

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Informationsvorlage

Nr.: I-009/2017
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	01.02.2017	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	07.02.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	21.02.2017	öffentlich

Information zum Raumordnungsverfahren Erweiterung Erlebnis-Dorf und Errichtung Feriendorf im Ortsteil Elstal

Sachverhalt:

Das Entwicklungskonzept für die Liegenschaft „Adler- und Löwenkaserne mit dem Planungsziel einer Freizeit- und Erholungsnutzung wurde der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.09.2015 vorgestellt und gebilligt (Beschluss DS: B-101/2015).

Die Nachnutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften außerhalb zentraler Lagen bestehender Siedlungen ist sehr aufwendig, städtebaulich anspruchsvoll und mit sehr hohen Investitionsrisiken verbunden.

Eine Teilfläche einer militärischen Liegenschaft wird bereits nach jahrelanger Brache sehr erfolgreich durch das Vorhaben „Karls Erlebnis-Dorf“ seit dem 1. Mai 2014 nachgenutzt. Das Angebotskonzept ist auf Erlebnisbereiche rund um die Themen Dorf und Erdbeere ausgerichtet. Auf gegenwärtig fast 6 ha Fläche bieten Manufakturen umfassende Einblicke in handwerkliche Herstellungsprozesse von Produkten, die auch zum Kauf angeboten werden. Den flächenmäßigen Schwerpunkt im „Karls Erlebnis-Dorf“ bilden allerdings vielfältige, thematische Freizeitattraktionen ergänzt um gastronomische Angebote, die das Konzept abrunden. In der Summe aller Angebote ist ein Freizeitpark entstanden, der aufgrund seiner Attraktivität und thematisch, anspruchsvollen Ausrichtung täglich (besonders an den Wochenenden) regionale und überregionale Besucherströme anzieht.

Der nachhaltige Erfolg von Freizeitparks ist eng an die Innovationskraft und kontinuierliche Entwicklung der Konzepte geknüpft. Vor diesem Hintergrund und basierend auf der erfolgreichen Entwicklung von „Karls Erlebnis-Dorf“ am Standort Elstal werden die Ansiedlung weiterer Attraktionen, Manufakturen und eine flächenmäßige Ausdehnung vorhandener Bereiche auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 29 „An der Straße Zur Döberitzer Heide“, Teil B geplant. In diesem Zuge soll auch die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche erweitert werden.

Die geplante Erweiterung des Erlebnis-Dorfes ist das Fundament für eine städtebauliche und wirtschaftliche Nachnutzung der verbleibenden Militärfächen des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. E 34 „Am Erlebnis-Dorf“ und der Adler- und Löwenkaserne. Auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes „Erlebnis-Dorf plus Feriendorf“ soll stufenweise das Entwicklungskonzept landes-, regional- und bauleitplanerisch umgesetzt werden.

Hierzu wurden frühzeitig Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis Havelland und der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg geführt.

Nach den Zielen der gemeinsamen Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg zur Siedlungs- und Freiraumstruktur und insbesondere zu Standorten des großflächigen Einzelhandels sollen diese Vorhaben grundsätzlich nur in zentralen Orten in integrierten Lagen zugelassen werden. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und Vorhaben mit gemeinsamen bzw. ergänzenden Ansiedlungen mit Vergnügungs- bzw. Freizeiteinrichtungen, die eine hohe Besucherfrequenz aufweisen, gehen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO aus.

Um die Vereinbarkeit des Gesamtkonzeptes herzustellen, ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg ist für die Verfahrensdurchführung zuständig.

Der Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren wurde mit Schreiben vom 29.12.2016 gestellt.

Finanzierung:

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

Die Kosten für das Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren trägt der Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages.

Anlagenverzeichnis:

Lageplan zu den Vorhaben

Az.: 612603-ROV
18.01.2017