

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-126/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	14.09.2020	öffentlich
Ortsbeirat Hoppenrade	14.09.2020	öffentlich
Ortsbeirat Elstal	15.09.2020	öffentlich
Ortsbeirat Priort	16.09.2020	öffentlich
Ortsbeirat Wustermark	16.09.2020	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	17.09.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	22.09.2020	öffentlich
Hauptausschuss	24.09.2020	öffentlich

Sachlicher Teilregionalplan Havelland Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte"

hier: Stellungnahme der Gemeinde Wustermark im Rahmen der Beteiligung am Planentwurf

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass die Gemeinde Wustermark die folgende Stellungnahme zum derzeit offenliegenden Planentwurf des Sachlichen Teilregionalplans Havelland Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ abgibt:

Der am 01.07.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) formuliert im Ziel 3.3 die Maßgabe, Grundfunktionale Schwerpunkte in Regionalplänen als Ziel der Raumordnung festzulegen und stellt gleichzeitig heraus, dass funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden für eine derartige Raumfunktion in Betracht kommen. In der Begründung zum Ziel 3.3 wird ferner konstatiert, dass innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert und gebündelt werden sollen. Die Landesraumordnung gesteht daher den Grundfunktionalen Schwerpunkten unter Anderem erweiterte Möglichkeiten für zusätzliche, über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächen für den großflächigen Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung im Sinne des Zieles 2.12 (2) zu.

Die Raumordnung trug der multipolaren Siedlungsstruktur der Gemeinde bislang Rechnung: Sowohl die Wustermarker als auch die Elstaler Ortslage konnten im zuvor rechtskräftigen Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung festgelegt werden. Im nun vorgelegten Entwurf zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist entsprechend des in der Anlage 2 entwickelten Kriterienkataloges nur noch der Ortsteil Wustermark als Grundfunktionaler Schwerpunkt vorgesehen.

Eine derartige Festlegung wird der unverändert hohen Nachfrage nach Siedlungsflächen in der Gemeinde Wustermark nicht gerecht. So nahm die Bevölkerung zwischen 2013 und 2019 um etwa 20% auf 9.617 Einwohner zu. Die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Gemeinde Wuster-

mark prognostiziert für das Zieljahr 2030 einen Bevölkerungsanstieg auf etwa 12.800 bis 13.400 Personen.

Die suburban geprägten Ortsteile Wustermark und Elstal fungieren entsprechend ihrer Lage im landesplanerisch festgelegten Gestaltungsraum Siedlung als gemeindliche Siedlungszentren mit 3.182 beziehungsweise 4.506 Einwohnern (Stand: 30.06.2020). Die wohnbaulichen, infrastrukturellen sowie ökonomischen Entwicklungslinien der beiden Ortschaften sollen nun kurz skizziert werden:

- Beide Orte bieten zunächst erhebliche Potentiale für die Umsetzung weiterer Wohnungsbauvorhaben. So lassen sich in Wustermark über derzeit rechtskräftige Bebauungspläne sowie unbeplante Flächen im Innenbereich etwa 200 Wohneinheiten umsetzen. Elstal bietet über derartige Flächen sowie mögliche Arrondierungsgebiete im Außenbereich Raum für etwa 2.000 weitere Wohneinheiten. Bei Inanspruchnahme dieses Potentials würde der Ort seine gegenwärtige Bevölkerungszahl nahezu verdoppeln und auf über 8.000 Einwohner anwachsen.

- Wie der vorliegende Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Havelland Fläming bereits ausführt, verfügen sowohl Elstal als auch Wustermark über elementare grundzentrale Ausstattungsmerkmale. Wustermark erfüllt bereits seit den 1990er-Jahren aufgrund seiner räumlich zentralen Lage eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb der Gemeinde. Elstal entwickelte sich seit den 1990er-Jahren im Zuge der schrittweisen Nachverdichtung auf Konversionsflächen zum Siedlungspol der Gemeinde und wird diese Funktion in den nächsten Jahren aller Voraussicht nach weiter ausbauen. So planen die Havelland Kliniken, ein Gesundheits- und Familienzentrum in Elstal zu errichten. Neben Fachärzten sollen Apotheke, Sanitätshaus, Physiotherapie, Hörakustiker und Betreuungsangebote hierin integriert werden. Ein weiteres Großprojekt im Feld der sozialen Infrastruktur verfolgt die Gemeinde mit der Fortentwicklung der örtlichen Oberschule zu einem Schulzentrum mit Grundschulteil, Dreifeldsporthalle sowie perspektivisch gegebenenfalls unter anderem einer Kita und gymnasialen Oberstufe. Mit der Inbetriebnahme der Dreifeldsporthalle ist bereits im ersten Halbjahr 2021 zu rechnen. Designer Outlet Berlin und Karls Erlebnis-Dorf runden das Angebot im Einzelhandels- beziehungsweise Freizeitsegment ab und besitzen eine hohe Strahlkraft als touristische Destinationen innerhalb der Metropolregion. Karls Erlebnis-Dorf plant zudem großmaßstäbliche Erweiterungen für die nächsten Jahre. Zum einen sollen die Attraktionen im bestehenden Freizeitpark schrittweise ergänzt werden. Andererseits will das Unternehmen die östlich angrenzende Löwen- und Adler-Kaserne zum Ferienresort mit bis zu 2.000 Betten entwickeln. Ferner gestaltet die Sielmann Stiftung derzeit die einstige Kommandatur der Roten Armee in der Döberitzer Heide zu einem Besucherzentrum um und stärkt auf diese Weise den Tourismus- und Bildungsstandort zusätzlich.

- Mit der Bevölkerungsentwicklung und den sich stetig verbessernden Angeboten der Daseinsvorsorge hält zugleich die ökonomische Dynamik der Gemeinde Schritt. Die Ansiedlungsflächen im GVZ sind mittlerweile fast vollständig vermarktet. Mit der von Land und Landkreis unterstützten Entwicklung des ehemaligen Wustermarker Rangierbahnhofes zum BahnTechnologie Campus strebt die Gemeinde zudem an, das ökonomische Branchenspektrum zu diversifizieren. Ein bahnaffiner Gewerbe-, Forschungs- und Ausbildungsstandort soll hier entstehen.

- Darüber hinaus verbessert die im Osthavelland avisierte Angebotsausweitung im Schienenpersonennahverkehr die Standortgunst der Gemeinde Wustermark zusätzlich. In einer ersten Entwicklungsstufe sollen ab dem Fahrplanwechsel 2022 die Leistungen der jetzigen RB 13 (Wustermark – Berlin-Spandau – Berlin-Jungfernheide) und RB 21 (Wustermark – Golm – Potsdam Hauptbahnhof) in der neu konzipierten Linie RB 21 (Berlin-Gesundbrunnen – Berlin-Spandau – Elstal – Wustermark – Priort – Golm – Potsdam Hauptbahnhof) aufgehen. Somit könnte in Überlagerung mit dem RE 4 erstmals ein ganztägiger Halbstundentakt zwischen Wustermark und Berlin gefahren werden. Priort wäre außerdem neuerdings stündlich direkt an Berlin sowie Elstal an Potsdam angebunden. Der avisierte Ausbau der Lehrter Stammbahn kann zusätzliche Kapazitäten freisetzen.

Insgesamt bleibt daher festzuhalten, dass allen voran Wustermark und Elstal über ein hohes Potential verfügen, den Druck auf dem angespannten Immobilienmarkt abzufedern und zugleich die

ökonomische Entwicklung der Hauptstadtregion voranzubringen. Um ein derartiges Wachstum auch sozial und ökologisch verträglich zu gestalten, erachtet es die Gemeinde als unerlässlich, im Sinne des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ die wohnbauliche, ökonomische und infrastrukturelle Entwicklung im Dreiklang zu betrachten. So wächst allen voran der multifunktionale Entwicklungsschwerpunkt Elstal durch die Inanspruchnahme von Konversionsflächen und Baulücken in hohem Maße nach innen. Ein kompaktes Siedlungsgefüge kann somit erhalten bleiben. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion arbeitet auf Seite 13 selbst heraus, dass „[...] Vorhaben der Bestandsentwicklung und des Wohnungsneubaus gefragt [sind], die sich in ein kompaktes und nutzungsgemischtes, historisch gewachsenes Umfeld einfügen.“ Der Grundsatz 5.1 legt das Leitbild schließlich fest: „Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. [...] Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.“ Über den Grundsatz 5.10 wird die Siedlungsentwicklung schließlich auf Konversionsflächen gelenkt: „Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.“

Das landesplanerische Ziel 3.3 und die hieraus abgeleitete regionalplanerische Festlegung konterkarieren den Anspruch einer nutzungsgemischten, möglichst mobilitätsreduzierenden Siedlungsentwicklung jedoch. Wustermark und Elstal als jeweils auf eine individuelle Siedlungsgenese zurückblickende Ortschaften haben sich als grundfunktionale Schwerpunkte im Osthavelland etabliert, vereinen gar teilweise Funktionen eines Mittelzentrums. Allerdings können nicht beide als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen werden, da sie sich in derselben Gebietskörperschaft befinden. Hätten Wustermark und Elstal sich im Zuge der Gebietsreform nicht zusammengeschlossen, um effiziente Verwaltungsstrukturen aufzubauen, könnten sie nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplans weiterhin ihren Status als Grundfunktionaler Schwerpunkt behalten. Die Limitierung Grundfunktionaler Schwerpunkte lässt sich nach Ansicht der Gemeinde Wustermark daher nicht fachlich anhand der tatsächlich vorzufindenden Raumstruktur begründen. Sie fußt vielmehr auf administrativen Grenzziehungen, die die strukturellen Besonderheiten polyzentraler Gemeinden nicht widerspiegeln.

In Elstal wäre es gemäß dem im LEP HR festgelegten Ziel 2.12 nur möglich, großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, wenn vorab eine entsprechende innergemeindliche Kaufkraft nachgewiesen wird. Ein zukunftsfähiger und attraktiver Vollsortimenter ließe sich somit unter Umständen nur unter erhöhtem Aufwand beziehungsweise unter Einschränkungen realisieren. Aus dem unterversorgten Ortsteil Elstal würden ohne Ausbau der Nahversorgung erhebliche zusätzliche Verkehre zum nächstgelegenen Vollsortimenter erwachsen. Weitere vermeidbare Zuwächse im motorisierten Individualverkehr sind in einer ohnehin schon infrastrukturell zerschnittenen und verkehrlich hoch belasteten Gemeinde aus sozialer und ökologischer Sicht nicht vertretbar. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion ist daher in sich nicht konsistent. So legt er im Grundsatz 8.1 selbst fest, dass „zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase [...] eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung [angestrebt werden soll] [...]“

Wir regen daher an, die polyzentrale Siedlungsstruktur der Gemeinde Wustermark im Sachlichen Teilregionalplan stärker zu berücksichtigen. Es sollte geprüft werden, ob abweichend von den Maßgaben des LEP HR sowohl Wustermark als auch Elstal den Status eines Grundfunktionalen Schwerpunktes erhalten können.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming in einem Urteil vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt. Am 21.03.2019 wies das Bundesverwaltungsgericht eine Beschwerde der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming gegen die Nichtzulassung der Revision zurück. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig. Die Regionalversammlung hat daraufhin in ihrer Sitzung am 27.06.2019 beschlossen, den neuen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufzustellen. Am 30.01.2020 folgte die Beschlussfassung zur Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“, dessen Entwurf wiederum am 25.06.2020 zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen bestimmt wurde.

Den übergeordneten Rahmen für die Erarbeitung des in Rede stehenden Teilregionalplans gibt der seit dem 01.07.2019 rechtskräftige Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vor. Dieser legt die zentralörtliche Gliederung in den Stufen Metropole, Ober- und Mittelzentrum selbst über die Ziele 3.4, 3.5 und 3.6 fest. Im Ziel 3.3 erlässt der LEP HR zudem für die Regionalplanung die Maßgabe, Grundfunktionale Schwerpunkte als nachfolgende Ebene der zentralörtlichen Gliederung selbst auszuweisen. Grundfunktionale Schwerpunkte sind gemäß dem Ziel 2.12 Absatz 2 sowie dem Ziel 5.7 des LEP HR Ortsteile mit besonderer Eignung für großflächigen Einzelhandel und zusätzliche Wohnsiedlungsflächen.

Der nun von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmte Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans legt alleinig den Ortsteil Wustermark als Grundfunktionalen Schwerpunkt im Sinne eines raumordnerischen Ziels fest. Die genauen Hintergründe dieser Entscheidung als auch die Kritikpunkte der Gemeinde Wustermark hieran sind der im Beschlusstext eingefügten Stellungnahme zu entnehmen. Klarstellend ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass für die Gemeinde Wustermark nur das an Grundfunktionale Schwerpunkte gekoppelte Ziel 2.12 Absatz 2 des LEP HR eine Steuerungswirkung für die Einzelhandelsentwicklung ausübt. Die aus dem Ziel 5.7 des LEP HR abgeleitete Reserve für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/ 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren entfaltet hingegen keine Relevanz. So sind die Ortslagen von Elstal und Wustermark bereits im LEP HR zeichnerisch als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt. Innerhalb dieses Bereiches ist gemäß Ziel 5.6 des LEP HR ohnehin eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den Eigenbedarf hinaus möglich.

Finanzierung:

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

Der Beschluss über die Rede stehende Stellungnahme entfaltet keine direkten Auswirkungen auf den Haushalt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gemäß § 14b des Brandenburgischen Finanzausgleichsgesetzes (BbgFAG) Gemeinden mit regionalplanerisch festgelegtem Grundfunktionalem Schwerpunkt einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 100.000 € erhalten.

Anlagenverzeichnis:

- 1: Textliche Festlegungen und Begründung des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 02. April 2020
- 2: Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 02. April 2020
- 3: Umweltbericht zum Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 25.06.2020 (aufgrund Umfang lediglich digitale Bereitstellung im Ratsinformationssystem)
- 4: Textliche Festlegungen und Begründung des rechtskräftigen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (aufgrund Umfang lediglich digitale Bereitstellung im Ratsinformationssystem)
- 5: Festlegungskarte des rechtskräftigen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (aufgrund Umfang lediglich digitale Bereitstellung im Ratsinformationssystem)

Az.:
21.08.2020