

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-131/2016
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	22.11.2016	öffentlich
Gemeindevertretung	29.11.2016	öffentlich

Entwurf Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Hier: Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen folgende Stellungnahme zum LEP HR abzugeben:

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin/Brandenburg (HR) beteiligt sich die Gemeinde Wustermark durch Abgabe einer Stellungnahme.

Als im Planraum gelegene Gemeinde hat die Gemeinde Wustermark ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und die im LEP HR festgesetzten Ziele und Grundsätze bei raumbedeutsamen Planungen einzuhalten bzw. in der Abwägung zu berücksichtigen. Damit ist die Gemeinde von den Festsetzungen des LEP HR direkt betroffen.

In der Gesamtheit ist festzustellen, dass die beabsichtigten Vorgaben der Landesplanung durch Ziele und Grundsätze die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Wustermark in einem unangemessenen Maße einschränkt, insbesondere in den Gemeindeteilen, die nicht auf der Entwicklungsachse Dallgow-Döberitz - Wustermark liegen. Die Gemeinde Wustermark ist der Auffassung, dass es dem vorgelegten Entwurf nicht gelungen ist, die tatsächlich im Gemeindegebiet vorhandenen Strukturen, Ausgangslagen sowie bestehenden und durchaus im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzungspolitik sinnvollen Entwicklungstrends angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde Wustermark fordert daher eine standortgerechte Anpassung der im Weiteren detailliert dargestellten Ziele und Grundsätze. Zu den einzelnen Festsetzungen des in Rede stehenden Entwurfes bezieht die Gemeinde Wustermark daher wie folgt Stellung:

Zu III.3 Zentrale Orte, Grundfunktionale Schwerpunkte, Daseinsvorsorge und Einzelhandel

Z 3.1 Zentralörtliche Gliederung

Die Gemeinde Wustermark nimmt zur Kenntnis, dass an dem Zentrale-Orte-Prinzip festgehalten wird und sich die nachhaltige Siedlungsentwicklung auf räumliche Schwerpunkte konzentrieren soll. Der Entwurf sieht weiterhin vor, dass der Gemeinde Wustermark keine Zentralörtlichkeit im Sinne eines Mittel- bzw. Oberzentrums zugewiesen wird. Dieser Einschätzung folgt die Gemeinde Wustermark nicht. Die Festlegungen des Entwurfs beachten die besondere siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde Wustermark und insbesondere der Ortslage Elstal nicht angemessen. Die Siedlungsgenese des Ortsteils Elstal fußt auf zwei Ursprüngen. Zum einen auf der Errichtung des Rangierbahnhofs und eine hiermit verbundene Eisenbahnersiedlung und zum anderen auf einer Innutzungnahme des Gebiets durch militärische Nutzungen im Zusammenhang mit dem Truppenübungsplatz Döberitz. Beide historischen Nutzungen haben in vergangenen Zeiten große

Areale der Ortslage eingenommen und diese Flächen somit einer anderweitigen Nutzung entzogen. Der Strukturwandel und die Demilitarisierung haben insbesondere in den 90er Jahren daher im Ortsteil Elstal große Entwicklungsflächen freigesetzt, die auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten eine ausgesprochene Lagegunst aufweisen.

Grundsatz 5.8 des Entwurfs stellt die besondere Bedeutung entsprechender Konversionsflächen dar. Sie sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Die besondere Lagegunst durch eine ausgesprochen gute schienenseitige wie auch straßenseitige Anbindung, prädestiniert den Standort mindestens eine teilfunktionale Position im Siedlungsverbund einzunehmen. Die vorgesehene Nichtberücksichtigung spiegelt nicht die Realität ab.

Zumindest in einzelnen Teilkriterien wie Einrichtungen der Gesundheitsversorgung, großflächiger Einzelhandel, größere Einrichtungen in den Bereichen Sport und Freizeit, die große Bedeutung als Arbeitsmarktstandort (Pendlerüberschuss) und die regionale Verkehrsverknüpfung sprechen bereits für die vorhandene Zentralität.

