

**STADT ZOSSEN****BESCHLUSS-NR. 053/20****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt Widera, Kerstin**

<b>Bürgermeister</b>	<b>Rechts- und Personalamt</b>	<b>Kämmerei</b>	<b>Bauamt</b>	<b>Wirtschaftsförderung</b>	<b>Ordnungsamt</b>
					

für

<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>19.06.2020</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Ortsbeirat Wünsdorf</b>	<b>23.06.2020</b>	<b>Anhörung und Stellungnahme</b>		<b>Ö</b>
<del><b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b></del>	<del><b>24.06.2020</b></del>	<del><b>Entscheidung</b></del>		<del><b>Ö</b></del>
<b>Hauptausschuss der Stadt Zossen</b>	<b>24.06.2020</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>01.07.2020</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:****Aufstellungsbeschluss für die Änderung 4.1. zum FNP der Stadt Zossen - Wohnen am Olympiastadion****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Aufstellung der 4.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Olympiastadions“ und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

x besteht nicht \_\_\_\_\_ besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

### **Begründung:**

Da die Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken weiterhin hoch ist, besteht die Chance weitere, derzeit noch brach liegende, aber mit Problemen behaftete Konversionsflächen (Altlasten, Versiegelungen), zu sanieren und für eine bauliche Entwicklung zu erschließen.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan sind die Flächen zwischen Gutenbergstraße, Zehrendorfer Straße und Martin-Luther-Straße sowie Schulstandort /Fontanestraße bisher als gemischte Baufläche und Sonderbaufläche für Freizeit und Kultur ausgewiesen.

Für dieses Gebiet wurden in den Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 09.05.2019 und am 04.12.2019 (Erweiterung des Geltungsbereichs) die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Olympiastadion“ im OT Wünsdorf, GT Waldstadt und die Durchführung der frühen Beteiligung gemäß BauGB beschlossen. Im Ergebnis der frühen Beteiligung soll Baurecht für zusätzliche Wohnbebauung in Form von Mehr- und Einfamilienhäusern geschaffen werden. Auch die Errichtung einer KITA ist möglich.

Die ehemals geplante gemischte Baufläche soll zu Wohnbauflächen geändert werden, da kein Bedarf für eine gemischte Nutzung bzw. anteilige gewerbliche Nutzung an diesem Standort (Lage und Verkehrsanbindung) gesehen wird. Das Sondergebiet soll dagegen nicht weiter verfolgt werden, da bei einer intensiveren Nutzung für Freizeit und Kultur Konflikte mit der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und den Belangen von Natur und Landschaft nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand vermieden werden könnten. Deshalb soll ein großer Teil des Änderungsbereichs um das ehemalige Stadion im Bestand als Wald- und Grünfläche mit einzelnen temporären Nutzungen erhalten werden.

Diese geplanten Nutzungen und aktuellen Planungsziele entsprechen nicht mehr den Darstellungen des FNP. Da nach § 8 BauGB ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, besteht die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja  Nein

Gesamtkosten:  
gemäß Kostenteilungsvereinbarung  
mit der EWZ/LEG zur Aufstellung  
des B-Planes „Wohnen am  
Olympiastadion“

ca. 10.000 €

Deckung im Haushalt:

Ja  Nein

Finanzierung:  
Finanzierung aus der  
Haushaltsstelle:

51101 52110000

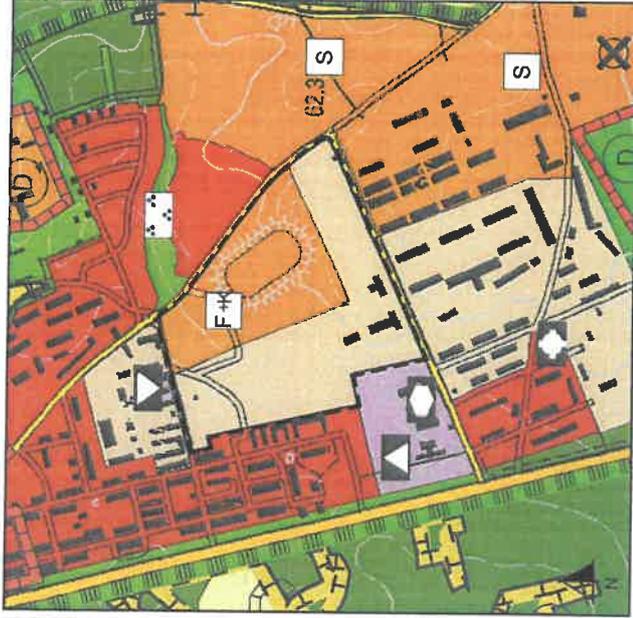
### **Hinweis:**

Die beigelegten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

### **Anlage:**

Gegenüberstellung FNP alt und neu im Änderungsbereich

**Änderungsbereich "Wohnen am Olympiastadion" -  
Bisherige Darstellung (2. Änderung des FNP - Juni 2018)**



**ZEICHENERKLÄRUNG  
Planzeichen zum Geltungsbereich**

- Bisherige Darstellung
-  Änderungsbereich "Wohnen am Olympiastadion"
  -  Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
Gemischte Baulflächen
  -  Sonderbaulflächen Freizeit + Kultur

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss zur 4.1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Gutenbergsstraße, Zehrendorfer Straße, Martin-Luther-Straße, Fontanestraße der Stadt Zossen ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Sachverordnungsversammlung der Stadt Zossen vom ..... erfolgt.

Stadt Zossen, den .....  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ordentlich bekannt gemacht worden.

Stadt Zossen, den .....  
Bürgermeisterin

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB bis zum ..... gegeben worden.

Stadt Zossen, den .....  
Bürgermeisterin

**Feststellungsbeschluss**  
Die Sachverordnungsversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den verfahrensbeschließenden Beschluss über den neuen Flächennutzungsplan gefasst.

Stadt Zossen, den .....  
Bürgermeisterin

BV 053/20

**Genehmigung**  
Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist gem. § 6 (1) BauGB mit Verfügung vom ..... Az. .... genehmigt worden.

Stadt Zossen, den .....  
Bürgermeisterin

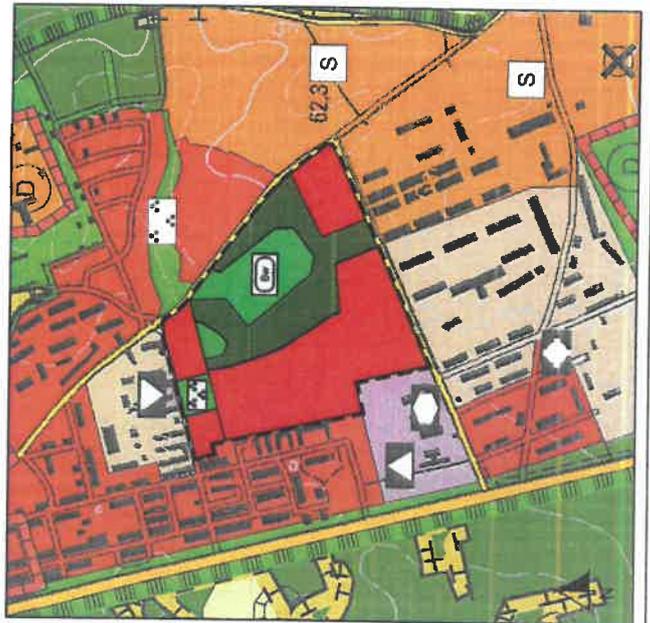
**Ausfertigung**  
Der Flächennutzungsplan wird hiemit ausfertigt.

Stadt Zossen, den .....  
Bürgermeisterin

**Bekanntmachung**  
Mit der ordentlichen Bekanntmachung dieser Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB ist der neue Flächennutzungsplan der Stadt Zossen am ..... wirksam geworden.

Stadt Zossen, den .....  
Bürgermeisterin

**Änderungsbereich "Wohnen am Olympiastadion" -  
Zukünftige Darstellung (4.1. Änderung des FNP)**



**ZEICHENERKLÄRUNG  
Planzeichen zum Geltungsbereich**

- Zukünftige Darstellung
-  Änderungsbereich "Wohnen am Olympiastadion"
  -  Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
Wohnbaulflächen
  -  Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)  
Öffentliche Grünflächen
  -  Zweckbestimmung  
Parkanlage
  -  Spielwiese
  -  Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)  
Flächen für Wald

**HINWEIS**

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)

Verordnung über die Ausarbeitung der Beuleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 10. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Flächennutzungsplan  
Stadt Zossen**

**4.1. Änderung  
Änderungsbereich**

**"Wohnen am Olympiastadion"**  
Gutenbergsstraße, Zehrendorfer Straße,  
Martin-Luther-Straße, Fontanestraße

M 1 : 10.000

28.05.2020

.....

A

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT