

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-195/2018  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	28.11.2018	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	04.12.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	18.12.2018	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. E 43 "Bahntechnologie Campus - Teilgebiet Ost"** hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, den Bebauungsplan Nr. E 43 „Bahntechnologie Campus – Teilgebiet Ost“ im Ortsteil Elstal aufzustellen. Der Geltungsbereich wird im Westen durch den P & R Platz des Bahnhofs Elstal, im Süden durch die Bahnhofstraße und im Norden durch Bahnflächen begrenzt. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht aus den Flurstücken 416, 154 und teilweise 186 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal mit einer Größe von ca. 3,0 ha gemäß dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist.

#### Es werden folgende allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- die Entwicklung von allgemein nicht störenden Gewerbeflächen
- die bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer zusätzlichen P & R Fläche
- die Anpassung der Straßenanbindung zum Bahngelände und
- die Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### Sachverhalt/ Begründung:

Die Bahntechnologie Campus Havelland GmbH (BTC) entwickelt im Auftrag des Landkreises Havelland das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofes Wustermark im Ortsteil Elstal. Planungsrechtlich wird davon ausgegangen, dass es sich bei den in Rede stehenden Flächen um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen (Bauabschnitte West und Ost) handelt.

Für den so genannten Bauabschnitt West (BA West – westlich P+R-Platz) wurde für die innere Erschließung und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen der Bahnbetriebsanlagen das Plangenehmigungsverfahren im Verwaltungsverfahren nach Allgemeinem Eisenbahngesetz beantragt. Die zuständige Behörde, das Landesamt für Bauen und Verkehr, führt das Plangenehmigungsverfahren durch. Der Antragsteller rechnet im IV. Quartal 2018 mit der Genehmigung. Nach Abschluss des Verfahrens wird von Seiten des BTC zu prüfen sein, inwieweit ggf. auch für Teilbereiche des Bauabschnitts West kommunale Bauleitplanung für eine gedeihliche Entwicklung des Standortes erforderlich sein wird.

Im so genannten Bauabschnitt Ost (BA Ost – östlich P+R-Platz) ist aktuell keine Anpassung der Bahnbetriebsanlagen erforderlich und somit zurzeit kein Verwaltungsverfahren nach Allgemeinem Eisenbahngesetz anhängig. Im Bauabschnitt Ost befindet sich die denkmalgeschützte Umladehalle, die medien- und straßenseitig durch die Erneuerung der bestehenden Anlagen erschlossen werden soll, so dass auch hier eine adäquate Nachnutzung möglich sein wird.

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraßen im westlichen und östlichen Bereich des Bahn-Technologie-Campus in das Eigentum der Gemeinde Wustermark zu übertragen. Hierfür wurden bereits die Grundsatzbeschlüsse B-143/2017 vom 24.10.2018 und B-016/2018 vom 27.02.2018 gefasst.

Im Rahmen des Ausbaus und der Anpassung der bestehenden Erschließungssituation im östlichen Bereich sollen angrenzende Flächen mit entwickelt werden. Hierfür hat der BTC mit Schreiben vom 04.10.2018 um die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes gebeten. Der Antrag wurde wie folgt begründet:

*„Mit der Entwicklung des Bahntechnologie Campus Havelland erfolgt eine Revitalisierung der städtebaulichen Industriebrache am Bahnhof Elstal und damit auch die Initiierung einer städtebaulichen Ordnung und Neugestaltung der Situation vor Ort. Das „bahnseitige Eingangstor“ Elstals kann an die Erfordernisse eines Bahn- und Bildungscampus angepasst und flankierend durch die Gemeinde attraktiv gestaltet werden.“*

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist das Flurstück 416 der Flur 5 als nachrichtlich übernommene Bahnanlage dargestellt. Die Teilfläche des Flurstücks 186 der Flur 5 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Vermerk Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege festgesetzt.

Die Teilfläche des Flurstückes 186 wurde aufgrund alter Unterlagen mit nachweislich dargestellten Gleisanlagen dem planfestgestellten Bereich zugeordnet. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist zu klären, inwieweit die Flächen des gesamten Geltungsbereiches aufgrund der zukünftigen Nutzung von der Bahnbetriebspflicht freizustellen sind.

### **Finanzierung:**

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

Die Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Wustermark geregelt.

### **Anlagenverzeichnis:**

Lageplan Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 43

Az.: 612603  
19.11.2018