Die getroffene Nichtberücksichtigung widerspricht dabei auch der tatsächlichen Nachfragesituation nach Flächen in der Gemeinde, die aufgrund ihrer Eigenarten eine zentralörtliche Relevanz haben. Weiterhin entwickelt sich auch die Nachfragesituation durch Bevölkerungszuwachs aus dem eigenen Gemeindegebiet heraus sehr stark. Hierbei ist zu erwähnen, dass die für die Einschätzungen herangezogene Bevölkerungsprognose für 2030 nicht in Ansätzen die tatsächliche Entwicklung in der Gemeinde Wustermark abbildet. Die Prognose prognostiziert einen Bevölkerungsstand von 8.729 EW im Jahr 2030. Bereits zum 30.09.2016 liegt der tatsächliche Bevölkerungsstand bei 8.898 EW. Das Prognoseziel für 2030 wird somit bereits 14 Jahre zuvor erreicht, bei weiterhin starker Wachstumstendenz. Gebietsentwicklung wie die Heidesiedlung und die Entwicklungen im Olympischen Dorf werden die Einwohnerzahl in den kommenden 10 Jahren voraussichtlich weiter stark wachsen lassen. Derzeit leben in Wustermark 1174 Kinder im Alter von bis zu 12 Jahren. Eine Einwohnerzahl der Gemeinde Wustermark von mittelfristig 12.000 EW ist durchaus realistisch.

Die Gemeinde Wustermark liegt gemäß Entwurf weiterhin im Bereich des sogenannten Berliner Siedlungssterns, was die zuvor beschriebene Situation angemessen berücksichtigt. Dies widerspricht jedoch teilweise den Festsetzungen zum Schwerpunkttraum Siedlung im Bereich der Gemeinde Wustermark.

Die Gemeinde Wustermark schlägt daher die Festsetzung eines teilfunktionalen Mittelzentrums vor, dessen funktionale Ausrichtung im Weiteren mit der gemeinsamen Landesplanung und den beiden angrenzenden Mittelzentren abgestimmt werden soll.

Diese Einordnung als teilfunktionales Mittelzentrum erscheint insbesondere auch deshalb sachgerecht und notwendig, weil die Gemeinde Wustermark hinsichtlich ihrer Wirtschaft, ihrer sozialen Infrastruktur und Einwohnerzahl mittlerweile weitgehend oder vollständig die Kriterien für die Verleihung der Stadtrechte nach der Verfahrensrichtlinie zur Verleihung der Bezeichnung "Stadt" gem. § 11 Abs. 2 Gemeindeordnung vom 31. März 1998 (heute § 9 Abs. 2 KommVerf) erreicht und in einzelnen Aspekten bei weitem übererfüllt. Tatsächlich fehlt es der Gemeinde nur an der urbanen Siedlungsform. Sie verfügt über eine Einwohnerzahl, die in etwa derjenigen der Städte Altlandsberg, Erkner, Trebbin oder Wildau entspricht. Die Einwohnerzahl anderer brandenburgischer Städte wird (teilweise um ein Mehrfaches) überschritten.

Die Gemeinde Wustermark verfügt über Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen der privaten und öffentlichen Hand. Betrachtet man die in ihrem Gebiet angesiedelten Handels- und Gewerbebetriebe, so ergibt sich, dass diese den Bestand zahlreicher Mittelzentren teilweise deutlich übersteigt. Von besonderer Bedeutung unter den mehr als 740 angemeldeten Gewerbebetrieben der Gemeinde sind dabei die zahlreichen bedeutenden Betriebe im Güterverkehrszentrum und am „Besonderen Standort Elstal“. Die mehr als 250 Betriebe beschäftigen über 4.000 Mitarbeiter – deutlich mehr als Einwohner, deren Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde liegt. Wustermark ist damit eine Einpendlergemeinde. Uns ist keine vergleichbare Gemeinde im engeren Verflechtungsraum bekannt, die – ohne selbst Mittelzentrum zu sein – eine vergleichbare Bilanz aufweist. Folgerichtig ist Wustermark eine Gemeinde mit außergewöhnlich hohem Gewerbesteueraufkommen. Bereits im laufenden Jahr haben die Gewerbesteuererinnahmen den Betrag von 5 Mio. EUR überstiegen und auch bei konservativer Prognose ist zu erwarten, dass dieses Volumen auch in den kommenden beiden Jahren erreicht werden wird. Wustermark ist seit Jahren in beträchtlichem Umfang ein Nettozahler bei der Kreisumlage.

