

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-014/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	09.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.02.2021	öffentlich
Hauptausschuss	18.02.2021	öffentlich

Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung eines Gewerbeobjekts mit Büro und Manufaktur sowie Lager" in Wustermark, OT Elstal, Bahnhofsgelände hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen eines Vorbescheids beantragte Vorhaben „Errichtung eines Gewerbeobjektes mit Büro und Manufaktur sowie Lager“ auf dem Grundstück im Außenbereich der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Ansiedlungsfläche W 6b - Bahn Technologie Campus (BTC) Havelland (Gemarkung Elstal, Flur 2, Flurstück 432 - Teilfläche) unter folgender Bedingung zu erteilen:

Mit der Beantragung der Baugenehmigung sind

1. die Erschließung des Grundstücks nachzuweisen,
2. eine Bestands-Eingriffs-Ausgleichsplanung vorzulegen,
3. es ist eine vollständige Dachbegrünung sowie eine geeignete Fassadenbegrünung vorzunehmen.“

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 30.11.2020 und vom 14.01.2021 mit den ergänzten/geänderten Bauvorlagen hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragunterlagen für den o. g. Antrag auf Vorbescheid mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

„Ist die Errichtung eines in den beiliegenden Unterlagen beschriebenen Gebäudes mit Büro, Manufaktur und Lagerflächen planungsrechtlich zulässig?“

Der Antragsteller beabsichtigt ein Gewerbeobjekt auf einem ca. 2.200 m² großen Grundstück zu errichten. Das Objekt selbst ist erst in Planung, erste Ansichten eines ersten Entwurfes ist dem Antrag auf Vorbescheid angefügt. Geplant ist eine Stahlkonstruktion mit einem Pultdach - max. 5 Grad Dachneigung. Die Grundfläche des ein-/zweigeschossigen Gebäudes aus Stahlbau beträgt ca. 890 m². Näheres kann aus der beigefügten Anlage – Auszug Antrag auf Vorbescheid entnommen werden.

Das Flurstück 432 der Flur 2 in der Gemarkung Elstal liegt im Entwicklungsgelände des BTC Havelland. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist das Entwicklungsgelände mit der nachrichtlichen Übernahme als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Der Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.06.2020 (DS: B-092/2020) beschlossen, einen Rahmenplan für das gesamte Bahngelände nördlich der Ortslage aufzustellen. Der städtebauliche Rahmenplan soll für die hochbauliche und freiraumplanerische Entwicklung des denkmalgeschützten Kernbereichs mit einer Fläche von etwa 7,9 ha erarbeitet werden. Für den restlichen Vermarktungsbereich sind die nach Allgemeinem Eisenbahngesetz gewidmeten Flächen nachrichtlich darzustellen.

Das beantragte Vorhaben ist auf der Angebotsfläche des Bahn Technologie Campus Havelland W 6b geplant, die sich im dem Bereich der nach Allgemeinem Eisenbahngesetz gewidmeten Flächen befindet. Die bahngewidmeten Flächen unterliegen dem Fachplanungsrecht des Eisenbahnbundesamtes (EBA). Daher bedarf es im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens auch einer Prüfung, ob das beantragte Vorhaben mit den Zweckbestimmungen der Fläche vereinbar ist.

Im Übrigen liegt die Fläche planungsrechtlich im Außenbereich und die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können auch sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden.

Aus der beigefügten Nutzungsbeschreibung des Bauvorhabens ist ersichtlich, dass es sich hierbei um keine Anlage für den Bahnbetrieb handelt, aber eine Bahnaffinität der Nutzung geben ist. Näheres kann aus den als Anlage beigefügten Bauvorlagen zum Vorbescheid entnommen werden.

Derzeit sind die Erschließungsmaßnahmen für den in Rede stehenden Vermarktungsbereich BTC noch nicht abgeschlossen. Des Weiteren befindet sich das geplante Vorhaben im baurechtlichen Außenbereich und ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Vorbescheid mit den oben genannten Bedingungen zuzustimmen.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark
Auszug Antrag auf Vorbescheid

Az.: 613006-E/21
18.01.2021