

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-029/2020  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	11.02.2020	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	13.02.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	03.03.2020	öffentlich

#### Planungsrechtliche Beurteilung der Eisenbahnersiedlung Elstal sowie weiteres Vorgehen im Bebauungsplanverfahren hier: Beratung und Beschlussfassung

##### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt das weitere Vorgehen zum Bebauungsplanverfahren Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“.

Die Gemeindevertretung beschließt die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens. Grundlage dafür bildet die zu erarbeitende Zielkonzeption.

##### Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeindevertretung Wustermark hat in der Sitzung vom 12.03.2019 die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre vom 25.04.2017 gemäß § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ beschlossen. Die Veränderungssperre wurde um 1 Jahr verlängert.

Gleichzeitig wurde ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans beauftragt. Dieser Erarbeitung ging eine rechtliche Beurteilung der aktuellen planungsrechtlichen Situation in der Eisenbahnersiedlung voran.

Die planungsrechtliche Begutachtung (Anlage 1) kommt dabei zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„[...] Bauliche Veränderungen durch Neubauten oder Umnutzungen in der Eisenbahnersiedlung sind wegen des sehr engen und prägenden Rahmens des Ensembles Gartenstadt im Rahmen des geltenden Baurechts - § 34 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB - nicht bzw. nur sehr untergeordnet möglich. Eine Umnutzung der Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken oder eine Neubebauung in zweiter Reihe sind ebenso unzulässig wie eine Aufstockung der vorhandenen Wohnbebauung. Dies wäre nur durch eine Bauleitplanung möglich, welche die mit einer solchen Planung verbundenen Spannungen abschließend bewältigt. Eine derartige Bauleitplanung setzt ein städtebauliches Leitbild für die Fortentwicklung der Gartenstadt voraus. [...]“*

Das Bauordnungsamt hat wie folgt zum Gutachten Stellung bezogen:

*„Grundsätzlich ist jedes beantragte Einzelvorhaben je nach Lage und Situation einzelfallbezogen zu beurteilen. Somit kann eine generelle verbindliche und abschließende Aussage zu Ihrer Anfrage nicht getroffen werden.*

*Jedoch wird die zitierte Auffassung des Planungsbüros vom Grundsatz meinerseits als vertretbar eingeschätzt. Dies insbesondere dahingehend, dass grundlegende städtebauliche Änderungen, die die Struktur dieses Gebietes aus planungsrechtlicher Sicht ändern, eines Bebauungsplanes bedürfen (z.B. Gebäudehöhen, offene oder geschlossene Bauweise, Hinterlandbebauung).*

*Ich empfehle Ihnen einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen, um die künftige Planung der Gemeinde zu sichern.“*

Das planungsrechtliche Gutachten wurde parallel der unteren Denkmalschutzbehörde übersendet.

Vor diesem Hintergrund scheint, sofern kein Gestaltungs- bzw. Neuordnungswille besteht, ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren nicht zwingend erforderlich. Der Status Quo bliebe bestehen, böte aber nur eingeschränkte Gestaltungsspielräume.

### **Finanzierung:**

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

Die Kosten für das gesamte Bebauungsplanverfahren belaufen sich auf ca. 95.000,00 €. Diese sind im Haushalt bereits eingeplant.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: planungsrechtliches Gutachten „Beurteilung des geltenden Baurechts in der Eisenbahnersiedlung in Wustermark, Ortsteil Elstal“ Nov. 2019

Az.:  
30.01.2020