

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-082/2018  
öffentlich

| Beratungsfolge                     | Termin     | Behandlung |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ortsbeirat Elstal                  | 13.06.2018 | öffentlich |
| Ausschuss für Bauen und Wirtschaft | 19.06.2018 | öffentlich |
| Gemeindevertretung                 | 03.07.2018 | öffentlich |

#### **Bebauungsplan Nr. E 6 „Eulenspiegel - Scharnhorstsiedlung,, Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 6. Änderung**

##### Beschlussvorschlag:

**Es wird beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Eulenspiegel - Scharnhorstsiedlung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.**

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. E 6 „Eulenspiegel-Scharnhorstsiedlung“ umfasst das Teilgebiet 12 am Zwergensteig, Feenring sowie Koboldsteig und besitzt eine Größe von ca. 1,5 ha. Von der 6. Änderung sind folgende Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Elstal gemäß dem beigegeführten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil des Beschlusses ist, betroffen:

210, 259, 260, 268, 241, 266, 220, 239, 273, 247, 219, 218, 235, 252, 253, 141-144, 249, 208, 209, 230, 450, 451, 227, 265, 207, 229, 251, 245, 274, 226, 267.

Das Planungsziel der 6. Änderung des o. g. Bebauungsplans besteht in der Sicherung des baulichen Bestands sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Bebauung noch unbebauter Grundstücke, die aufgrund einer Kontingentierung der zulässigen Grundfläche im ursprünglichen Bebauungsplan derzeit nicht mehr zulässig ist. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen die Festsetzungen auf das Maß abgepasst werden, wie sich die derzeitige Bebauung der bebauten Grundstücke ergibt.

##### Sachverhalt/ Begründung:

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung auf noch unbebauten Grundstücken im Teilgebiet 12 geschaffen werden. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist aufgrund der ausgeschöpften Gesamtgrundfläche die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke nicht möglich. Die Festsetzung einer Gesamtgrundfläche für ein größeres Baugebiet war zum damaligen Zeitpunkt zulässig. Inzwischen wurden Einzelgrundstücke aus dem Gesamtgrundstück heraus geteilt und einzeln vermarktet. Das Bauordnungsamt genehmigte Wohngebäude bis das Kontingent der

Gesamtgrundfläche ausgeschöpft war. Ergebnis ist, dass einzelne noch nicht bebaute Grundstücke derzeit nicht bebaubar sind. Um die verbleibenden Grundstücke bebauen zu können, ist die Durchführung des Änderungsverfahrens erforderlich. In diesem soll die bestehende Bebauung gesichert und die Möglichkeit geschaffen werden, die noch unbebauten Grundstücke zu bebauen.

Ein weiteres städtebauliches Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ ist die Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung, an den derzeitigen Charakter des Wohngebietes. So zeigt sich das Gebiet aktuell als klassisches Einfamilienhausgebiet. Der Bebauungsplan lässt derzeit aber auch eine dreigeschossige Bebauung zu, die es derzeit im Gebiet nicht gibt.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche erfolgte nach heutiger Sicht eine unzulässige Kontingentierung, die die erforderliche Bestimmtheit des Bebauungsplan in Frage stellt. Nach eingeholter Rechtsauffassung würde der Bebauungsplan in einer Normenkontrolle mit hoher Wahrscheinlichkeit seine Rechtskraft verlieren. Hieraus könnte sich ergeben, dass die noch verbleibenden Grundstücke nach Eigenart der näheren Umgebung bebaut werden könnten. Eine konkrete Steuerung des neuen Maßes der Nutzung und Gestaltung kann nur über ein Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden.

Weiterhin würde ein mögliches Klageverfahren einen erheblichen zeitlichen Aufwand bedeuten.

### **Finanzierung:**

Mit der Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Kosten für den Haushalt der Gemeinde Wustermark.

Der Grundstückseigentümer und Vermarkter Wohn-Staete Haus GmbH & Co. Grundstücks KG trägt die Kosten für das Planverfahren. Im Rahmen eines städtebaulichen Grundlagenvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wustermark sämtliche mit der Bauleitplanung zusammenhängende Kosten zu tragen. Im Rahmen des Verfahrens wird ein weiterer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem Maßnahmen, die im Zusammenhang mit einer weitergehenden Bebauung des bereits kompakten Gebietes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der angrenzenden Grünflächen führen sollen.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Planes Nr. E 6 „Eulenspiegel- Scharnhorstsiedlung“
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“ mit Darstellung des Geltungsbereiches der 6. Änderung
- Anlage 3: Lageplan mit Flurstücken

Az.:  
04.06.2018