

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-100/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	07.06.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	10.06.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	15.06.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	29.06.2021	öffentlich

#### **Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum"** **Hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs**

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 26 „An der Schule“, Teil B „Schulzentrum“ in der Fassung vom 27.05.2021 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, Stellungnahmen zu den o. g. Planentwurf und seiner Begründung eingeholt.

##### **Sachverhalt/ Begründung:**

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 18.09.2008 – B-077/2008 – die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 26 „An der Schule“ mit den Planungszielen der Sicherung und Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtung der Heinz Sielmann Oberschule Elstal, der Sport-/Außenanlagen, dem Parkplatz sowie weiteren Nebenanlagen beschlossen.

Mit Beschluss vom 08.04.2014 – B/48/2014 – der Gemeindevertretung erfolgte die Teilung des Geltungsbereichs in zwei Teilgebiete. Aufgrund des damaligen Erfordernisses der Bereitstellung von Flächen zur Errichtung von Parkplätzen für den Schulbetrieb der Heinz Sielmann Oberschule Elstal wurde für den Teilbereich A Parkplatz (ca. 0,4 ha) der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht und ist am 24.07.2015 in Kraft getreten.

Der prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Rechnung tragend wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2017 B-183/2017 – entschieden, die bisherige Heinz Sielmann Oberschule um einen Grundschulteil zu erweitern und damit die Oberschule zu einem Schulzentrum weiterzuentwickeln. Die bauliche Umsetzung dessen soll auf der Teilfläche B des Bebauungsplans Nr. E 26 „An der Schule“ erfolgen. In Folge wurde die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses für diesen Teil des Bebauungsplanes am 27.02.2018 – B-019/2018 – dahingehend vorgenommen, dass das Areal planungsrechtlich zur Errichtung und zum Betrieb eines Schulzentrums vorbereitet wird, als

auch weitere Nutzungsmöglichkeiten für ergänzende Einrichtungen rund um die Betreuung, Beschulung und Versorgung von Kindern geschaffen werden.

Hierzu wurde ein Grobkonzept erstellt, deren Aufgabe es war, die baulichen Möglichkeiten auf der entsprechend zur Verfügung stehenden Fläche darzulegen und eine räumlich möglichst optimale Anordnung der einzelnen Nutzungskomponenten in unterschiedlichen Varianten aufzuzeigen.

Der unter dem 08.10.2019 gebilligte Vorentwurf orientierte sich im Wesentlichen an dem Grobkonzept.

Im Anschluss erfolgte im Zeitraum vom 18.11.2019 bis zum 23.12.2019 die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlichen Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Ergebnisse daraus wurden in den weiteren Prozess zur Erstellung des Entwurfs aufgenommen und entsprechende Gutachten zur Schallimmission sowie zur Luftreinhaltung eingeholt.

Die weitere Erarbeitung des Entwurfs erfolgte parallel und im engen Zusammenhang zum konkreten Bauvorhaben der Gemeinde Wustermark Schulzentrum 2. Modul, beinhaltend die Grundschule, den Hort, die Schulverwaltung, die Mensa und die Außenanlagen. Hierzu erfolgten entsprechende Abstimmungen in der Arbeitsgruppe.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Baugrenzen angepasst. So entspricht die Baugrenze der Sporthalle dem tatsächlich errichteten Gebäude und die Baugrenze für die Grundschule im Wesentlichen dem Standort für die geplante Grundschule. In beiden Bereichen ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Für die Erweiterungsmöglichkeit der Oberschule um einen weiteren Zug mit gymnasialer Oberstufe sind im Bebauungsplan zwei Baufenster vorgesehen. Zum einen eine dreigeschossige Bebauung westlich direkt angrenzend an das Gebäude der Oberschule sowie eine zweigeschossige südliche Erweiterung des Oberschulgebäudes. Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hierzu sind bereits erfolgt und stehen im Zusammenhang mit der Entscheidung bezüglich des weiteren Umgangs mit dem südlich auf dem Gelände der Oberschule befindlichen Flachbaus (aktuelle Nutzung: Tieroase und Unterrichtsräume). Die Darstellung der Varianten sowie Beratung und Beschlussfassung hierzu erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Der Bebauungsplan soll zunächst die Auswahl zwischen den beiden möglichen Varianten als Angebot unterbreiten.

Die Verkehrsfläche (Parkplatz) ist im Bebauungsplan im Vergleich zum Vorhaben deutlich größer, um zukünftige mögliche Stellplatzbedarfe nicht zu beschränken.

Als erster Schritt für das Schulzentrum erfolgte die Errichtung der Dreifeld-Sporthalle, deren Baugenehmigung als Einzelfallentscheidung nach § 35 BauGB erteilt wurde. Für die Errichtung der weiterer Bauvorhaben ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die folgende Antragstellung für das Modul 2 ist für September 2021 vorgesehen.

### **Finanzierung**

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

Die entsprechenden Kosten für den Bebauungsplan waren in den Planungskosten 2020 sowie 2021 eingeplant, ebenso die Kosten für die Anschlussbeiträge (Unterhaltung der Grundstücke). Die Kosten für die vorzunehmenden Maßnahmen/Kompensationen sind im Bauvorhaben berücksichtigt.

### **Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

positiv  keine X negativ

Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf begründet Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild. Diese sind im Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan entsprechend zusammengefasst.

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

X ja\*  nein

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden gem. den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf kompensiert.

**Anlagenverzeichnis:**

- Bebauungsplan Nr. E 26 „An der Schule“, Teil B „Schulzentrum“ – Entwurf Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr. E 26 „An der Schule“, Teil B „Schulzentrum“ – Entwurf der Begründung und Umweltbericht
- Bestandskarte der Biotoptypen und Bäume – Karte zum Umweltbericht
- Städtebauliches Konzept

Die im Entwurf der Begründung aufgeführten Anlagen stehen digital zur Verfügung.

Az.:  
19.05.2021