

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Informationsvorlage

Nr.: I-010/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	12.02.2020	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	13.02.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	18.02.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	03.03.2020	öffentlich

Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung hier: Information zum aktuellen Stand im Bauleitplanverfahren

Sachverhalt:

Auf einer zwischen Bahnhof und Rathaus derzeit brachliegenden Ackerfläche in der Wustermarker Neuen Bahnhofstraße ist die Entwicklung eines Freizeitareals vorgesehen. Die hierfür notwendige Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ wurde durch die Wustermarker Gemeindevertretung am 24.10.2017 beschlossen. In ihrer Sitzung am 08.05.2018 entschied die Gemeindevertretung zudem, das planungsrechtliche Änderungsverfahren sowie die spätere bauliche Umsetzung auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Gestaltungsvariante 3 vorzunehmen. Diese sah vor, Fußballplatz, Festwiese, Streetballanlage und Parkplätze im rechten Winkel zur Neuen Bahnhofstraße anzuordnen.

In Vorbereitung des nachfolgenden Bauleitplanungsverfahrens stellte sich jedoch heraus, dass es vonnöten ist, den freiraumplanerischen Entwurf grundlegend zu überarbeiten. So artikulierte der Wustermarker Ortsbeirat ergänzende Nutzungsansprüche, die es in die Planung zu integrieren galt. Neben den bereits beschlossenen Nutzungen in Form von Fußballplatz, Festwiese und Streetballanlage sollten ebenso Flächen für einen Bewegungsparcours, eine Bouleanlage, eine Laufbahn sowie eine zugleich als Lärmschutz dienende Boulderwand planungsrechtlich vorgehalten werden. Eine Skateanlage wurde ebenso gewünscht, konnte jedoch aufgrund von Schallschutzkonflikten mit den angrenzenden Wohnnutzungen keine Berücksichtigung finden. Weiterhin waren die vorgesehenen Stellplatzflächen im ursprünglich beschlossenen Entwurf, selbst unter Bezugnahme auf das damalige Nutzungsprogramm, nicht ausreichend dimensioniert. Entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung wurde daher eine Vergrößerung der Stellplatzanlage notwendig. Auch berücksichtigte die vorgesehene Variante innerörtliche Wegebeziehungen nur unzureichend, weshalb die Erschließungsstruktur nochmals modifiziert wurde. So reihen sich in der überarbeiteten Fassung die Sport- und Freizeitnutzungen nun entlang eines alleeartig gesäumten Geh- und Radweges auf, der die Fläche diagonal durchquert (siehe Anlage 2). Daher werden wichtige innerörtliche Wegebeziehungen zwischen Ortskern und Bahnhof aufgenommen und auf diese Weise der Fuß- und Radverkehr im Gemeindegebiet gestärkt.

Nachdem der Wustermarker Ortsbeirat in seiner Sitzung am 19.09.2019 diesen angepassten Gestaltungsansatz befürwortete, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens die Erarbeitung eines Schallgutachtens aufgenommen. Es stellte sich heraus, dass bei Sonderveranstaltungen mit Beschal-

lungsanlagen Lärmgrenzwerte in den angrenzenden Wohngebieten während mittäglicher und nächtlicher Ruhezeiten teilweise überschritten werden. Die Flächenaufteilung als auch das Nutzungsprofil derartiger Veranstaltungen waren daher nochmals anzupassen. Mit Stand vom 20.01.2020 ist nun davon auszugehen, dass zumindest bei den zuvor akustisch problematischen Zirkus- und Rummelveranstaltungen Schallgrenzwerte auch während der Ruhezeiten eingehalten werden. Sollen Ortsfeste mit Beschallungsanlagen hingegen auch nach 22 Uhr stattfinden, ist voraussichtlich im Rahmen der ordnungsbehördlichen Veranstaltungsgenehmigung ein Lärmschutzgutachten vorzulegen. Dieses wäre für jede Veranstaltungsart jedoch nur einmalig zu erstellen und könnte dementsprechend für nachfolgende gleichartige Genehmigungen jeweils wieder herangezogen werden. Endgültige Aussagen zu den umrissenen Konfliktlinien liefert das voraussichtlich im Februar 2020 fertiggestellte Schallgutachten.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB nicht notwendig. Sollten die umrissenen Lärmschutzfragen noch im Februar geklärt werden, kann gegebenenfalls in der Gemeindevertretersitzung am 12.05.2020 die Vorlage zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB behandelt werden. Der Satzungsbeschluss wäre demnach möglicherweise im zweiten Halbjahr 2020 zu fassen, sodass direkt im Anschluss mit der baulichen Ausführungsplanung beziehungsweise Umsetzung des Vorhabens begonnen werden könnte.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: in Gemeindevertretersitzung am 08.05.2018 zur Umsetzung beschlossene Gestaltungsvariante 3
- Anlage 2: modifizierte Gestaltungsvariante mit Stand vom 20.11.2019

Az.:
21.01.2020