Die Gemeinde ist verkehrsmäßig außergewöhnlich gut erschlossen. Dies betrifft sowohl den öffentlichen Personennahverkehr als auch den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr. Wustermark verfügt über drei Regionalbahnhöfe und ist an den westlichen Berliner Ring ebenso angeschlossen wie an die Entwicklungsachse der B5. Der Hafen Wustermark ist ein bedeutender Güterumschlagplatz. Alle Verkehrsverbindungen verfügen über ausreichende Kapazitäten, um auch die weitere prognostizierte Entwicklung abzubilden.

Die weitere Entwicklung der Gemeinde ist auf der Grundlage einer geordneten Bauleitplanung gesichert. Wustermark bereitet derzeit in Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept vor. In Bezug auf die kulturelle Verhältnisse übersteigen die Gegebenheiten die Regelausstattung an Einrichtungen nach dem bisherigen Anhang zum Erläuterungsbericht des Landesentwicklungsplans Brandenburg - LEP B-B in den Bereichen Bildung/Jugend, Kultur, Sport, Gesundheit und Soziales eines Grundzentrums deutlich. Die Gemeinde übernimmt hier bereits heute Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Nach alledem erscheint es unangemessen, der Gemeinde keinerlei zentralörtlichen Aufgaben und Funktionen zuzuweisen. Dies geht an den Realitäten vorbei. Es sind – auch bei Anerkennung der Entscheidung, künftig auf Grundzentren zu verzichten – verschiedene Möglichkeiten denkbar, hier zu einer angemessenen Lösung zu gelangen. Vorrangig dürfte dabei der Ansatz zu verfolgen sein, den einheitlichen Siedlungsraum für die Kommunen des Osthavellandes auch als einheitliches Mittelzentrum im Funktionsverbund zu definieren. Die Nachbarschaft zu dem Mittelzentrum Nauen schätzt die Gemeinde dabei als ebenso unproblematisch wie die Nachbarschaft Falkensees zum Bezirk Spandau von Berlin oder des Oberzentrums Potsdam zu der Metropole Berlin ein, zumal sowohl der zu schaffende mittelzentrale Funktionsverbund als auch Nauen innerhalb eines Entwicklungsstranges liegen. Die Gemeinde erklärt ausdrücklich ihre Bereitschaft, in Abstimmung mit den übrigen beteiligten Gemeinden zu einer angemessenen Funktionsaufteilung zu gelangen.

Hinsichtlich des Entwicklungsschwerpunktes Elstal bitten wir zu berücksichtigen, dass an diesem Standort mehrere Faktoren zusammentreffen, welche eine besondere Behandlung als angemessen erscheinen lassen. Bei aller spürbarer Skepsis des Entwurfs des LEP HR gegen Factory Outlet Center ist doch zu konstatieren, dass der einzige Betrieb dieser Art in Brandenburg in der Gemeinde Wustermark existiert und dort in eine harmonische Gesamtplanung für den Standort Elstal eingebunden ist. Elstal hat sich mit dem Designer Outlet Center, Karls Erlebnishof und dem benachbarten Standort der Sielmann-Stiftung zu einer der bedeutendsten Ausflugsdestinationen des Landes entwickelt. Für das Land Brandenburg ist ein gewichtiger Handelsstandort und Magnet für Touristen entstanden. Diese Allokation ist sowohl aus Sicht der Gemeinde aber auch im Interesse des Landes sinnvoll. Die Gemeinde will diese Entwicklung sachgerecht fortschreiben. Aufgabe der Landesplanung ist es aus Sicht der Gemeinde, für diese wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung einen förderlichen Rahmen bereitzustellen, nicht ihn systematisch zu unterbinden. Die Entwicklung des Standortes Elstal liegt im Interesse der Länder Berlin und Brandenburg, sie ist ein landesplanerischer Gewinn, kein Problem. Sofern nicht für den anzustrebenden mittelzentralen Funktionsverbund eine angemessene Aussage zu dem „Besonderen Standort Elstal“ getroffen werden kann, ist zu erwägen, eine standortbezogene Sonderregelung zu Einzelhandels-, Ausflugs- und Beherbergungsbetrieben zu treffen.

