

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-048/2016  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Hoppenrade	13.04.2016	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	19.04.2016	öffentlich
Gemeindevertretung	26.04.2016	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. H 32 „Wohngebiet am Wernitzer Weg,, Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Änderung des Geltungsbereiches sowie über die öffentliche Auslegung des Entwurfes**

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1.) Den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans BP H 32 „Wohngebiet am Wernitzer Weg wie folgt zu ändern.

Der neue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 37, 33/2, 32/4, Teilfläche von 45, 39, 38, 32/2 der Flur 1 in der Gemarkung Hoppenrade und hat eine Fläche von ca. 1,37 ha. Der geänderte räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Kartenausschnitt (Anlage1) dargestellt, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Die bisherigen allgemeinen Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses Nr. B-093/2013 vom 22.10.2013 werden beibehalten:

- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes
- Sicherung einer Grünfläche mit zulässigen Verbindungsweg zwischen Wernitzer Weg und Potsdamer Straße
- Sicherung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Als neues Planungsziel wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Wernitzer Weg in entsprechender Breite vorgesehen.

2.) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 32 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ in der Fassung vom März 2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der dazugehörigen Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung sollen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, Stellungnahmen zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 32 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a BauGB Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird

von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

### **Sachverhalt/ Begründung:**

#### 1) Änderung des Geltungsbereiches

Aus folgenden Gründen ist die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erforderlich:

- a. Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in entsprechender Breite werden neben der Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke zusätzlich Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr für das künftige Wohngebiet des B-Planes H 32 und des bereits bestehenden Quartiers westlich des Wernitzer Weges geschaffen. Die derzeit bestehende konfliktreiche Verkehrssituation zwischen ruhenden Verkehr und fließenden Verkehr, u.a. mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, wird dadurch im Wernitzer Weg entspannt.
- b. Zur rechtlichen Sicherung der Grundstücksnutzung des landwirtschaftlichen Betriebes der Marktfrucht GmbH und der von der Gemeinde angestrebten und im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünfläche (Wegeverbindung, Puffer für Lärmemissionen zur Wohnbebauung) sowie zur Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland im Plangebiet wurden in Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen eine für alle Parteien optimale und verträgliche Lösung gefunden, die eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erfordert. Die Lärmverträglichkeit des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstandortes für den künftigen Wohnstandort ist durch eine Konkretisierung im Frühjahr 2016 der bereits am 20.10.2014 erstellten schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden.

#### 2) Auslegung des Entwurfes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 22.10.2013 (Beschluss Nr.: B-093/2013) die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 19.04.2016 vorgestellt und beraten.

### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine unmittelbaren Kosten für den Haushalt der Gemeinde Wustermark.

### **Anlagenverzeichnis:**

- |           |   |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Lageplan mit verändertem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 32  |
| Anlage 2: | Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. H 32 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“   |
| Anlage 3: | Entwurf der Planzeichnung (Teil A) und dazugehörige textliche Festsetzungen (TeilB)   |
| Anlage 4: | Schalltechnische Untersuchung, Lärmimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. H 32 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ in Wustermark, erarbeitet durch Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox, Fachingenieur für Schallschutz vom 22.10.2014 mit Konkretisierung vom 21.03.2016 |
| Anlage 5: | Schnittansicht der Straßenverbreiterung des Wernitzer Weges   |

Az.:  
31.03.2016