

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-018/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	09.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.02.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	02.03.2021	öffentlich

Bebauungsplan Nr. E 45 "Quartier nördlich der Eisenbahnersiedlung" hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt den Bebauungsplan Nr. E 45 "Quartier nördlich der Eisenbahnersiedlung" im Normalverfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Die allgemeine Planungsabsicht, ist die strukturierte und geordnete Entwicklung des Gebietes, dessen Entwicklungsziel durch ein städtebauliches Konzept im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes E 45 "Quartier nördlich der Eisenbahnersiedlung" definiert werden muss.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Teilabschnitt der Bahnhofstraße, KiTa-Gelände
- Osten: KiTa-Gelände, Waldfläche, Friedhofsgelände, Teilabschnitt Gartenstraße
- Süden: Kiefernweg, Lindenstraße
- Westen: westliche Grenze des Flurstücks 80

Damit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von rund 5 ha mit den Flurstücken 415, 416, 417, 429, 674, 74, 17, 18/11, 18/2, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 11/4, 73, 675, 87, 80 der Flur 2 in der Gemarkung Elstal.

Der räumliche Geltungsbereich ist als Anlage 1 im beigefügten „Übersichtsplan“ dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses und maßgeblich für die konkrete Abgrenzung des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.12.2020 dem Antrag der SPD Fraktion zugestimmt, die Gemeindeverwaltung zu beauftragen, ein tragfähiges und nachhaltiges Konzept für die räumliche, bauliche und soziale Entwicklung des Gebiets nördlich der Eisenbahnersiedlung zu erarbeiten.

Das Konzept soll Aufschluss über die Planungsziele und Festlegungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie weiteren Nutzungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich geben.

Aktuell sind die Grundstücke vereinzelt durch Einfamilienhäuser oder Garagenkomplexe bebaut. Weitere Flächen sind dagegen unberührt und durch dichten Baumbewuchs geprägt.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark definiert die Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche sowie einen Teilbereich des Flurstücks 74 der Flur 2 als Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie die Flächen entsprechend der Flurstücke 415 und 80 als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Daher gilt es zu überprüfen, in welcher Art und in welchem Maße sich das Quartier künftig baulichen und freiraumgestalterisch entwickeln soll. Insbesondere ein ressourcenschonender, nachhaltiger und sozialverträglicher Umgang mit den Flächen soll dabei maßgeblich sein. Zu berücksichtigen sind dabei die bestehenden und geplanten Entwicklungen in der angrenzenden historisch bedeutenden Eisenbahnersiedlung sowie dem künftigen Bildungs- und Forschungsstandort BTC, um eine Einfügung des Quartiers in die nähere Umgebung zu gewährleisten.

Auch muss die gültige Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden, die für die Flächen im geplanten Geltungsbereich ausschließlich eine Wohnbebauung sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässt. Ausgeschlossen davon sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung.

Weiterhin sollen im Zuge der Konzepterarbeitung mögliche Nachnutzungen für das im Quartier nördlich der Eisenbahnersiedlung bestehenden Gebäudes Wolkschäfchen geprüft werden.

Die Erkenntnisse und Festlegungen aus dem Konzept sollen in dem Bebauungsplan E 45 „Quartier nördlich der Eisenbahnersiedlung“ festgesetzt werden, um eine strukturierte und abgestimmte künftige Entwicklung in dem Quartier zu sichern.

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. Aufgrund von Erfahrungswerten werden für das Bebauungsplanverfahren Kosten in Höhe von 60.000 EUR veranschlagt.

Die Kosten für das Planverfahren sind im Haushaltsentwurf 2021 berücksichtigt und erfordern keine Anpassung der Haushaltsposition.

Anlagenverzeichnis:

- Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. E 45 „Quartier nördlich der Eisenbahnersiedlung“ im Maßstab 1:2.000

Az.:
21.01.2021