Zu Abs. 2 ist anzumerken, dass diese allgemeine Regelung keine Zielqualität aufweisen dürfte. Insbesondere ist sicherzustellen, dass akzessorische Einzelhandelbetriebe, welche dienende Funktion zu einem Freizeitpark oder einem großen Beherbergungsbetrieb haben, außerhalb der allgemeinen Regelung zugelassen werden können. Zwar ist es auch möglich, eine solche Regelung im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens zu treffen. Sachgerechter erscheint es aber, dies bereits auf der Ebene der Zielformulierung zu tun.

Abs. 3 erscheint nicht sachgerecht, da die bestehende Einzelhandelsstruktur im Havelland und den angrenzenden Gebieten von dieser Zielvorstellung bereits heute so grundlegend abweichen, dass eine Realisierung ausgeschlossen erscheint. Die Regelung ist als (zu beachtendes) Ziel der Raumordnung und Landesplanung definiert. Weicht ein solches Ziel bei seinem Inkrafttreten von den tatsächlichen Gegebenheiten grundsätzlich ab, so muss die Begründung auch realistische Wege aufzeichnen, dieses Ziel durch künftige Bauleitplanung zu erreichen. Es handelt sich um einen abstrakten landesplanerischen Programmsatz.

Die Gemeinde Wustermark lehnt den Abs. 4 grundsätzlich als verfehlt ab. In Berlin und Brandenburg existiert nur ein einziges Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5000 Quadratmetern, nämlich das B5 Designer Outlet Center in Wustermark. Dieses wurde in seiner heutigen Form aufgrund eines detaillierten Vertrages zwischen Berlin, Brandenburg, dem Betreiber und der Gemeinde abgesichert. Es hat die wichtige und aner kennenswerte Funktion, einen Teil der in Brandenburg generierten Kaufkraft für hochwertige Artikel, insbesondere Konfektionsartikel, im Lande zu halten. Kaum ein anderer Betrieb in Brandenburg ist hierzu in der Lage. Die Existenz des Designer Outlet Centers trägt dazu bei, dass sich nicht im Sinne eines Wildwuchses zahlreiche andere Anbieter ansiedeln. Allerdings bedarf der heutige Zuschnitt des B5 Designer Outlet Centers mittelfristig einer sachgerechten Entwicklung, welche die Gemeinde grundsätzlich befürwortet. Die Gemeinde Wustermark regt dringend eine gesonderte Arbeitsgruppe zum Thema Fabrikverkaufszentren an und erklärt ihre Bereitschaft, hierbei mitzuwirken.

Z 3.8 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Ziel 3.8 geht von der Regelungssystematik aus, dass in Abs. 1 der Grundsatz statuiert wird, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Zentralen Orten zulässig sind. Dieser Grundsatz wird in den folgenden Absätzen und Regelungen teilweise konkretisiert, teilweise weiter eingegrenzt und teilweise geöffnet. Das gesamte System erweist sich als nicht durchdacht, nicht realisierbar und den Bedürfnissen der Gemeinde Wustermark – auch nach den vorstehenden Ausführungen – nicht angemessen.

