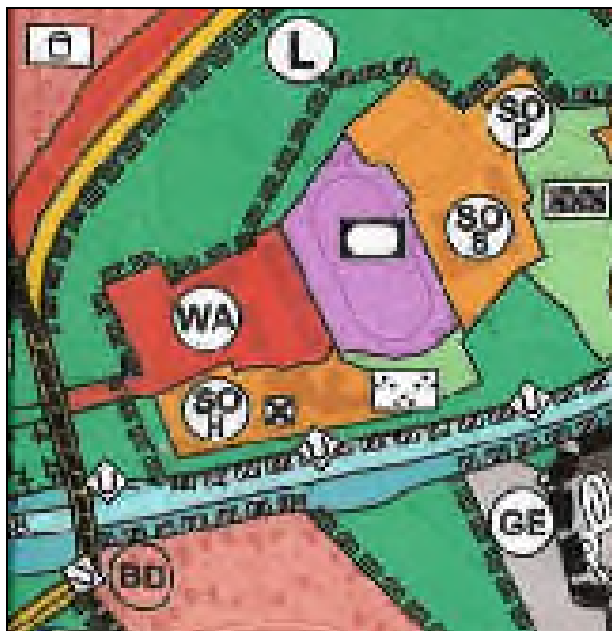


Grundstück Zehlendorfer Damm 190, 14532 Kleinmachnow

(bisherige Nutzung: „nh-Hotel“ mit ca. 240 Betten, geschlossen seit Sommer 2020)

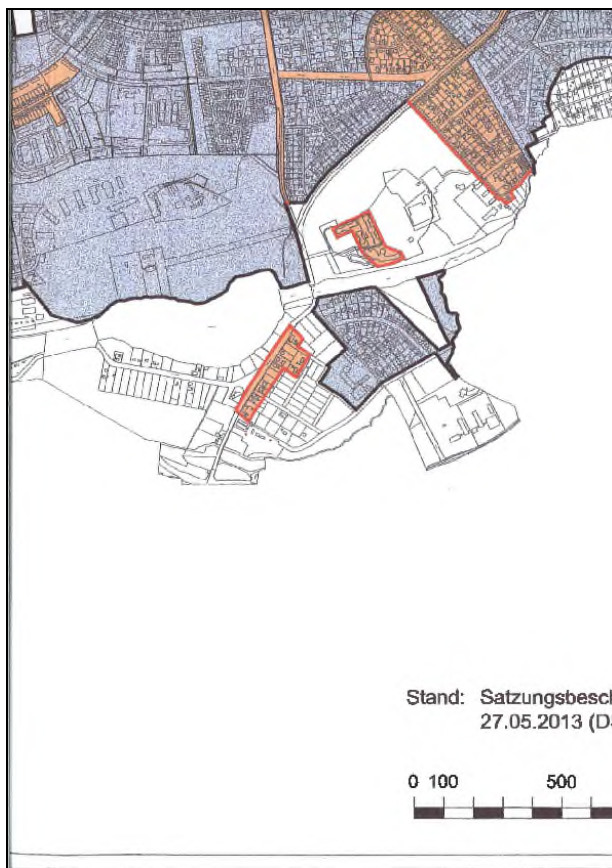
Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan Kleinmachnow



Der Flächennutzungsplan in der z. Zt. wirksamen Fassung stellt das Grundstück dar als Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel (SO H) dar.

Klarstellungssatzung



Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr.11/2013 vom 27.09.2013 trat die *Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils* gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet der Gemeinde Kleinmachnow (Klarstellungssatzung) in Kraft.

