

Iris Steinbeck Architekten

Jean-Monnet Str. 2, 10557 Berlin, Tel +49.30.4433 83-0, Fax -44
info@irissteinbeck.de, www.irissteinbeck.de

Vivaro GmbH & Co Grundbesitz KG

CV

Angestrebtes Planungsrecht



Hierzu soll die **Art der Nutzung** des bisherigen Baugebiets SO 3 – Hotel künftig in ein **Allgemeines Wohngebiet WA 3** geändert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Höhe der baulichen Anlage sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2009 unverändert übernommen werden.

D.h. die Abmessungen des Baufelds betragen 27,0 m x 60,0 m. Die max. zulässige Grundfläche des Gebäudes beläuft sich auf 1.400 m² und die max. zulässige Geschossfläche auf 3.700 m². Die max. zulässige Oberkante des Gebäudes soll ebenfalls unverändert bei 66,0 m ü HN liegen, bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 52,0 ü HN.

Das Wohngebäude soll in 3 terrassierte und begrünte Baukörper gegliedert werden. Eine Realisierung in Holzbauweise ist vorstellbar. In diesem Gebäudekomplex können bis zu 18 Wohneinheiten realisiert werden.

Das Gebäude soll in Höhe und Größe in differenzierten terrassierten Baukörpern gegliedert werden. Als Materialien sind Naturstein, Holz und Glas vorgesehen. Es soll aufgrund seiner Materialität und seiner Gestaltung sich in das denkmalgeschützte Ensemble der Neuen Hakeburg sowie behutsam in den Naturraum und den Waldbestand einfügen (Referenzfotos anbei).

In der südlich der Platanenallee gelegenen als Private Parkanlage festgesetzten Fläche, gegenüber des terrassierten Wohngebäudes, ist ein Außenpool vorgesehen.

Die Stellplätze für die Wohneinheiten innerhalb des denkmalgeschützten Bestands sowie innerhalb des neuen Baukörpers sind ausschließlich als Tiefgaragenstellplätze unterhalb des Wohngebäudes geplant.

Gegenüber der für die Nutzung SO3 Hotel erforderlichen Anzahl der Stellplätze wird sich das Verkehrsaufkommen für das WA auf dem Seeborg deutlich verringern.

Gemäß der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zahl der notwendigen Stellplätze für das SO3 – Hotel auf max. 90 Stellplätze zzgl. 42 Stellplätze auf der Verkehrsfläche G10 festgesetzt und begrenzt worden. D.h. insgesamt 132 Stellplätze.

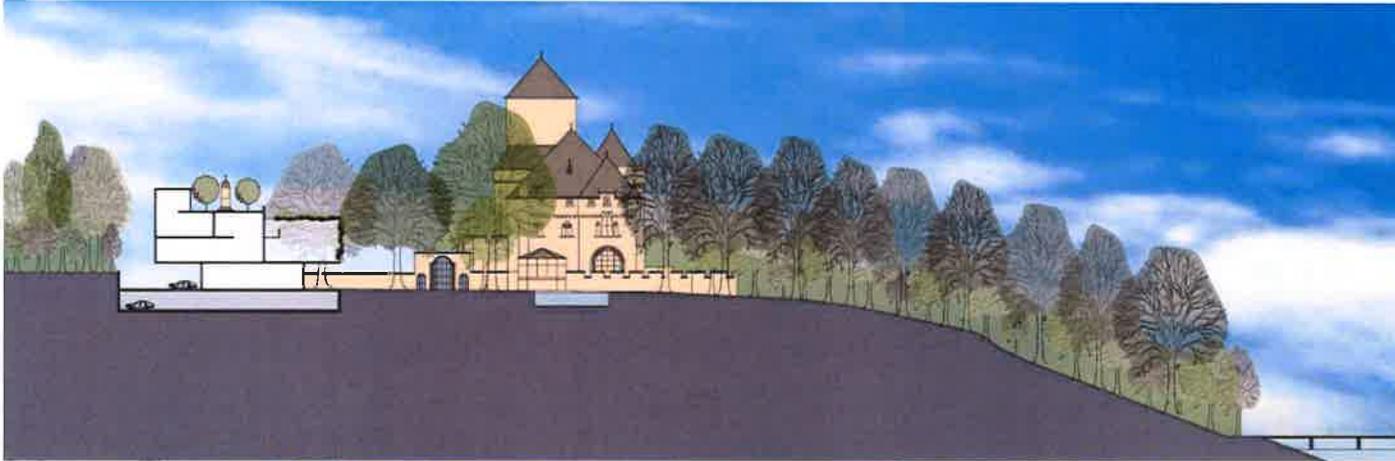
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze reduziert sich mit der künftigen Nutzung als WA3 auf die Hälfte der zuletzt zulässigen Stellplätze, basierend auf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow. Bei angenommenen 33 Wohneinheiten > 80 m² wären dies 66 Stellplätze.

Die ursprünglich festgesetzten 42 Stellplätze auf der Verkehrsfläche G10 entfallen hierbei vollständig

Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird über die Erschließungsallee vom Torgebäude am Zehlendorfer Damm, als nördliche Umgehung bzw. Umfahrung des Burghofs und des neuen Wohngebäudes planungsrechtlich gesichert. Diese Umfahrung mündet in den historischen Weg, welcher im weiteren Verlauf in westliche Richtung an die Straße am Hochwald anbindet.

11

Geländeschnitt: Terrasierter Baukörper



Referenzbilder



großzügig gestalteter Garten





Das Torhaus



Was möchte die Gemeinde Kleinmachnow?

**Vorschläge, im Rahmen der Entwicklung des Hakeburg Areals:
kommunale Nutzungen**

13