



Finanzielle Auswirkungen:  ja  nein

Veranschlagung:

VWH 2001

VMH 2001

DM:

Haushaltsstelle:

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

Relevante Aussagen zum Zentrenkonzept:

1. Flächennutzungsplan

Das Kapitel 5.4 „Wirtschaftsentwicklung“ des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan beschreibt die Entwicklungsgebiete „Europarc“ und „Fashion Park“ als gewerbliche Entwicklungspotentiale für vorrangig nichtstörendes Gewerbe, Dienstleistungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen. Als wichtiger gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt ist das geplante Ortszentrum an der Förster-Funke-Allee mit der Ausweisung eines rund 3 ha großen Kerngebietes für Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen benannt.

Damit soll Kleinmachnow in zentraler und verkehrsgünstiger Lage ein neues Versorgungszentrum erhalten.

Vorhandene Einrichtungen im Bereich OdF-Platz/Karl-Marx-Str., Am Fuchsbau oder an der Hohen Kiefer sind nur eingeschränkt entwickelbar.

Die Entwicklung des neuen Ortszentrums im Bereich Förster-Funke-Allee wird im Erläuterungsbericht des FNP deshalb ausdrücklich befürwortet.

2. Entwicklungssatzung Förster-Funke-Allee

Südlich der Förster-Funke-Allee wird neben dem Schulgelände ein Ortszentrum mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und Läden entwickelt. Die Kommunalverwaltung soll auf dieser Fläche zusammengefasst werden. Ziel ist die Stärkung der städtebaulichen Eigenständigkeit durch Schaffung eines bisher nicht vorhandenen „Zentrums“ als Identifikationspunkt.

Die Ziele der Entwicklung wurden vom Ministerium für Naturschutz und Raumordnung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ausdrücklich befürwortet.

3. Einzelhandelsstudie (Kolpron Studie)

Durch die Kolpron GmbH wurde im Juli 1994 ein Strukturkonzept für Einzelhandel, Wohnungen und Gewerbe in Kleinmachnow erarbeitet. Das Konzept wurde im Oktober 1994 ergänzt und im Februar 1995 aktualisiert.

Die Studie sieht eine erhebliche Unterversorgung an Verkaufsflächen in Kleinmachnow.

Bestand ca. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Bedarf ca. 12.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

vorgeschlagene Verteilung:

OdF-Platz	1.500 m <sup>2</sup>	(entspricht in etwa Bestand)
Zentrum Förster-Funke-Allee	9.250 m <sup>2</sup>	(Neuentwicklung)
Zehlendorfer Damm	250 m <sup>2</sup>	(Reduzierung des Bestandes)
Stolper Weg (Wohnen u. Arbeiten)	1.200 m <sup>2</sup>	(Neuentwicklung)
Streulagen	450 m <sup>2</sup>	(Reduzierung des Bestandes)
	12.650 m <sup>2</sup>	

Kolpron empfiehlt, den Bedarf an Verkaufsflächen auf wenige Standorte zu konzentrieren.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

4. Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern“

rechtsgültig seit Juni 1999

Grundlage für die Planung des Zentrums ist das Strukturkonzept Kolpron und die Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung. Insgesamt sind 9.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Grundversorgung von künftig 20.000 Einwohnern vorgesehen.

- |           |  |     |                   |
|-----------|--|-----|-------------------|
| 1. Stufe: | 6.400 m <sup>2</sup> Einzelhandelsfläche | bei | 16.000 Einwohnern |
| 2. Stufe: | 2.850 m <sup>2</sup> zusätzliche Fläche  | bei | 20.000 Einwohnern |

**Anmerkung:**

Für die im Zentrenkonzept vorgeschlagene Verteilung der m<sup>2</sup> - Verkaufsflächen für Nebenzentren und Streulagen wurden die Empfehlungen der Einzelhandelsstudie (Kolpron-Studie) der heutigen Situation und der gewünschten Entwicklung angepasst.

Anlage 1

Zentrenkonzept Verkaufsflächenverteilung und Übersichtsplan zu Entwicklungsstandorten

**Problembeschreibung/Begründung:**

Der Beschluss dient der Steuerung der Entwicklung von Verkaufsflächen und ihrer Verteilung im Ort und gleichzeitig als Grundlage für Abstimmungen mit den benachbarten Gemeinden in der Region.