Bereits der Grundsatz des Abs. 1 erscheint angesichts der Ausgestaltung des Zentrale-Orte-Prinzips in dem Entwurf des LEP HR nicht sachgerecht. Zwar kommt in ihm das prinzipiell aner kennenswerte und auch anerkannte Konzentrationsgebot zum Ausdruck, welches auch von der Gemeinde Wustermark als sinnvoll und sachgerecht angesehen wird. Durch den Verzicht auf Grundzentren in dem Entwurf und die Nichteinbeziehung der Gemeinde Wustermark in das zentralörtliche System ergibt sich allerdings eine sachlich nicht gerechtfertigte systematische Benachteiligung gegenüber den Nachbargemeinden Falkensee und Nauen. Es handelt sich hier um einen einheitlichen Siedlungsraum der funktional und verkehrlich eng verwoben ist. Der Umstand, dass Wustermark tatsächlich unter diesen Gemeinden besonders bedeutende Einzelhandelbetriebe aufweist und gemeinsam mit dem Havelpark in der (ebenfalls nicht zentralörtlich relevanten) Nachbargemeinde Dallgow-Döberitz die Versorgung für den Siedlungsbereich wesentlich sichert, wird von dem vorliegenden Entwurf völlig ignoriert. Der Entwurf stellt auch kein Konzept dar, wie diese über Jahrzehnte gewachsene und im Kern bewährte Entwicklung „zurückgedreht“ werden soll.

Der Entwurf sollte hier einen objektiveren Blick auf die tatsächlichen Gegebenheiten werfen und eine angemessene planerische Antwort finden.

Z 3.10 Abs. 2

Es ist nicht nachvollziehbar, warum in bevölkerungsstarken Orten mit erheblicher Binnennachfrage aber ohne zentralörtliche Funktion keine großflächigen Einzelhandelbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente existieren sollten. Dieser Einwand erledigt sich, wenn Wustermark in einen mittelzentralen Funktionszusammenhang eingebunden wird.

Z 3.11 Einzelhandelsagglomerationen

Das (vermeintliche) Ziel sollte dringend (!) überprüft und gestrichen werden. Es ist rechtlich nicht durchsetzbar. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat den Begriff der Agglomeration eingehend definiert und zwar abweichend. Um dieses Ziel in der Bauleitplanung zu konkretisieren, müssten die Gemeinden baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbeschränkungen festsetzen, wozu es nach der mittlerweile gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts an einer Rechtsgrundlage mangelt. Im Ergebnis wären Gemeinden, die keine zentralen Orte sind, generell und ohne Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten verpflichtet, jeglichen Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen. Der Landesverordnungsgeber würde damit abstrakt-generell den Inhalt des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abändern, wozu er nicht befugt ist. Wir halten die Regelung für rechtswidrig.

Zu III.5 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Wustermark möchte betonen, dass sie den Grundsatz 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung ausdrücklich befürwortet. Gleichzeitig gilt es festzuhalten, dass die getroffenen konkreten Regelungen in den Zielen 5.6 und 5.7 in unserem Gemeindegebiet teils widersprüchlich und unserer Auffassung nach unrechtmäßig in die kommunale Planungshoheit eingreifen, da in

Teilbereichen keinerlei Entwicklungs-, Optimierungs- und Abrundungsmöglichkeiten gegeben werden. Im konkreten möchte die Gemeinde Wustermark dies wie folgt begründen:

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Die Begründung zu Z.5.6 führt aus, dass: „die Siedlungsentwicklung, die über die Möglichkeiten der Eigenentwicklung hinausgeht, auf standörtlich geeignete Schwerpunkte zu konzentrieren“ sind. Hierzu werden die Gestaltungsräume Siedlung in unserem Gemeindegebiet festgelegt.

Weiterhin wird erläutert, dass hiervon eine Konzentrationswirkung und eine vorwiegende Innenentwicklung begünstigt werden sollen. Beide Prämissen werden durch die Gemeinde Wustermark unterstützt. Die konkrete Festlegung dieser Schwerpunkte gem. Festlegungskarte spiegelt nach Auffassung der Gemeinde Wustermark jedoch nicht die tatsächliche Gemeindestruktur wider und agiert damit auch nicht im Sinne der vorgenannten Grundsätze sondern greift unzulässig in die kommunale Planungshoheit ein.