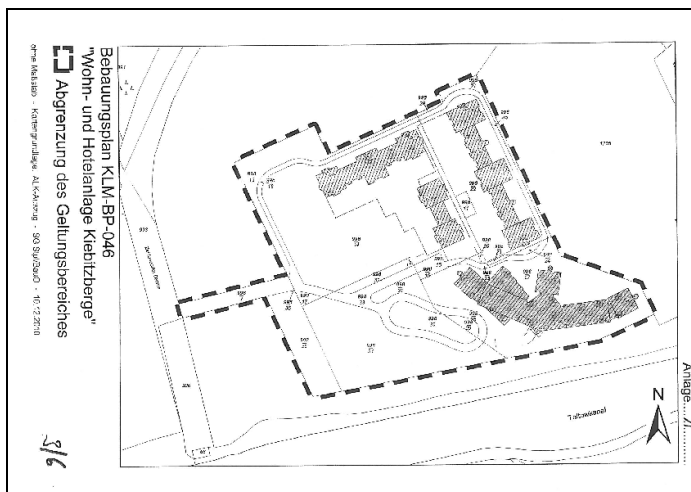
Die Sporthotel- und Appartementanlage an den Kiebitzbergen (Grundstücke Zehlendorfer Damm 182 a-c, 184 a-e, 186 a-b und 190) wird darin entsprechend der Ergebnisse der rechtlichen Prüfung in ihrem Bestand in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Bauungskomplex weist aufgrund der Zahl und der Größe der Gebäude ein „gewisses Gewicht“ auf, gleichzeitig kann auch das Vorliegen einer organischen Siedlungsstruktur als Voraussetzung für das Vorhandensein eines Ortsteils nicht verneint werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan KLM-V+E/P-001 „Sporthotel Kiebitzberge“

Für das Grundstück Zehlendorfer Damm 190 und angrenzende Flächen wurde Anfang der 1990er Jahre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der am 18.06.1992 als Satzung beschlossen und am 07.04.1993 öffentlich bekannt gemacht wurde. 1994 erfolgte eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Eine rechtliche Prüfung im Jahr 2010 ergab, dass der Ursprungsplan und damit auch seine 1. Änderung von Beginn an unwirksam waren. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan war erst am 10.12.1992 und damit deutlich nach dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geschlossen worden. Zudem enthielt der Vertrag keine Vorgaben zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB bzw. § 55 Abs. 1 Nr. 3 BauZVO. Ein Vertrag mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Inhalt muss jedoch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Das war hier nicht der Fall und der Bebauungsplan damit von Beginn an unwirksam.

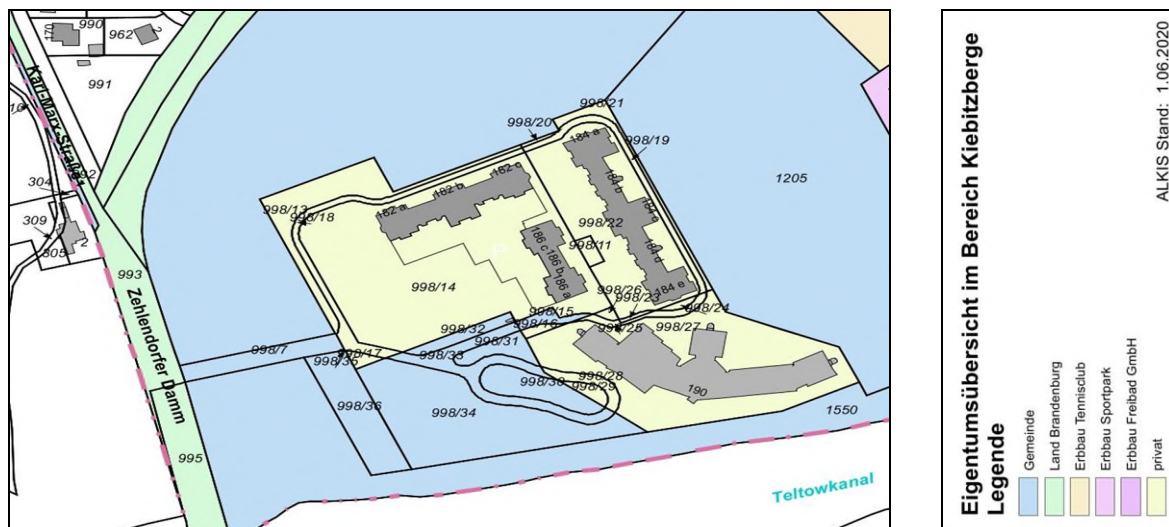
Bebauungsplan KLM-BP-046 „Wohn- und Hotelanlage Kiebitzberge“



