

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 11.04.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 039/16		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				18.04.2016		
Hauptausschuss				02.05.2016		
Gemeindevertretung				19.05.2016		
Betreff: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-08 für Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm, hier: Änderung der Beschlüsse vom 06.02.2003 (DS-Nr. 008/03) und vom 09.10.2003 (DS-Nr. 149/03)						
Beschlussvorschlag: Der Beschluss zur Einleitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes DS-Nr. 008/03 vom 06.02.2003 und der Auslegungsbeschluss DS-Nr. 149/03 v. 09.10.2003 werden wie folgt geändert:						
1) Das 2003 eingeleitete Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow für Flächen im Bereich Fashion Park wird unter der Bezeichnung <i>8. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-08 für Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm</i> fortgesetzt. Es umfasst den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich. Die Neuabgrenzung des Änderungsbereiches ist ortsüblich bekannt zu machen.						
2) Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Änderung von dargestellten Nutzungsarten und Bauflächen im Städtebaulichen Entwicklungsbereich „ <i>Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn A 115 ...</i> “ sowie auf nördlich Stahnsdorfer Damm angrenzenden Flächen. Mit der Änderung sollen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und die Schaffung insbesondere von preiswertem und bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden. Vorgesehen sind außerdem u. a. die Darstellung von Grün- und Waldflächen sowie einer Fläche für Sport- u. Spielanlagen (Sportplatz) am Dreilindener Weg. Die angestrebten Inhalte sind in Anlage 3 (Vorentwurf) zusammengefasst.						
3) Der Einleitungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.						
4) Zu der beabsichtigten Änderung sind frühzeitige Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
Antragseinreicher						

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☐ ja	☒ nein
	Beteiligungen	☒ ja	☐ nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Anlagen:

1. Abgrenzung des Änderungsbereiches KLM-FNP-08
2. Abgrenzung, Stand 07/2003 mit Kennzeichnung der Veränderungen (Schraffur)
3. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-08, Vorentwurf
nur zur Information:
4. Einleitungsbeschluss DS-Nr. 008/03 v. 06.02.2003
5. Auslegungsbeschluss DS-Nr. 149/03 v. 09.10.2003
6. Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 v. 17.12.2015, ohne Anlagen

Problembeschreibung/Begründung:

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist zurzeit wirksam in der Fassung der 14. Änderung KLM-FNP-14 für Flächen im Bereich Altes Dorf vom 30.01.2014. Er wurde in der Fassung, die er durch diese Änderung erhalten hat, am 31. Juli 2014 neu bekannt gemacht (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2014).

Der Flächennutzungsplan ist der *vorbereitende* Bauleitplan der Gemeinde. Er stellt für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen dar, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Gegenüber dem Bürger entwickelt der FNP keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind keine Rechtsansprüche, wie etwa Ansprüche auf Baugenehmigungen für ein bestimmtes Grundstück, herzuleiten. Jedoch müssen alle Bebauungspläne (*verbindliche* Bauleitpläne) aus dem FNP entwickelt werden.

Mit DS-Nr. 008/03 vom 06.02.2003 leitete die Gemeindevertretung für Teile des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Wohnen und Arbeiten ...“ ein Verfahren zur 8. Änderung des FNP ein. Geändert werden sollten Darstellungen für den sog. Fashion Park südlich Stahnsdorfer Damm. (vgl. **Anl. 4**, Aufstellungsbeschluss v. 06.02.2003 und **Anl. 5**, Auslegungsbeschluss v. 09.10.2003).

Nachdem frühere städtebauliche Ziele für den Fashion Park, nämlich die Errichtung einer Mode-messe, später eines Bau- u. Gartenmarktes und zuletzt die Ansiedlung des Julius-Kühn-Instituts (Biologische Bundesanstalt) nicht mehr weiterverfolgt werden, ist dort jetzt die Entwicklung umfangreicher Gewerbeflächen angedacht. Entlang des Dreilindener Weges soll außerdem ein öffentlicher Sportplatz ermöglicht werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird dazu ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik – Innovation – Wissenschaft)“ aufgestellt.

Für weitere Flächen südlich Stahnsdorfer Damm sowie nördlich dieser Straße hat die Gemeindevertretung mit Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 vom 17.12.2015 ebenfalls die städtebaulichen Ziele geändert. Auf Flächen, auf denen bisher nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, sollen die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden (vgl. **Anl. 6**, Grundsatzbeschluss).

Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass es in Kleinmachnow zunehmend Handlungsbedarf beim Wohnungsangebot insbesondere für folgende Gruppen gibt:

- Ältere Menschen in ihrem sozialen Umfeld, die aus finanziellen bzw. gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage sind, ihr Eigenheim zu nutzen (barrierearmer/-freier Wohnraum),
- Junge Familien, die aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, in Kleinmachnow Wohneigentum zu erwerben (preiswerte Mietwohnungen),
- Haushalte mit geringem Einkommen (preisgünstiger Wohnraum für Berufseinpender).

Von den angestrebten bis zu 270 Wohneinheiten (WE) sollen deshalb rund 50 % als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Von der Neuplanung werden auch die Standorte ortsansässiger Gewerbebetriebe betroffen sein. Für die Gewerbetreibenden sollen im Städtebaulichen Entwicklungsbereich neue Flächen ausgewiesen und dort u. a. ein Handwerker- bzw. Gewerbehof entwickelt werden.

In einer Klausurtagung am Samstag, 27.02.2016 beschäftigten sich die Mitglieder der Gemeindevertretung vertiefend mit der vorstehend beschriebenen Thematik.

Um diese neuen Ziele erreichen zu können, sollen drei Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert werden:

- Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ soll das bisher geltende Planungsrecht der Satzungen KLM-BP-006-c (Ursprungsplan), rechtswirksam seit 27.03.1997 und KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“, rechtswirksam seit 29.08.2014, ändern.
- Der Bebauungsplan KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ soll Baurecht auf früher gewerblich genutzten Flächen schaffen. Im Hinblick auf die angedachten neuen Nutzungen wird dabei eine ordnungsgemäße Beseitigung der vorhandenen Altlasten zu erfolgen haben und der erforderliche Schutz insbesondere der geplanten Wohnungen vor den Emissionen der Bundesautobahn BAB A 115 zu gewährleisten sein.
- Der Bebauungsplan KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ soll später eine Ergänzung der im Gebiet 006-e angedachten Wohnbebauung auf bereits versiegelten, aber derzeit noch gewerblich genutzten Flächen ermöglichen. Weitere Teile der Landesflächen sollen als Wald bzw. Grünfläche gesichert werden.

Parallel zur Aufstellung bzw. Änderung der vorgenannten Bebauungspläne ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die für den Bereich beiderseits Stahnsdorfer Damm beabsichtigte städtebauliche Neuausrichtung soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Verfahren erfolgen. Dazu ist der im Jahr 2003 festgelegte Änderungsbereich zu erweitern (vgl. **Anl. 1**, Änderungsbereich, **Anl. 3**, Kennzeichnung der Veränderungen).

Die angedachten neuen Inhalte des FNP für Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm sind in den als **Anl. 3** beigefügten Vorentwurf der 8. FNP-Änderung eingearbeitet. Nach Billigung dieses Vorentwurfes sollen die Öffentlichkeit und die Behörden frühzeitig dazu beteiligt werden. Daran anschließend wird ein Entwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung vorzulegen sein.

Die Kosten für dieses Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden von der P&E mbH als der Geschäftsbesorgerin der Gemeinde Kleinmachnow getragen.