Konkrete Beanstandungen sind dabei die Schärfe der Eingrenzung der dargestellten Schwerpunkträume sowie die Nichtberücksichtigung des Ortsteils Priort.

- Zur Schärfe der Eingrenzung des dargestellten Schwerpunktraums: Insbesondere bei der Ortslage Elstal werden die östlichen Teile des historischen Olympischen Dorfs von 1936 aufgrund kartografisch begrenzter Möglichkeit nicht vollständig als Schwerpunktraum ausgewiesen. Unter fachlich inhaltlicher Betrachtung der Siedlungsstruktur, der Eigenart des Geländes, des Naturraums und des angrenzenden Naturraumverbundes kann eine unterschiedliche Einschätzung zu Teilflächen des Olympischen Dorfs nicht nachvollzogen werden. Der östliche Teil des Geländes bildet eine siedlungsstrukturelle Einheit mit dem übrigen Teil, ist ebenfalls verkehrstechnisch, wie auch von der Versorgungssituation ausgesprochen gut ausgestattet und somit als Wohnstandort im höchsten Maße geeignet. Weiterhin verbietet sich eine raumplanerische dividierte Betrachtung des Areals bereits aus denkmalpflegerischer Sicht, da die Gesamtanlage aus einer integralen Entwicklungslinie heraus zu entwickeln ist. Das Denkmal nationaler Bedeutung bedarf ohnehin einer äußerst sensiblen Behandlung, da eine Entwicklung im Sinne des dauerhaften Erhalts des kulturellen Erbes aufgrund der innergebielichen Struktur äußerst schwierig ist. Auch aus diesem Grund engagiert sich der Bund im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ im Areal. Die getroffene Darstellung konterkariert die unternommenen Bemühungen.
- An anderer Stelle weist die Festlegungskarte in unserem Gemeindegebiet Schwerpunkträume auf, an denen bereits seit geraumer Zeit eine wohnbauliche Innutzugnahme durch Ansiedlung von Gewerbe und Industrie nicht mehr möglich ist. Somit wirkt auf der Festlegungskarte das Angebot an Schwerpunkträumen im Gemeindegebiet ausgesprochen groß. De facto ist das Angebot jedoch stark begrenzt.

Zur Nichtberücksichtigung des Ortsteils Priort:

- Wie bereits ausgeführt dienen die Schwerpunkträume einer Förderung der Konzentration und Innenentwicklung der Wohnbaulandschaft. Die Ortslage Priort weist derzeit ca. 1.200 Einwohner auf. Der Ortsteil verfügt über einen eigenen Bahnhof mit direktem Anschluss an Wustermark, Postdam, den BER und Berlin. Die Anbindung an die B5 sowie die A10 sind in kurzer Distanz gegeben. Aufgrund der bestehenden Siedlungsgröße konnte sich vor einigen Jahren ein Café/ Bäcker im Ortsteil etablieren, der mehr und mehr die Nahversorgung des Ortsteils unterstützt. Des Weiteren ist die Distanz zum nächstgelegenen Discounter und Vollsortimenter in Elstal lediglich ca. 5 Kilometer. Es gibt einen Allgemeinmediziner Vor-Ort, eine Bürgerbegegnungsstätte und eine KITA. Die Ortslage Priort weist somit ausgesprochen gute Voraussetzungen für die Ausweisung als Schwerpunktraum auf. Auch die tatsächliche Nachfragesituation untermauert die Auffassung der Gemeinde Wustermark. Die in Ziel 5.7. eingeräumten Möglichkeiten der Eigenentwicklung reichen nicht in Ansätzen aus, um alleine die innere siedlungsstrukturelle Vervollständigung, Abrundung und Aufwertung vorzunehmen, die für eine dauerhafte Sicherung der bereits bestehenden Versorgungssituation bzw. eine qualitative Weiterentwicklung erforderlich sind.

