

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-156/2020
öffentlich

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|--|------------|------------|
| Ortsbeirat Elstal | 01.12.2020 | öffentlich |
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt | 03.12.2020 | öffentlich |
| Ausschuss für Bauen und Wirtschaft | 08.12.2020 | öffentlich |
| Gemeindevertretung | 15.12.2020 | öffentlich |

Bebauungsplan Nr. 44 "Heidesiedlung Nord" der Gemeinde Wustermark, OT Elstal hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Ecke Hauptstraße/ Rosa-Luxemburg-Allee Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a Baugesetzbuch mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (BauGB) entsprechend des durch die Gemeindevertretung gebilligten Vorentwurfes aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 575, Flur 17, Gemarkung Elstal. Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 1) dargestellt, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohn- und Gewerbebebauung. Inklusiv eines großflächigen Einzelhandelsmarktes für die Nahversorgung und Flächen für kleinteilige Dienstleistungen zur Entwicklung eines Ortsteilzentrums mit Quartiersplatz im Bereich der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal,
- geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes,
- besondere Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange.

Der Beschluss vom 30.06.2020 (B-030/2020) über die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet B in der Fassung der 1. Änderung (Beschlusspunkt Nr. 2 der Vorlage) wird hiermit aufgehoben.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ der Gemeinde Wustermark, OT Elstal ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ (Anlagen 2 bis 4) wird in der vorliegenden Fassung zwecks Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 gebilligt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist entsprechend dem Planungsziel des oben genannten Bebauungsplanes im Parallelverfahren zu ändern.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Vonovia SE plant auf ihrem Flurstück Nr. 575, Flur 17, Gemarkung Elstal die Realisierung einer Wohn- und Gewerbebebauung. Auf Wunsch der Gemeinde wurde das Nutzungskonzept um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung ergänzt. Ziel der Gemeinde ist es, die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Rosa-Luxemburg-Allee zu ergänzen und zu qualifizieren. Weiterhin soll auf dem Flurstück Nr. 575 Flur 17 ein öffentlich zugänglicher Quartiersplatz angelegt werden, um so im Zentrum des Ortsteils Elstal ein attraktives Ortsteilzentrum zu schaffen. Das Konzept der Vonovia wurde mit Beschluss vom 30.06.2020 (Beschlussvorlage Nr.: B-030/20) durch die Gemeindevertretung Wustermark gebilligt.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28, Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung. Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die im Konzept vorgesehenen Nutzungen nicht in der gewünschten Form zulassen, beschloss die Gemeindevertretung Wustermark mit vorgenannter Beschlussfassung auch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Im Rahmen der Vorbereitungen zur B-Planänderung ergab sich, dass es aufgrund der inhaltlichen Anpassungsbedarfe und der formellen Verfahrensvorschriften sinnvoll ist, die Änderung des geltenden Planrechts durch Aufstellung eines eigenständigen B-Plans, der möglichst eng an das Bauvorhaben angelehnt ist, zu vollziehen. Daher wird der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ vorgelegt. Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts aufzustellen. Die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB scheidet aufgrund der geplanten Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und den damit voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen aus.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ wird die frühere Beschlussfassung entbehrlich. Die Beschlussvorlage Nr.: B-030/20 soll daher in Punkt 2.) aufgehoben werden.

Der Vorentwurf des B-Plans wird der Gemeindevertretung vorgelegt, um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorzubereiten.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll - sofern Pandemie bedingt möglich - im Rahmen einer Bürgerversammlung und durch öffentlichen Auslegung der B-Plan-Vorentwurfsunterlagen, dem Bauungs- und Nutzungskonzept der Vonovia (Anlagen 2 bis 5) nebst bis dahin bereits vorliegenden folgenden Fachgutachten erfolgen:

- Artenschutzrechtliche Erfassung,
- Biotopkartierung und
- Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Ortszentrum Elstal in der Gemeinde Wustermark

Hinweis: Eine Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt. Grundlage der Behördenbeteiligung bildeten die hier als Anlagen 2 bis 5 beigefügten Unterlagen sowie die bereits oben genannten vorliegenden Fachgutachten.

Finanzierung:

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

Keine. Alle Kosten die im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Anlagenverzeichnis:

1. Übersichtsplan; Auszug aus der ALK mit Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. Informationsblatt zum Vorentwurf des B-Plans, Stand Oktober 2020
3. Planzeichnung des B-Plans, Stand Vorentwurf Oktober 2020
4. Textliche Festsetzungen des B-Plans, Stand Vorentwurf Oktober 2020
5. Bebauungs- und Nutzungskonzept der Vonovia, Stand 21.09.2020

Az.:

14.12.2020