

| Gemeinde Kleinmachnow | | | | | | |
|---|-----------------|----------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------|---|
| Beschlussvorlage | | öffentlich | | | | |
| Datum: 15.02.2016 | | Einreicher: Der Bürgermeister | | | DS-Nr. 007/16 | |
| Entgegennahme KSD: | | | | | | |
| Verfahrensvermerk: | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Genehmigung | | <input type="checkbox"/> Anzeige | | <input type="checkbox"/> Ankündigung | | <input type="checkbox"/> Veröffentlichung |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> Bekanntmachung |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> Auslage |
| Beratungsfolge | Abstimmung | | | Sitzung | | |
| | JA | NEIN | ENTH | geplant | Endtermin | Bemerkung |
| Bauausschuss | | | | 22.02.2016 | | |
| Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Ordnungsangelegenheiten | | | | 24.02.2016 | | |
| Hauptausschuss | | | | 07.03.2016 | | |
| Gemeindevertretung | | | | 07.04.2016 | | |
| | | | | | | |
| Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg", hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2012 (DS-Nr. 164/12) | | | | | | |
| Beschlussvorschlag: | | | | | | |
| Der Beschluss DS-Nr. 164/12 vom 13.12.2012 zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ wird geändert. Der Bürgermeister wird beauftragt, für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich einen Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten zu lassen, mit dem die folgenden Punkte umgesetzt werden: | | | | | | |
| 1) Die zulässige Nutzungsart soll von „Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. | | | | | | |
| 2) Wie bereits im Bebauungsplan in seiner z. Zt. rechtswirksamen Fassung soll die bauliche Erweiterung um ein ergänzendes Wohngebäude westlich der Burg möglich bleiben. | | | | | | |
| 3) Beizubehalten ist das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, den Burghof durchqueren zu können, wie im Städtebaulichen Vertrag UR-Nr. FI 1040/2009 v. 07.10.2009 festgelegt. | | | | | | |
| 4) Die Zulässigkeit eines Parkplatzes für bis zu 42 Kfz innerhalb der privaten Verkehrsfläche G 10 östlich der Burg soll entfallen; die gemäß kommunaler Satzung notwendigen Stellplätze sind statt dessen in einer Tiefgarage unterhalb der westlich geplanten baulichen Erweiterung vorzusehen. | | | | | | |
| 5) Die Zulässigkeit eines Gastgartens innerhalb der privaten Parkanlage unmittelbar südlich der Burg soll entfallen. | | | | | | |
| 6) Alle weiteren Festsetzungen des zurzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes sollen unverändert beibehalten werden, die im Bebauungsplan zulässigen Maße werden nicht erweitert. | | | | | | |
| Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: | | | | | Gemeindevertreter | |
| Beratungsergebnis: | | | Gremium: | | Sitzung am: | |
| einstimmig | Stimmenmehrheit | JA | NEIN | ENTHALTUNG | lt. Beschluss | abw. Beschluss |
| | | | | | | |
| Leiter der Sitzung: | | | | | | |
| Bürgermeister (Endunterschrift) | | Bürgermeister | | | Fachbereichsleiter(in) | |
| Antragseinreicher | | | | | | |

| | | | |
|---|----------------------|-----------------------------|--|
| Finanzielle Auswirkungen: | Gemeindehaushalt | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Beteiligungen | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Produktgruppe: | | |
| | Teilhaushalt/Budget: | | |
| | Maßnahmen-Nr: | | |
| Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt: | | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| | EURO: | | |
| Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt: | Ergebnis-HH | Jahr | EURO: |
| | Finanz-HH | Jahr | EURO: |
| Mittelfristig bereits veranschlagt: | | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Mittelfristig neu zu veranschlagen: | | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

Anlagen:

- 1) Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ Abgrenzung Geltungsbereich
- 2) Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ in der z. Zt. rechtswirksamen Fassung, Auszug aus Teil A – Planzeichnung
- 3) Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 164/12 v. 13.12.2012 (ohne Anlagen)
- 4) Aktualisierter Stand der Planungen des Grundstückseigentümers, Auszug aus INFO 011/15 v. 23.11.2015
- 5) B-Plan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“, Entwurf Stand 11.02.2016 (Konzept)

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ [Ursprungsplan] war mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow am 16.04.2010 in Kraft getreten.