Die Gemeinde Wustermark fordert daher die Anpassung der Festlegungskarte gemäß des angefügten Vorschlags, insbesondere durch Einbeziehung der Ortslage Priort und die vollständige Einbeziehung des gesamten Olympischen Dorfs in den Schwerpunktraum. Es ist weiterhin anzumerken, dass die Gemeinde Wustermark der Auffassung ist, dass auf Ebene einer Landesplanung keine flurstücksscharfen Festlegungen in der Festlegungskarte getroffen werden können, da die

kartografischen Möglichkeit auf Ebene einer solchen Planung die genannte Schärfe nicht zulässt. Beispiel hierfür ist der östliche Teil des Olympischen Dorfs, für das die Anordnung eines weiteren „Schraffurpunktes“ schwer umsetzbar erscheint, da ansonsten die Darstellung östlich angrenzenden Freiraumverbundes kaum noch möglich ist.

Abs. (1) Als Gestaltungsraum Siedlung wurden von der Gemeinde Wustermark nur die Ortsteile Wustermark und Elstal aufgenommen.

Forderung - Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung ist es unbedingt erforderlich auch den Ortsteil Priort aufzunehmen.

Z 5.7 Örtlicher Bedarf, Eigenentwicklung, zusätzliche Entwicklungsoption

Die unter Z.5.7 im Entwurf getroffenen Festlegungen zu den Eigenentwicklungsmöglichkeiten sind für die Gemeinde Wustermark in der getroffenen Art und Weise inakzeptabel und greifen unrechtmäßig in die Selbstbestimmungsrechte der Gemeinde ein. Insbesondere in Abs. (2) mit der Festsetzung den örtlichen Bedarf mit einem Umfang von bis zu 5 % des Wohnungsbestandes zum Stichtag 31.12.2018 für die nächsten 10 Jahre ist inakzeptabel. Somit wäre in den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Priort (vorausgesetzt, dieser wird nicht als Siedlungsschwerpunkt festgesetzt) kaum noch eine Entwicklung möglich, da in den veranschlagten 5 % bereits die noch nicht realisierten Wohnungseinheiten in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie die Innenbereichsflächen mit einfließen.

Wir möchten dies erläutern:

Die Siedlungsbereiche im Gemeindegebiet weisen eine vielseitige Struktur und Entwicklungsgenese auf. Insbesondere die Folgen der politischen Wende, des Strukturwandels, der Demilitarisierung und veränderten Freizeitkultur haben dazu geführt, dass auch in den bestehenden ländlichen Ortsteilen innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche teils kleine, teils größere Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind. Ohne eine Entwicklung dieser Flächen besteht weiterhin in vielen Fällen eine städtebauliche und siedlungsstrukturelle Wunde. Sollte beispielsweise ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb in integrierter Ortslage seinen Betrieb aufgeben, könnten die freiwerdenden Flächen keiner der bestehenden Struktur angemessenen Nutzung (z.B. durch Wohnen) zugeführt werden. Auch größere strukturelle Wunden, Fehlnutzungen, die zu Brachflächen und somit Potenzialflächen geführt haben, sollten im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung und im Sinne einer Innenentwicklung zur Vermeidung der weitergehenden Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke genutzt werden. Nur so können unsere ländlichen Ortschaften eine zukunftsfähige und attraktive Struktur erhalten und behalten, damit diese Ortsteile auch in Zukunft ihren Beitrag zu einer gesunden Siedlungsstruktur beitragen können.

Der im Entwurf geforderte Nachweis, die Potenziale im Rahmen jedes Bauleitplanverfahrens (sei es B-Plan, Abrundungssatzung, Innenbereichssatzung,...) nachzuweisen, ist aus Sicht der Gemeinde Wustermark unverhältnismäßig. Die bestehende Nachfragesituation im Gemeindegebiet führt ohne aktive Steuerung zu einer zügigen Inanspruchnahme der Baulücken und kleinteiligeren Innenentwicklungspotenziale. Ein Baulücken- und Potenzialflächenkataster ergibt nur Sinn als Antriebsfeder für eine Innenentwicklung. Diese erfolgt im Gemeindegebiet aufgrund der starken Nachfragesituation ohnehin. Das Betreiben des geforderten Aufwands ist daher lediglich aufgrund des Verlangens der Landesplanung inakzeptabel.

