

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-037/2015  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	15.04.2015	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	21.04.2015	öffentlich
Gemeindevertretung	28.04.2015	öffentlich

### **Bebauungsplan E 34 "Am Erlebnis-Dorf"** hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, den Bebauungsplan Nr. E 34 „Am Erlebnis-Dorf“ im Ortsteil Elstal südlich der Bundesstraße 5 und östlich der Straße an der Döberitzer Heide aufzustellen. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 7,6 Hektar umfasst die Flurstücke 55, 77, 238 sowie 239 der Flur 16 der Gemarkung Elstal und ist dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist, zu entnehmen.

Die allgemeinen Planungsziele sind:

- die bauplanungsrechtliche Vorbereitung zusätzlicher Pkw-Stellplätze für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“ Teil A
- die bauplanungsrechtliche Vorbereitung benötigter Pkw-Stellplätze für das Gebiet des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“ Teil B
- die Sicherung öffentlicher bzw. privater Verkehrsflächen zur verkehrlichen Erschließung des sich östlich anschließenden Konversionsstandortes der „Adler- und Löwenkasernen“ in angemessener Breite und Ausdehnung
- die planungsrechtliche Sicherung und Ordnung von Freiflächen, die der Haltung von Tieren dienen einschließlich hierfür erforderlicher baulicher Anlagen

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Die bereits im Jahr 2006 durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitete Entwicklung des südlich der Bundesstraße 5 und nördlich der Döberitzer Heide befindlichen Konversionsstandortes zu einem attraktiven Standort im Bereich Erholung, Sport und Freizeit ist 2014 in eine reale Nutzung als Freizeitstandort übergegangen. Vorbereitet durch den B-Plan Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“ erfolgte die Ansiedlung von Karls Erlebnis-Dorf, der sich seit seiner Eröffnung offenkundig großer Beliebtheit erfreut. Im laufenden Betrieb hat sich gezeigt, dass die im Genehmigungsverfahren abgestimmten Pkw-Stellplätze insbesondere an Hochfrequenztagen nicht ausreichen. Um die teils angespannte verkehrliche Situation abzumildern, wurden nördlich der Bundesstraße 5 temporäre Ausweichparkplätze eingerichtet. Diese sind jedoch planungsrechtlich nicht gesichert. Entsprechend gilt es die Situation funktional wie auch planungsrechtlich zu bereinigen. Aufgrund des bereits erwähnten Erfolgs von Karls Erlebnis-Dorf ist weiterhin eine Weiterentwicklung

des Erlebnis-Dorfes in westlicher Richtung angedacht. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. E 29 „An der Straße zur Döberitzer Heide“ aus dem Jahr 2009 umfasst diese Entwicklungsflächen bereits. Die Durchführung der weiteren Planungs- und Verfahrensschritte soll zeitnah aufgenommen werden. Im Zuge dieser Entwicklung sollen im hier vorliegenden Plangebiet auch benötigte Stellplätze für die dort entstehenden Nutzungen geschaffen werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Konversionsfläche der „Adler- und Löwenkasernen“. Um eine perspektivische Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen, sind im vorliegenden Plangebiet auch Flächen für die verkehrliche Anbindung in angemessener Breite und Lage vorzusehen.

Auf der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereiches zur Bundesstraße 5 hin werden derzeit Ponys und Pferde gehalten. Die Errichtung hierfür erforderlicher baulicher Anlagen ist bislang planungsrechtlich nicht gesichert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auch diese Nutzung planungsrechtlich berücksichtigt und gesichert werden.

### **Finanzierung:**

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

Kosten, die der Gemeinde Wustermark im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen, werden auf Grundlage eines städtebaulichen Grundlagenvertrages zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger bzw. Investor übernommen. Der Gemeinde entstehen hierdurch keine direkten Kosten.

### **Anlagenverzeichnis:**

1. Lageplan mit Geltungsbereich B-Plan Nr. E 34 „Am Erlebnis-Dorf“
2. Übersicht Entwicklungsflächen Vorhaben Dahl

Az.:  
31.03.2015