

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-006/2016
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	11.02.2016	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.02.2016	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	17.02.2016	öffentlich
Gemeindevertretung	23.02.2016	öffentlich

Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark,, Hier: Beratung und Beschlussfassung über die 6. Änderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum (GVZ) Wustermark“, (Stand 2. Änderung) im Normalverfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Bau GB zu ändern.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst die Flächen „Zwischenlager Erdstoffe“, die Ausgleichflächen M1 sowie das SO 1 des o.g. Bebauungsplanes und besitzt eine Größe von ca. 20,16 ha. Von der Änderung sind folgende Flurstücke der Fluren 20 und 21 in der Gemarkung Wustermark gemäß dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist, betroffen:

Flur 20: Flurstücke 101, 104

Flur 21: Flurstücke 17/19, 17/20, 17/22, 17/24, 17/26, 17/27, 17/35, 17/36, 36/4, 41/1, 42/1, 50/1, 68, 70, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 121, 138, 141, 146, 152, 154, 161, 164, 254, 256, 258, 293

Das Planungsziel besteht in der Umwandlung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zwischenlager Erdstoffe“ und der Ausgleichflächen M1 in Ansiedlungsflächen mit der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Veränderung der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe für bauliche Anlagen.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ erlangte am 01.04.2000 Rechtskraft. Die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde am 10.02.2006 rechtskräftig. Am 06.10.2007 wurde der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“, 2. Änderung, für das Gebiet rechtskräftig.

Die Satzung zur 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde nicht beschlossen.

Die Satzung zur 4. Änderung des obigen Bebauungsplanes ist am 09.08.2014 in Kraft getreten. Der Beschluss zur 5. Änderung des o.g. Bebauungsplanes ist am 30.04.2015 gefasst worden und befindet

sich derzeit im Verfahren.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2015 nach Vorstellung der Präsentation der IPG mbH vom 24.03.2015 zum Thema „GVZ West Wustermark - Vorstellung von Erweiterungs- und Verdichtungsmöglichkeiten“ innerhalb des Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark u.a. die Flächen 1 (Erdstofflagerfläche) und F 2 (Ausgleichsflächen) entlang der Hafestraße zu entwickeln, beschlossen.

Die Flächen F 1 und F 2 wurden in Varianten untersucht. Dabei wurde die Wirtschaftlichkeit der potenziellen Ansiedlungsfläche gemäß Marktnachfrage berücksichtigt. Gemeinsam besitzen die Flächen F 1 und F 2 zusammen ein Verdichtungs- und Entwicklungspotential von ca. 12 ha Ansiedlungsfläche innerhalb des GVZ. Mit ihrer verkehrstechnisch sehr guten Lage zwischen der Autobahn A 10, der Bundesstraße B5, dem Havelkanal und der Hochgeschwindigkeitsstraße Hannover-Berlin werden keine weiteren verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Wustermark erforderlich. Die notwendige technische Infrastruktur ist in der Hafestraße bzw. im angrenzenden Gehweg zum größten Teil vorhanden.

Mit der Umsetzung der Verdichtung wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde weiter gestärkt. Aktuell werden die Flächen F 1 und F 2 unter Berücksichtigung der Lage, Erschließung und Größe von Investoren verstärkt hinterfragt. Eine sofortige Vermarktung ist jedoch aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen nicht möglich. Im Zusammenhang mit diesen Flächen kann die nördlich der Fläche SO 1 gelegene, bereits als Ansiedlungsfläche mit einer Größe von 3 ha ausgewiesen, besser vermarktet werden. Diese nördlich gelegene Fläche ist als Sondergebiet 1 im Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E 2. Änderung planungsrechtlich gesichert; ist jedoch aufgrund ihrer geringen Größe bisher von Investoren nur selten nachgefragt worden. Zudem erweist sich die hier festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als ungeeignet und soll erhöht werden, sodass diese ebenfalls in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde.

Zur besseren Ausnutzbarkeit der Gesamtfläche (bestehend aus den Teilflächen F1, F2 und der SO1-Fläche) besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die bisherige Planstraße M zur Erschließung des Gebietes an die östliche Seite der geplanten Fläche für Bahnanlagen zu verlagern. Die Kosten für eine Umverlegung der Straße wäre vom potenziellen Investor zu tragen.

Es ergibt sich somit durch die Planänderung ein Vermarktungspotential für eine ca. 15 ha große, zusammenhängende und verkehrstechnisch sehr gut erschlossene Ansiedlungsfläche.

Im Flächennutzungsplan sind die o.g. Flächen bereits als Sondergebietsflächen ausgewiesen, sodass keine parallele Änderung des FNP erforderlich ist.

Finanzierung:

Mit der Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die mit der B-Planänderung verbundenen Kosten sind bzw. werden in den Haushalt der Gemeinde Wustermark 2016 (60.000 Euro, Sachkonto 54810.54311400) und 2017 (Restbetrag der Planungskosten) eingestellt.

Anlagenverzeichnis:

- **Anlage 1:** Bebauungsplan W7, Teil E (Stand 2 Änderung) mit Geltungsbereich der 6. Änderung
- **Anlage 2:** Lageplan mit Darstellung der Flächen F1, F2, So1

Az.:
29.01.2016