Die folgende Kalkulation unterstreicht den extrem geringen Entwicklungsspielraum, der den ländlichen Ortsteilen eingeräumt wird.

Beispiel:

OT Buchow-Karpzow	437 EW (Stand 30.09.2016)	: 2,5 EW = 174 WE	5% = 9 WE
OT Hoppenrade	358 EW (Stand 30.09.2016)	: 2,5 EW = 143 WE	5 % = 7 WE
OT Priort	1.215 EW (Stand 30.09.2016)	: 2,5 EW = 486 WE	5 % = 24 WE

(EW – Einwohner, WE – Wohnungseinheiten)

Hinzu kommt, dass in den vorgehenden Wohneinheiten bereits Innenentwicklungsflächen wie Baulücken und vorhandene Potenziale in B-Plangebieten inbegriffen sind. Somit könnten nicht einmal mehr die planungsrechtlich zulässige Schaffung von Wohneinheiten durchgeführt werden, geschweige denn eine Weiterentwicklung und Optimierung der Siedlungen vorgenommen werden.

Die Gemeinde fordert daher, die Ortslage Priort aufgrund bereits unter Punkt 5.6. dargestellten Gründen als Schwerpunkttraum Siedlung darzustellen sowie für die Eigenentwicklung lediglich eine Quotierung für externe, nicht integrierte Entwicklungen vorzunehmen. Die Nachverdichtung und Abrundung bestehender Siedlungen muss auch im Sinne der Landesplanung sein. Eine Berücksichtigung bestehender Bebauungsausweisungen sowie von weiteren Innenentwicklungsflächen soll daher für eine Quotierung nicht erfolgen.

G 5.8 Nachnutzung Konversionsflächen

Die Gemeinde Wustermark befürwortet den Grundsatz 5.8 ausdrücklich.

Zu V Festlegungskarte

Die Gemeinde Wustermark fordert die Aufnahme OT Priort als Siedlungsfläche und Anpassungen bei Wustermark und Elstal entsprechend dem beigefügten Vorschlag.

Wir bitten die Anregungen der Gemeinde Wustermark im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und um eine Information über das Ergebnis der Abwägung.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 12.09.2016 Gelegenheit gegeben zu dem oben genannten Planentwurf, zu seiner Begründung und zum Umweltbericht Stellung bis zum 15.12.2016 zu nehmen.

Mit Beginn des Beteiligungsverfahrens sind die ausgelegten Unterlagen im Internet unter <https://online-beteiligung.org/lephr> einsehbar und stehen dort auch zum Download bereit.

Berlin und Brandenburg bilden zusammen die deutsche Hauptstadtregion. Die Hauptstadtregion gliedert sich in drei Strukturräume: Berlin, Berliner Umland und Metropolenraum.

Der LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder, die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, eine wichtige raumordnerische Grundlage für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (unter anderem Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne, Fachpläne) bilden und den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen.

Die Regelungen des LEP HR sind dahingehend differenziert, dass die landesplanerischen Festsetzungen mit „Z“ für Ziel der Raumordnung und „G“ für Grundsatz der Raumordnung bezeichnet sind. Die Ziele sind verbindliche Vorgaben. Die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zugänglich.

Der LEP HR enthält wichtige Planungsaufträge für die Regionalplanung, wie Festlegung von Grundfunktionale Schwerpunkte (Gemeinden mit Grundversorgungsfunktion), von Gebieten für die Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen, von Gebieten für die Windenergienutzung und vorbeugender Hochwasserschutz, diese sollten fünf Jahre nach Inkrafttreten des LEP HR erfüllt sein.

Anlagenverzeichnis:

Vorschlag zur Anpassung des Gestaltungsraums Siedlung im Gemeindegebiet Wustermark