In dem Beschluss zum Zentrenkonzept werden die Inhalte und Empfehlungen des FNP, der Entwicklungssatzung für die Wohnbebauung nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee, der Kolpron Studie und des Bebauungsplanes „Ortskern“ KLM-BP-019 bezüglich der Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Kleinmachnow zusammengefasst. Die Gemeinde bindet sich an die Umsetzung und Berücksichtigung dieser Entwicklungsziele bei Stellungnahmen zu Bauanträgen und Bauvoranfragen sowie in Bauleitplanverfahren.

Als Hauptzentrum ist der Bereich an der Förster-Funke-Allee, im B-Plan 019 als Kerngebiet ausgewiesen, zu entwickeln.

Nebenzentren sind auf die Standorte Zehlendorfer Damm, OdF-Platz und das Entwicklungsgebiet Stolper Weg mit süd-östlichem Teil des Entwicklungsgebietes Wohnen und Arbeiten zu konzentrieren.

Streuanlagen von Einkaufseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind im Bestand gekennzeichnet. Weitere kleinere Einrichtungen sind auch noch an anderen Stellen möglich. Bereits in den vorgenannten Planungen und Untersuchungen hatte sich die Gemeindevertretung mit dieser Thematik auseinandergesetzt.

Insbesondere im Abwägungsprozess zum Bebauungsplan „Ortskern“ KLM-BP-019 war im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (übergeordnete Planungsebene) die Verkaufsflächenentwicklung in Größe und Lage für Kleinmachnow auszuweisen und durch konkrete Festsetzungen und Verträge mit dem Investor für das geplante Zentrum festzuschreiben.

Mit dem Beschluss soll die gewünschte und für Kleinmachnow zulässige Entwicklung des Einzelhandels gesichert werden. Der Beschluss kann jedoch auch dazu dienen, derzeit möglicherweise nach § 34 Baugesetzbuch zulässige, städtebaulich jedoch äußerst unbefriedigende Vorhaben des Einzelhandels an Standorten, die dem Zentrenkonzept nicht entsprechen, zu vermeiden (s. auch Begründung Aufstellungsbeschluss KLM-BP-027).

Am 18.06.2001 nahm der Bauausschuss auf einer Sondersitzung die DS-Nr. 139/01 zur Kenntnis. Als Diskussionsergebnis wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Verkaufsflächen für die Streulagen von 300 m<sup>2</sup> auf 1000 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Die Empfehlung ist im Zentrenkonzept umgesetzt worden.

Anlage 1

**Zentrenkonzept**

Entwicklungskonzept der Einzelhandelsstruktur für das Hauptzentrum an der Förster-Funke-Allee und geeignete Nebenzentren

Verkaufsflächenverteilung in Kleinmachnow bei 20.000 Einwohner

Funktion und Lage	m <sup>2</sup> Verkaufsfläche als Entwicklungsziel	prozentualer Anteil
<b>Hauptzentrum</b> Förster-Funke-Allee verbindliche Regelungen im B-Plan 019	bis zu 9.250 m <sup>2</sup>	69 %
<b>Nebenzentren</b>	<b>Orientierungswerte</b>	
Bereich OdF-Platz	bis zu ca. 1.500 m <sup>2</sup>	11 %
Bereich Zehlendorfer Damm	bis zu ca. 800 m <sup>2</sup>	6 %
Entwicklungsgebiete Stolper Weg/Wohnen und Arbeiten	bis zu ca. 800 m <sup>2</sup>	6 %
Streulagen	bis zu ca. 1000 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Gesamtentwicklung Kleinmachnow</b>	<b>bis zu ca. 13.350 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**Zentrenkonzept  
Übersichtsplan zu Entwicklungsstandorten**



**Hauptzentrum** – flächenhafte Darstellung

**Nebenzentrum** – flächenhafte Darstellung

**Streulagen** – Kennzeichnung nach Bestand  
(ohne Kennzeichnung von Einzelgeschäften)