Das Grundstück der Neuen Hakeburg (Zehlendorfer Damm 185, vgl. **Anl. 1**) ist im Bebauungsplan, den damaligen Vorstellungen des privaten Eigentümers folgend, überwiegend als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel“ festgesetzt. Da das bestehende Gebäude nicht die für ein Hotel erforderlichen Geschossflächen aufweist, wurde zusätzlich eine Erweiterungsfläche festgesetzt (Baufeld „H2“), in der die Errichtung eines Ergänzungsbaus – „Boardinghaus“ – mit max. 1.400 m² Grundfläche (GR) und max. 3.700 m² Geschossfläche (GF) möglich ist (Auszug B-Plan in der z. Zt. rechtswirksamen Fassung vgl. **Anl. 2**).

Am 13.12.2012 beschloss die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 164/12, den Ursprungsplan zu ändern und leitete ein Verfahren mit der Bezeichnung KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ ein. Sie entsprach damit der Bitte des Eigentümers der Neuen Hakeburg vom 30.08.2012 (Aufstellungsbeschluss vgl. **Anl. 3**). Ziel dieses Bebauungsplan-Änderungs- bzw. Neuaufstellungsverfahrens für Burg und Torhaus ist es, die bestehenden Baulichkeiten anstelle zu Hotelzwecken künftig ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen zu können. Seitens des Eigentümers zunächst angedacht war auch, auf die bauliche Erweiterung westlich der Burg zu verzichten.

Mit DS-Nr. 013/13 vom 11.04.2013 wurde ein paralleles Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet (16. Änderung des FNP für Flächen im Bereich Neue Hakeburg).

In einem Kostenübernahmevertrag verpflichtete sich der Eigentümer, die in den beiden Verfahren anfallenden externen Planungskosten (insbesondere: stadtplanerische u. landschaftsplanerische Leistungen) zu tragen. Der vereinbarte Betrag wurde auf das Konto der Gemeinde eingezahlt und mit den Planungsarbeiten begonnen.

Im Frühjahr 2014 billigte die Gemeindevertretung einen entsprechenden B-Plan-Vorentwurf (vgl. dazu: DS-Nr. 037/14 v. 02.04.2014). Kurz darauf bat der Eigentümer jedoch, mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch zu warten, weil über wesentliche Änderungen am bisherigen Konzept nachgedacht würde. Die Fortsetzung des Verfahrens wurde deshalb zunächst ausgesetzt.

Inzwischen informierte der Eigentümer darüber, dass an einer ausschließlichen Wohnnutzung der Burg festgehalten werden soll. Insbesondere vor dem Hintergrund der erheblichen Sanierungskosten am Denkmal könne aber auf den bisher zulässigen Erweiterungsbaukörper nicht verzichtet werden. Seine aktuellen Vorstellungen erläuterte er den Mitgliedern des Bauausschusses in der Sitzung vom 23.11.2015. Ein Auszug aus der dazu verteilten Unterlage INFO 011/15 zu dem von ihm angestrebten Planungsrecht ist als **Anl. 4** beigefügt.

Dieser gegenwärtige Stand der Überlegungen ist in einem B-Plan-Entwurf (Konzept) zusammengefasst worden (vgl. **Anl. 5**). Bevor der Entwurf fertiggestellt und der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorgelegt wird, soll durch Änderung und Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses von 2012 zunächst bestimmt werden, welche Inhalte aufzunehmen sind. Verwaltung und beauftragten Planungsbüros soll damit ein Leitfaden für die bevorstehende Arbeit am Bebauungsplan-Entwurf an die Hand gegeben werden.

Nach Billigung des Entwurfes und bis zu seiner öffentlichen Auslegung ist auch die Anpassung des bestehenden Städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und dem Grundstückseigentümer an die neuen Ziele vorzubereiten. Im Vertrag werden Regelungen u. a. zur Erschließung, zu Geh- und Radfahrrechten, zur Bebauung sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich zu ändern sein. Beibehalten werden soll, dass der Burghof tagsüber frei zugänglich zu halten ist und vom Eigentümer nur an max. 30 Tagen im Jahr gesperrt werden darf (vgl. dazu: DS-Nr. 021-2/09 v. 15.10.2009).