Am 10.02.2011 beschloss die Gemeindevertretung, die Flächen des für unwirksam erkannten Bebauungsplans neu zu überplanen. Dieses Verfahren wird unter der Bezeichnung KLM-BP-046 „Wohn- und Hotelanlage Kiebitzberge“ geführt, ist seit dem Aufstellungsbeschluss von 2011 jedoch noch nicht weiterbearbeitet worden.

Zur Sicherung der Planung ist der Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB für die Dauer von max. vier Jahren möglich. Von dieser Möglichkeit wurde bisher noch kein Gebrauch gemacht.

Eigentumsverhältnisse und Erschließung



Teile der Zufahrt aus Richtung Zehlendorfer Damm führen über private Flächen (Wohnungseigentümergeinschaft). Deshalb ist die bisherige grundbuchliche Sicherung zu überprüfen. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sind der Gemeinde nicht bekannt.

Künftig aus Sicht der Gemeinde vorstellbare Nutzungen

Wegen Möglichkeiten zur Nachnutzung des Gebäudes des ehemaligen „nh-Hotels“ (Zehlendorfer Damm 190) erkundigen sich seit Oktober 2020 Interessenten bei der Gemeinde.

Aus Sicht der Verwaltung sind folgende (Nach-)Nutzungen vorstellbar und dabei folgende Aspekte zu beachten:

- Erhalt des erst 1994/95 errichteten Bestandsgebäudes
- Erweiterungen des Bestandsgebäudes nur in sehr engen Grenzen, z.B. für aus Gründen des Brandschutzes zwingend erforderliche Anbauten (Außentreppe als zusätzlicher Rettungsweg etc.)
- Vorstellbare Nutzungen:
Erneut als **Hotel (Beherbergungsgewerbe)**,
alternativ:
Unterteilung des Gebäudes und Nutzungsmix aus
a) „preisgebundener (**bezahlbarer**) **Wohnraum**“ + b) „preisfreier (**freifinanzierter**) **Wohnraum**“ + c) „**Senioren-/Pflegeeinrichtung** (Altenheim)“, idealerweise zu in etwa gleich großen Teilen.
Ergänzend:
Der/den Hauptnutzung/-en untergeordnete Nutzungen wie z.B. ambulanter Pflegedienst, Friseur, medizinische Angebote (Physiotherapie, Krankengymnastik o.ä.), Kiosk, Backwarenverkauf, Hausmeisterservice etc.
- Im Hinblick insbesondere auf mögliche verkehrliche/schalltechnische Auswirkungen nicht vorstellbare Nutzungen:
umfangreiche Einzelhandelsflächen, ausschließliche (freifinanzierte) Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen
- Auskunft Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Bauaufsichtsbehörde:
Eine Umnutzung ist baugenehmigungspflichtig. Die Beurteilung erfolgt dann gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung), da ein Bebauungsplan bisher nicht vorliegt. Wenn jedoch keine großen baulichen Erweiterungen stattfinden, wird das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nicht geprüft werden müssen.
- Auskunft Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Bauaufsichtsbehörde:
Erschließung: Während das Gebäude gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wäre die Erschließung nach § 35 BauGB zu prüfen, weil sie gemäß der Klarstellungssatzung nicht dem Innenbereich zugeordnet ist. Regelungen zur Erschließung (Erschließung im engeren Sinn [Wegenetz] und im weiteren Sinn [Wasser, Strom etc.]) wären außerdem im Grundbuch und als Baulast im Baulastenverzeichnis des Landkreises einzutragen.