



Beschlussvorlage

Nr.: B-068/2017
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	25.04.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	25.04.2017	öffentlich

Bebauungsplan Nr. E 37 "Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz" **hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, den Bebauungsplan Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit kleinen Abweichungen die historische Eisenbahnersiedlung in den Grenzen der „Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Eisenbahnersiedlung Elstal“ (Denkmalsbereichssatzung) vom 27.06.2000 sowie den angrenzenden Garagenkomplex am Ernst-Thälmann-Platz. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26,4 Hektar und befindet sich in der Gemarkung Elstal auf Teilflächen der Flure 2, 3 und 4.

Er wird umgrenzt

- im Norden: durch einen Fußweg, die Straßen Kiefernweg, Friedhofstraße sowie Teile der Breite Straße und dahinterliegende Wald-, Grün- und Freiflächen sowie ein KITA-Gelände
- im Osten: durch die westlich an die Rudi-Nowack-Straße angrenzenden Wohnbaugrundstücke sowie zwischen der Breite Straße und Karl-Marx-Straße gelegenen Kleingartengebiete
- im Süden: durch das Wohngebiet Heroldplatz und Waldflächen
- im Westen: durch Grün- und Freiflächen, das Gelände der Heinz Sielmann Oberschule Elstal und westlich an die Wohnbebauung entlang der Lindenstraße angrenzende Grün- und Freiflächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan (im Maßstab 1: 2.000) dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses und maßgeblich für die konkrete Abgrenzung des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Planungsziel ist eine weitergehende Sicherung und Präzisierung der in der Denkmalsbereichssatzung beschriebenen sachlichen Schutzgüter. Hierbei gilt es insbesondere Festsetzungen zum Erhalt und zur Sicherung der historischen Grundrisse sowie des Nutzungskonzeptes einer kombinierten Wohn- und Gartennutzung zu treffen.

Entsprechend werden die Ausweisung eines Wohngebietes und die gleichzeitige Sicherung vorhandener Grün- und Kleingartenflächen sowie der zugehörigen Wirtschaftsgebäude angestrebt.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Eisenbahnersiedlung in Elstal besitzt eine ausgesprochene geschichtliche, städtebauliche und künstlerische Bedeutung. Entsprechend wurde im Jahr 2000 eine Denkmalbereichssatzung durch die Gemeinde erlassen, die unter anderem den historischen Grundriss der Siedlung sowie das äußere Erscheinungsbild als Schutzziel ausweist. Die Denkmalbereichssatzung führt hierzu beispielsweise folgende schützenswerte Eigenschaften auf:

- das Straßennetz mit seiner Hauptachse in Ost-West-Richtung und den quer dazu verlaufenden Wohnstraßen,
- den leicht geschwungenen Verlauf der Querstraßen
- den zentralen Platz, durch den die Hauptstraße versetzt hindurchläuft, so dass sie einen Knick bildet
- die Begrenzung im Süden und im Norden durch Straßen, an denen keine Wohn-, sondern nur Wirtschaftsbauten liegen,
- die einheitliche Ausrichtung der Siedlungshäuser längs der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen
- die umfangreichen Gartenanlagen hinter den Häusern, die jeweils mit ihren Rückseiten aneinanderstoßen
- die einheitliche Grundstruktur der Bebauung; zweigeschossige, traufständige, verputzte Mehrfamilien-Siedlungshäuser, die untereinander durch eingeschossige Stallgebäude verbunden sind
- den dörflichen Charakter der Querstraßen, gegeben durch die Stallgebäude und die großen Gärten hinter den Häusern,
- die Wirtschaftsgebäude an der südlichen (Puschkinstraße) und der nördlichen Begrenzungsstraße (Friedhofstraße, Kiefernstraße), die an sämtlichen Siedlungseingängen Torsituationen bilden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Eisenbahnersiedlung gibt die Möglichkeit, die aufgeführten sachlichen Schutzelemente durch eine räumliche Planung mit Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung zu konkretisieren und das Schutzziel der Satzung zu unterstützen.

Der nördlich an die Eisenbahnersiedlung angrenzende Garagenkomplex im Bereich des Ernst-Thälmann-Platzes stellt derzeit einen ungeordneten städtebaulichen Bereich dar. Um auch hier eine angemessene Entwicklung bzw. Ordnung des Areals vorzunehmen, erscheint es sinnvoll, die Flächen des Garagenkomplexes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Weiterhin bietet die Einleitung des Bauleitplanverfahrens durch den Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit, von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung gem. § 14 ff Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch zu machen. Die Anwendung dieser Möglichkeit könnte aufgrund aktueller Baugesuche, die eventuell den Zielen des aufzustellenden Bebauungsplans widersprechen könnten, zweckdienlich sein.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Durch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entsteht der Bedarf für die Beauftragung verfahrensbegleitender Planungsbüros. Nach weitergehender Klärung der Aufgabenstellung sowie des umweltbezogenen Untersuchungsrahmens müssen ggf. weitere Fachplaner beauftragt werden. Die hierdurch entstehenden finanziellen Auswirkungen können aufgrund der kurzen Zeit lediglich überschlägig ermittelt werden und bauen auf die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sowie bestehende Erfahrungen des Fachbereichs II der Gemeindeverwaltung auf.

Kostenstellen:	überschlägige Kosten
Vermessungsgrundlage:	ca. 20.000,00 €

Bauleitplanung:	ca. 140.000,00 €
Landschaftsplanung:	ca. 50.000,00 €
Artenschutzgutachten:	ca. 20.000,00 €
Sonstige Fachgutachten	nach Bedarf
Juristische Beratung	ca. 15.000,00 €
Summe	ca. 245.000,00 €

Die Kosten für das Planverfahren sind im genehmigten Haushalt nicht berücksichtigt und erfordern eine Anpassung der Haushaltsposition im Zuge eines Nachtragshaushaltes.

Anlagenverzeichnis:

1. Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ im Maßstab 1:2.000
(im Sinne eines effizienten Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Kosten, wird der Übersichtsplan an die Gremienmitglieder lediglich im Format DIN A 3 ausgereicht. Der Plan kann in Originalgröße in der Gemeindeverwaltung, Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur eingesehen werden. Weiterhin hängt bei den Gremiensitzung jeweils ein Übersichtsplan im Originalformat aus)

Az.:
20.04.2017