

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-116/2020  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	05.08.2020	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	06.08.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	11.08.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	25.08.2020	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfes**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 15.07.2020 – bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung mitsamt der entsprechenden Fachgutachten – zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Auf einer zwischen Bahnhof und Rathaus derzeit brachliegenden Ackerfläche in der Wustermarker Neuen Bahnhofstraße ist die Entwicklung eines Freizeitareals vorgesehen. Der für dieses Areal rechtskräftige Bebauungsplan Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ setzt bislang eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Turnhalle“ fest. Die im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 23.10.2014 bekanntgemachte erste Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Grundschulerweiterungsbaus mit integrierter Zweifeldsporthalle in der Hamburger Straße. Im Zuge der Bauarbeiten entfiel der vormals dort angesiedelte Bolzplatz. Er soll nun auf die eingangs erwähnte brachliegende Ackerfläche umverlegt und mit weiteren Freizeitnutzungen kombiniert werden. Diese veränderten Nutzungsansprüche ließen sich planungsrechtlich jedoch nur mit einem zweitem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes umsetzen. Dessen Aufstellung beschloss die Wustermarker Gemeindevertretung am 24.10.2017 (B-137/2017). In ihrer Sitzung am 08.05.2018 entschied die Gemeindevertretung zudem, das planungsrechtliche Änderungsverfahren sowie die spätere bauliche Umsetzung auf Basis der in Anlage 2 in der Abbildung 9 (Seite 26) dargestellten Gestaltungsvariante 3 vorzunehmen (B-050/2018). Diese sah vor, Fußballplatz, Festwiese, Streetballanlage und Stellplätze im rechten Winkel zur Neuen Bahnhofstraße anzuordnen.

Der in die aktuelle Beschlussvorlage eingebrachte Entwurf für die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ weicht von der zuvor genannten ursprünglich beschlossenen Gestaltungsvariante inhaltlich ab. Im Laufe des Erarbeitungsprozesses haben sich in Abstimmung mit dem Ortsbeirat Wustermark mehrere Planungsziele verändert (I-010/2020). Mit der Festsetzung einer der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dienenden öffentlichen Verkehrsfläche werden nun wichtige innerörtliche Wegebeziehungen zwischen Ortskern und Bahnhof aufgenommen und auf diese Weise der Fuß- und Radverkehr im Gemeindegebiet gestärkt. Weiterhin werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Festwiese“, „Parkanlage Bewegungsparcours“ sowie mehrere private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ planungsrechtlich ausgewiesen. Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Nutzungen in Form eines Bolzplatzes, einer zugleich als Lärmschutz dienenden Boulderwand, eines Bouleplatzes sowie einer Streetballanlage festgesetzt. Zugleich werden die für die vorgenannten Nutzungen notwendigen Stellplätze auf dem Areal nachgewiesen und das bestehende Regenwasserrückhaltebecken planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche entlang der Hamburger Straße umfasst deren Böschungsbereich und ist daher nicht für eine Versiegelung bestimmt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsverfahrens umfasste zum Zeitpunkt seines Aufstellungsbeschlusses zu ca. 3/5 das Flurstück 675 sowie in einem vorhandenen Zufahrtsbereich der Neuen Bahnhofstraße eine kleine Fläche des Flurstückes 600, beide in der Flur 2 der Gemarkung Wustermark. Im aktuellen Entwurf sind das Flurstück 675 nun vollständig - somit bis an den Wismathengraben herangezogen - und das schmale, an der Hamburger Straße gelegene Flurstück 674 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark neu in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen worden. Die teilweise Einbeziehung des Straßenflurstücks 600 der Flur 2 in der Gemarkung Wustermark wurde zurückgenommen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 anzuwenden. Deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange sowie von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und direkt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel. Im beschleunigten Verfahren wird ebenso von Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), Umweltbericht (§ 2a BauGB), zusammenfassender Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen. Dennoch sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Satz 7 BauGB berücksichtigt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sporthalle" sowie als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Sportplatz" dargestellt. Die Flächenkonfiguration der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes daher geringfügig ab. Entsprechend der textlichen Darstellung Nummer 1 des Flächennutzungsplanes sind abweichende Baugebiete und Flächen jedoch bis zu einer Größe von zwei Hektar aus ihm heraus entwickelbar. Eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplans ist daher nicht notwendig.

### **Finanzierung:**

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

Es entstehen keine direkten Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt. Im Rahmen der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss des in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens wurden die finanziellen Auswirkungen bereits dargelegt (B-137/2017). Weitere Beauftragungen sind nicht notwendig.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Planzeichnung in der Fassung vom 15.07.2020
- Anlage 2: Begründung in der Fassung vom 15.07.2020
- Anlage 3: Städtebauliches Konzept in der Fassung vom 15.07.2020
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm in der Fassung vom 05.03.2020 (nur

digital, in Begründung integriert)

- Anlage 5: Fachbericht Prüfung der Umweltbelange in der Fassung vom Oktober 2019 (nur digital, in Begründung integriert)

- Anlage 6: Umweltbestandsplan in der Fassung vom Oktober 2019

- Anlage 7: Baugrundgutachten im Bereich Regenwasserrückhaltebecken in der Fassung vom 15.02.2018 (nur digital, in Begründung integriert)

- Anlage 8: Baugrundgutachten im Bereich Festwiese/Bolzplatz in der Fassung vom 15.11.2019 (nur digital, in Begründung integriert)

Az.:

16.07.2020