

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-056/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	13.05.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	07.05.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	14.05.2019	öffentlich

Zielkonzept für die Eisenbahnersiedlung im OT Elstal

Hier: Beratung und Beschlussfassung der Zielplanung (Bereich Deutsche Wohnen)

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, die als Anlage A beigefügte Zielplanung **mit Änderungen** für die Eisenbahnersiedlung Elstal (Bereich Deutsche Wohnen) als Grundlage für weitere Maßnahmen und Planungen zugrunde zu legen. **Die in der Anlage A auf Seite 22 „Städtebauliche Entwicklungsziele“ dargestellten Baukörper mit den Nummern 1, 4, 5 und 6 sind von diesem Beschluss ausgenommen und werden nicht befürwortet. Alle Weiteren in der Anlage A dargestellten Entwicklungsziele, u. a. die dargestellte Umnutzung der ehemaligen Ställe / Nebengelasse, werden befürwortet.**
2. Für den restlichen Bereich der Eisenbahnersiedlung, der nicht im Eigentum der Deutschen Wohnen steht, wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, einen Entwurf einer Zielplanung zu erarbeiten und diesen nach Abstimmung in den politischen Gremien mit der Zielplanung für den Bereich der Deutschen Wohnen zu einer Gesamtzielplanung zu verschmelzen.
3. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalpflegebehörden, den Antragsleitfaden für Baugesuche zu aktualisieren.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.03.2019 mit Beschluss B 025/2019 die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Ernst-Thälmann-Platz“ beschlossen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich. Hinsichtlich der Planungsziele wird auf die Begründung zum Aufstellungsbeschluss (B 068/2017) und § 1 der Satzung über die Veränderungssperre verwiesen.

Die vorliegende Zielplanung der Deutschen Wohnen soll den final zu erreichenden Entwicklungszustand beschreiben und ggf. als Grundlage für Maßnahmen und Planungen der im Eigentum der Deutschen Wohnen befindlichen Grundstücke und Gebäude dienen. Die Zielplanung trifft dabei Aussagen zum Umgang mit u.a. den Nebengelassen, etwaiger Neubebauung, den Mietergärten, den Müllsammelbehältern sowie den Stellplatzflächen. Die Zielkonzeption der Deutschen Wohnen ist dabei als ein Baustein hin zu einem Gesamt-Zielplan für die Eisenbahnersiedlung zu verstehen.

Grundsätzlich bleiben die Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben vom Beschluss dieser Zielplanung unangetastet. Bei zukünftigen Bauanträgen sind die politischen Gremien und alle weiteren Stellen auch weiterhin im bekannten Umfang einzubeziehen. Das Zielkonzept der Deutschen Wohnen kann jedoch als Grundlage für etwaige Befreiungen von der Veränderungssperre herangezogen werden.

Da sich nur ein Teil der Eisenbahnersiedlung im Eigentum der Deutschen Wohnen befindet, empfiehlt die Verwaltung, auch für den übrigen Bereich der Siedlung eine konzeptionelle Zielplanung aufzustellen. Diese kann nach Abstimmung in den politischen Gremien der Gemeinde mit der abgestimmten Zielplanung der Deutschen Wohnen zu einer Gesamtzielplanung verschmolzen werden.

Hiermit würde erstmals ein Planwerk vorliegen, das den finalen Entwicklungszustand für das gesamte Areal detailliert beschreibt und festschreibt.

Aus der Zielplanung ist im Weiteren abzuleiten, für welche Bereiche grundsätzlich die Erarbeitung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Dies ist insbesondere in den Bereichen der Fall, in denen eine Bebauung und Nutzungsänderung gem. § 34 BauGB im Sinne der Innenentwicklung auch ohne Bebauungsplanverfahren zulässig wäre, die Zielplanung aber eine Bebauung in diesen Bereichen nicht vorsieht.

Die Eingrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den de facto erforderlichen Bereich würde durch Beschluss der Gemeindevertretung erfolgen. Eine Erarbeitung im beschleunigten oder vereinfachten Verfahrens ist denkbar. Die Verfahrenswahl kann im Zuge des Beschlusses noch konkret definiert werden.

Neben der Zielplanung sowie der Erarbeitung des Bebauungsplans erscheint aus Sicht der Verwaltung die Aktualisierung des bestehenden Antragsleitfadens für die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken der Eisenbahnersiedlung von hoher Bedeutung. Der aktuelle Antragsleitfaden datiert aus dem Jahr 2000 und spiegelt somit ggf. nicht mehr die aktuelle Handlungspraxis der denkmalpflegerischen Beurteilung wider. Entsprechend wäre es wünschenswert, die in den letzten Jahren erteilten bzw. verwehrt Vorhaben auszuwerten und hieraus Ableitungen für einen neuen Antragsleitfaden vorzunehmen. Ziel ist es, größtmögliche Transparenz und Verlässlichkeit bei der Einschätzung der Zulässigkeit von Baumaßnahmen zu erhalten.

Aus Sicht der Verwaltung bilden die drei aufgeführten Komponenten (Zielplanung, Bebauungsplan und Aktualisierung des Antragsleitfadens) einen sehr gut geeigneten und auch realistisch umsetzbaren Instrumentenbaukasten zur vollumfänglichen Entwicklungssteuerung in der Eisenbahnersiedlung.

Finanzierung:

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

Im Haushaltsansatz für Planungsleistungen sind für die Kalenderjahre 2019 und 2020 jeweils 50.000 € für die Maßnahme Eisenbahnersiedlung eingestellt. Bei vorgeschlagenem Vorgehen entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung der Zielplanung für den Bereich der Eisenbahnersiedlung, der nicht im Eigentum der Deutschen Wohnen steht sowie ggf. für die Aktualisierung des Antragsleitfadens. Im Weiteren ist mit den Denkmalpflegebehörden abzustimmen, wie die Kostenverteilung für die Aktualisierung des Antragsleitfadens zu erfolgen hat.

Sollte sich der Geltungsbereich auf den de facto erforderlichen Bereich beschränken, sollte der vorgenommene Haushaltsansatz die Kosten problemlos abdecken.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage A: „Elstal – Gestaltungsstudie, 09.04.2019“