

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 22.12.2010		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 008/11	
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					10.01.2011	
Hauptausschuss					24.01.2011	
Gemeindevertretung					10.02.2011	

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-046 "Wohn- und Hotelanlage Kiebitzberge" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<p>1) Für eine östlich Zehlendorfer Damm und nördlich des Teltowkanals gelegene Fläche, die u.a. die Wohnbebauung und das Hotel Zehlendorfer Damm 180 bis 190 (gerade Hausnummern) umfasst, soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-046 „Wohn- und Hotelanlage Kiebitzberge“ aufgestellt werden (vgl. Anlage 1, Abgrenzung des Geltungsbereich).</p> <p>2) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>3) Mit dem Bebauungsplan soll der als unwirksam festgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan KLM-V+E/P-001 „Sporthotel Kiebitzberge“ insoweit ersetzt werden, als der inzwischen realisierte Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern und zu ordnen ist.</p> <p>4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen. Danach wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen sein.</p>						
Anlagen						
<p>1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-046 „Wohn- u. Hotelanlage Kiebitzberge“</p> <p>2) Auszug aus dem FNP Kleinmachnow i. d. F. der 10. Änderung vom 15.10.2009</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:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO: NN	Budget/Teilhaushalt: 50 / 18
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2011	EURO: NN	Produktgruppe: 5110
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Die Bebauung im Bereich „Sporthotel Kiebitzberge“ geht zurück auf einen am 16.03.1991 zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und der [damaligen] Appart Hotelbau GmbH Dreilinden - Vorhabenträgerin - geschlossenen Vertrag und die im Zeitraum 1991 – 1997 vorgenommenen Vertragsänderungen. Mit den Verträgen wurden die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage mit bis zu 220 Zimmern sowie für eine Appartement-Wohnanlage mit den Nutzungsmaßen Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 geschaffen.

Für das erforderliche Planungsrecht wurde auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren zur Aufstellung der Satzung *Vorhaben- und Erschließungsplan KLM-V+E/P-001 „Sporthotel Kiebitzberge“* eingeleitet.

Einen Durchführungsvertrag, der im Zusammenhang mit Satzungen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig ist, schlossen Gemeinde und Vorhabenträgerin am 10.12.1992. Gegenstand dieses Vertrags war (nur) die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen.

Am 24.03.1994 (DS-Nr. 102/94) beschloss die Gemeindevertretung eine 1. Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Änderung betraf die Erhöhung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA Appartementanlage) von 0,3 auf 0,4 sowie Veränderungen bei den festgesetzten Tiefgaragenbereichen. Die 1. Änderung wurde jedoch nicht wirksam, da in den Akten jeder Nachweis einer Bekanntmachung fehlt und sie somit offensichtlich nicht ortsüblich bekannt gemacht wurde. Auch Unterlagen über die Änderung des Durchführungsvertrags im Rahmen dieser Satzungsänderung liegen der Gemeinde nicht vor.

Dennoch erteilte der Landkreis als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde im Jahr 1994 auf Grundlage der 1. Änderung Baugenehmigungen u. a. für die planungsrechtlich beabsichtigten fünf Baukörper der Appartementanlage. Drei der Baukörper wurden realisiert. Die Baugenehmigungen für die weiteren zwei Baukörper sind inzwischen erloschen, nachdem es die Vorhabenträgerin (bzw. deren Rechtsnachfolger) versäumte, beim Landkreis rechtzeitig einen Antrag auf Verlängerung zu stellen.

Ein Antrag der Vorhabenträgerin aus dem Jahr 2007, die erloschenen Baugenehmigungen erneut zu erteilen, wurde mit Bescheid vom 18.03.2009 vom Landkreis mit dem Hinweis abgelehnt, dass die das Baurecht begründende Satzung nie wirksam geworden ist.

Da ein rückwirkendes in Kraft setzen dieser Satzung nicht möglich war, hob die Gemeindevertretung alle wesentlichen dazu gefassten Beschlüsse mit DS-Nr. 182/10 vom 16.12.2010 auf. Die Aufhebung der Beschlüsse und die Tatsache, dass Ursprungssatzung und 1. Änderung unwirksam sind, wurden daraufhin öffentlich bekannt gemacht.

Damit fehlt es an einer planungsrechtlichen Grundlage für den Gebäudebestand „Zehlendorfer Damm 180 – 190 (gerade Hausnummern)“. Aus Sicht der Verwaltung ist es deshalb erforderlich, einen neuen, diesen Bestand schützenden Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen.