

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-073/2017  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	04.10.2017	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	13.06.2017	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	10.10.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	24.10.2017	öffentlich

#### **Bebauungsplan Nr. E 6 „Eulenspiegel - Scharnhorstsiedlung,, Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 6. Änderung**

##### Beschlussvorschlag:

**Es wird beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Eulenspiegel - Scharnhorstsiedlung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.**

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. E 6 „Eulenspiegel-Scharnhorstsiedlung“ umfasst das Teilgebiet 12 am Zwergensteig, Feenring sowie Koboldsteig und besitzt eine Größe von ca. 1,5 ha. Von der 6. Änderung sind folgende Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Elstal gemäß dem beigefügten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil des Beschlusses ist, betroffen:

210, 259, 260, 268, 241, 266, 220, 239, 273, 247, 219, 218, 235, 252, 253, 141-144, 249, 208, 209, 230, 450, 451, 227, 265, 207, 229, 251, 245, 274, 226, 267.

Das Planungsziel der 6. Änderung des o. g. Bebauungsplans besteht in der Sicherung des baulichen Bestands und Bebaubarkeit noch unbebauter Grundstücke mit Einfamilienhäusern und der Reduzierung der bisherigen Geschossigkeit. Ferner ist die verkehrliche Erschließung zu sichern.

##### Sachverhalt/ Begründung:

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung auf noch unbebauten Grundstücken im Teilgebiet 12 geschaffen werden. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche die Bebauung dieser Grundstücke nicht möglich. Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche für ein größeres Baugebiet war damals (1996) nur unter der Voraussetzung zulässig, dass der Flächeneigentümer ein einziger Bauträger ist, der die gesamte Bebauung im Teilgebiet

12 umsetzen sollte. Inzwischen gab es einen Eigentümerwechsel und ab 2004 wurden einzelne Grundstücke heraus geteilt und weiter vermarktet. Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche stellte ab diesem Zeitpunkt eine unzulässige Kontingentierung dar. Das Bauordnungsamt genehmigte Wohngebäude bis das Kontingent der Gesamtgrundfläche ausgeschöpft war. Die Gemeinde erteilte das Einvernehmen dazu. Ergebnis ist das Verbleiben von Grundstücken und eine Überschreitung der im rechtskräftigen o. g. Bebauungsplan festgesetzten Gesamtgrundfläche. Um die verbleibenden Grundstücke bebauen zu können, ist die Durchführung des Änderungsverfahrens erforderlich. In diesem soll die bestehende Bebauung gesichert und die Möglichkeit geschaffen werden, die noch unbebauten Grundstücke zu bebauen.

### **Finanzierung:**

Mit der Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Kosten für den Haushalt der Gemeinde Wustermark.

Der Vorhabenträger Wohn-Staete Haus GmbH & Co. Grundstücks KG beauftragt ein Planungsbüro zur Erarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Eulenspiegel- Scharnhorstsiedlung“. Im Rahmen eines städtebaulichen Grundlagenvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wustermark sämtliche mit der Bauleitplanung zusammenhängende Kosten und mögliche Folgekosten vollumfänglich zu übernehmen.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Planes Nr. E 6 „Eulenspiegel- Scharnhorstsiedlung“
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ mit Darstellung des Geltungsbereiches der 6. Änderung
- Anlage 3: Lageplan mit Flurstücken

Az.:  
20.09.2017