

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 21.07.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 007/16/2		
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
Gemeindevertretung				20.07.2016		
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg", hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2012 (DS-Nr. 164/12)						
Beschlussvorschlag:						
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die zulässige Nutzungsart soll von „Sondergebiet 3 - Hotel“ geändert werden <ol style="list-style-type: none"> a) für das bisherige SO 3 (Burganlage) in „Reines Wohngebiet - WR“ und b) für das bisherige SO 4 (Torhaus am Zehlendorfer Damm) in „Allg. Wohngebiet - WA“. 2) Wie bereits im Bebauungsplan in seiner z. Zt. rechtswirksamen Fassung soll die bauliche Erweiterung um eine ergänzende Wohnbebauung westlich der Burg unter folgenden Voraussetzungen möglich werden: <ol style="list-style-type: none"> a) Überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) max. 18,0 x 60,0 m, b) Tiefgaragengeschoss(-e) unterhalb des Baufensters max. 18,0 x 60,0 m, c) Festsetzung offene Bauweise, d) Gebäudehöhe max. entsprechend der Traufhöhe des Hauptdaches der Burg, e) Geschossfläche (GF) ca. 2.500 m², Staffelung der Baukörper vor- und zurückspringend, f) Verzicht auf in Anl. 4, Stand der Planungen des Grundstückseigentümers v. 13.06.2016 noch dargestellte Nebenanlagen (Schuppen nördlich, Schwimmbad südlich der ergänzenden Wohnbebauung) sowie g) vertragliche Regelung der Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer, wonach die ergänzende Wohnbebauung erst realisiert werden darf, nachdem die Instandsetzung von Außenwänden (im Sinne DIN 276, Kostengruppe 330) und Dächern (im Sinne Kostengruppe 360) der denkmalgeschützten Burganlage abgeschlossen ist. <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung Beschlussvorschlag: nächste Seite</i></p>						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>		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

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

- 3) Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, den Burghof durchqueren zu können, wie im Städtebaulichen Vertrag UR-Nr. FI 1040/2009 v. 07.10.2009 festgelegt, ist zu ändern:
Der Burghof soll täglich zwischen 8:00 und 20:00 Uhr durchquert und maximal an 4 Tagen im Jahr geschlossen werden dürfen. Das Gehrecht wird im Bebauungsplan festgesetzt. Mittels Änderung des Städtebaulichen Vertrages soll der Gemeinde zusätzlich eine entsprechende zivilrechtliche Grunddienstbarkeit eingeräumt werden. Das Gehrecht soll so formuliert werden, dass auch einzelne Bürger gegen dessen Beeinträchtigung vor dem Verwaltungsgericht klagen können.
- 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 stattdessen in der unter Ziff. 2 lit. b bezeichneten Tiefgarage unterhalb den westlich geplanten baulichen Erweiterungen vorzusehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll aus Richtung Zehendorfer Damm erfolgen und ist so anzuordnen, dass Eingriffe in den Landschaftsraum eng begrenzt bleiben.
Die gemäß Städtebaulichem Vertrag bestehende Regelung, nach der die Zufahrt von der Straße Am Hochwald (westliche Zufahrt) ausschließlich von Liefer- und Müllfahrzeugen sowie von Kraftfahrzeugen mit einer Höhe von über 3 m, nicht jedoch von Bussen, genutzt werden darf, wird unverändert beibehalten.
- 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, sondern entsprechend angepasst.
- 7) Vor der Aufnahme von Beratungen über einen Bebauungsplan-Entwurf (Auslegungsbeschluss) führen Eigentümer und Gemeinde ein kooperatives Workshop-Verfahren durch, zu dem fünf weitere Architekturbüros eingeladen werden. Vorgabe für das Verfahren soll es sein, dass die durch die Wohnbebauung zusätzlich entstehenden Baukörper eine deutliche Bezugnahme und/oder eine formale Auseinandersetzung mit dem denkmalgeschützten Baukörper der Neuen Hakeburg herstellen.
Die Gemeinde bezuschusst das Workshop-Verfahren mit einem Betrag von 5.000,- EUR. Die Auswahl des zu übernehmenden Vorschlages erfolgt einvernehmlich durch den Eigentümer und die Gemeinde, vertreten durch den Bürgermeister.

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, Stand 13.06.2016
- 5) Skizze B-Plan-Änderung Stand 04.07.2016 (Konzept), Planunterlage: rechtswirksamer B-Plan, Planzeichnung (s/w-Fassung)

Nur zur Information:

- 6) Beschluss-Vorschlag DS-Nr. 007/16/1 mit Eintrag der vorgenommenen Präzisierungen

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.

Im Jahr 2015 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 Vorstellungen erläuterte er den Mitgliedern des Bauausschusses in der Sitzung vom 23.11.2015.

Der Stand der Überlegungen wurde daraufhin in einem B-Plan-Entwurf (Konzept) zusammengefasst. Bevor dieser Entwurf fertiggestellt werden kann, ist eine Änderung und Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses von 2012 erforderlich. Darin ist zu bestimmen, welche Inhalte in die Bebauungsplanung aufzunehmen sind, um Verwaltung und beauftragten Planungsbüros einen Leitfaden für die bevorstehende Arbeit am Entwurf an die Hand zu geben.

(Fortsetzung Problembeschreibung/Begründung)

Ein entsprechender Beschlussvorschlag – DS-Nr. 007/16 – fand jedoch keine Zustimmung in den Fachausschüssen, so dass die Verwaltung ihn zurückzog.

Auf Einladung des Bürgermeisters fanden daraufhin Beratungen der Vorsitzenden der Fraktionen und der Fachausschüsse mit dem Eigentümer und seinen Vertretern statt (Di., 05.04., Mi., 11.05. und Mo., 13.06.2016). Die zum Gespräch am 13.06.2016 vom Eigentümer vorgeschlagene, ergänzende Wohnbebauung ist als **Anl. 4** beigefügt.

Dieser jüngste Bebauungsvorschlag kommt den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nach deutlich reduzierter Baumasse zwar entgegen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass das Bebauungsplan-Änderungsverfahren KLM-BP-025-2 aber nur unter der Voraussetzung eingeleitet wurde, dass seitens des Eigentümers keinerlei ergänzende Bebauung mehr gewünscht ist, sind noch weitere Veränderungen nötig:

Die geplante ergänzende Bebauung soll sich in ihren Abmessungen deutlicher an der Remise der Neuen Hakeburg orientieren. Die bisherige Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) und des Baugebietes insgesamt (*bisher*: Sondergebiet, *künftig*: Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet) sollen zugunsten von Walderhalt verringert werden.

Durch Städtebaulichen Vertrag wird außerdem abzusichern sein, dass die Sanierung der denkmalgeschützten Burganlage vor Beginn von Bauarbeiten für die ergänzende Wohnbebauung in wesentlichen Teilen abgeschlossen ist.

Nach Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist ein Bebauungsplan-Entwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.

Hinweis: Dieser Beschlussvorschlag ist in der Fassung DS-Nr. 007/16/1 in der Sitzung des Bauausschusses am 04.07.2016 beraten, in Ziff. 2 lit. g und Ziff. 3 geändert und sodann mehrheitlich befürwortet worden (Abstimmungsergebnis: 6 „Ja“ / 2 „Nein“ / - „Enthaltung“).

Die Mitglieder des Hauptausschusses empfahlen den Beschlussvorschlag am 11.07.2016 in der vom Bauausschuss befürworteten Version mit 8 „Ja“ / 1 „Nein“ / 2 „Enthaltung“ zur Behandlung in der Gemeindevertretung weiter.

In Auswertung der Beratungen im Hauptausschuss ist der Beschlussvorschlag anschließend präzisiert worden, die vorgenommenen Präzisierungen sind in **Anl. 6** hervorgehoben.