



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	16.09.2024	119/2024

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	25.11.2024			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	28.11.2024			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	03.12.2024			
Gemeindevertretung	17.12.2024			

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Dem Abwägungsvorschlag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.11.2024 (siehe Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Der Bürgermeister sowie sein allgemeiner Stellvertreter werden ermächtigt einen notariellen Grundstücks-tauschvertrag zu verhandeln und abzuschließen, der den festgehaltenen Grundsätzen aus dem am 5. November 2024 beschlossenen Durchführungsvertrag (Drucksache 120/2024) entspricht. Alternativ kann auch ein bindendes notarielles Angebot der Vorhabenträgerin angenommen werden, wenn dieses ebenfalls den festgehaltenen Grundsätzen entspricht.

Drucksache: 119/2024

Beschlussbegründung:

Seit Mai 2014 betreibt das aus Rövershagen stammende Unternehmen „Karls“ am Standort Elstal ein Themen-Erlebnisdorf, das sich rund um die Erdbeere dreht. Bereits kurz nach Betriebsaufnahme des neuen Standortes in Elstal wurde ersichtlich, dass das Interesse am Erlebnisdorf sehr groß ist und eine Erweiterung des Projektes sinnvoll sein könnte.

Unter diesen Rahmenbedingungen kam schnell der Gedanke auf, die seit 2015 durch die Brandenburgische Boden GmbH (landeseigenes Unternehmen) zur Veräußerung gestellte Alder- und Löwenkaserne zu erwerben und somit weitreichende Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu schaffen. Der Erwerb des Areals und die Entwicklung im Sinne eines Ausbaus von „Karls“ wurde durch die Gemeinde klar befürwortet und unterstützt. 2016 erfolgte der Erwerb der Flächen. Im zeitlichen Zusammenhang wurden durch „Karls“ weitere Flächen von der Gemeinde Wustermark erworben, die das bestehende Erlebnisdorf westlich- und östlich arrondierten. Somit entstand ein Entwicklungsgebiet, welches sich auf ca. 80 Hektar Fläche südlich der B5 von West nach Ost über fast 2 Kilometer Länge erstreckt.

Um das große Areal sinnvoll füllen zu können, entschied sich „Karls“ neben der Erweiterung des Erlebnis-Dorfs auch ein großformatiges Ferienressort umzusetzen. Nach ersten Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (GL; MIL) war klar, dass vor der Durchführung eines gemeindlichen Bauleitplanverfahrens zunächst ein landesplanerisches Raumordnungsverfahren durchgeführt werden musste, in dem die Raumverträglichkeit auf großmaßstäblicher Ebene abgeprüft wird. Im gleichen Zuge sollte auch ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden, da die im Gesamtvorhaben verorteten Verkaufsflächen, die zwingend zum „Karls-Konzept“ gehören, nach den allgemeinen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in dieser Größenordnung für einen „nichtzentralen Ort“ wie Wustermark nicht zulässig wären.

Im Dezember 2016 wurde durch die Gemeinde Wustermark ein Antrag auf Einleitung eines Raumordnungs- wie auch Zielabweichungsverfahrens mit Unterstützung durch „Karls“ gestellt.

Im Zuge dieser Verfahren wurden noch vor dem kommunalen bauleitplanerischen Verfahren, wesentliche Rahmenbedingungen, Erfordernisse und Vorgaben erarbeitet, unter deren Einhaltung das Gesamtvorhaben auch aus landesplanerischer Sicht umgesetzt werden kann. Mit Schreiben vom 3. März 2020 wurde die Gemeinde über das finale Ergebnis des Verfahrens informiert. Unter der Postulierung von 20 konkreten Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren und weiterer verbindlicher Vorgaben aus dem Zielabweichungsbescheid wurde dem Vorhaben von Landesseite zugestimmt; die kommunale Bauleitplanung konnte starten.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 29. Juni 2021 wurde sodann der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ gefasst. Vom 15. Mai 2023 bis zum 20. Juni 2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und zwischen dem 30. März 2023 und dem 05. Mai 2023 konnten sich Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB äußern. Hierauf folgten eine Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, die Erarbeitung weitergehender Fachgutachten, bilaterale Abstimmungen mit Fachbehörden und Nachbarkommunen sowie weiteren Akteuren. Die überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wurden per Auslegungsbeschluss am 16. Mai 2024 durch die Gemeindevertretung gebilligt.

Vom 23. Mai 2024 bis zum 16. Juli 2024 wurden Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planentwurf beteiligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgte im Zeitraum vom 12. Juni 2024 bis zum 16. Juli 2024. Mit einzelnen Fachbehörden erfolgten hierauf weitergehende Abstimmungen und ergänzende Stellungnahmen.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann festgehalten werden, dass alle wesentlichen Konflikte gelöst sind bzw. umsetzbare Lösungswege aufgezeigt sind. Aufbauend auf die Auswertungen sind nochmals Anpassungen an den Planunterlagen vorgenommen worden, die aufgrund ihrer Natur jedoch verfahrensfrei sind. Das Abwägungsergebnis führt damit weder zu einer Neubewertung der Planung noch zu einer Planänderung.

Gegenüber der zuletzt von der Gemeindevertretung per Auslegungsbeschluss am 16. Mai 2024 gebilligten Entwurfsfassung (Drucksache 32/2024) haben im Zuge der Abwägung die nachstehenden wesentlichen Änderungen Aufnahme in das Planwerk gefunden:

- Ergänzung der Planzeichnung um eine eindeutige Kennzeichnung von Flächen im Geltungsbereich, die sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der privatrechtlichen Verfügungsbefugnis der Vorhabenträgerin oder der Gemeinde befindet (Flst. 62, 78 und 79)
- Kürzung der textlichen Festsetzung TF 2 um das Wort „vorwiegend“ zur Klarstellung
- Streichung der textlichen Festsetzung TF 27, da kein über den Regelungsinhalt des § 32a Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) hinausgehender Regelungsbedarf besteht
- Ergänzung der textlichen Festsetzung TF 61 um den Wortlaut „Von dieser Grundrissgestaltung kann abgewichen werden, wenn diese aus städtebaulich-architektonischen Gründen nicht möglich ist und die

Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch andere konstruktive und technische Maßnahmen gewährleistet ist.“

- Ergänzung der Begründung um Inhalte des gemeindlichen Rahmenkonzeptes zur Stärkung des ÖPNV
- Konkretisierung der Fläche für Abwasserentsorgung mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken in der Planzeichnung und Begründung
- Anpassung der Beschreibung der in Manufakturverkaufsflächen angebotenen Waren im Begründungstext und Angleichung an die Formulierung im Durchführungsvertrag
- Ergänzung einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung für die Pflanzung einer Allee entlang der Planstraße B, auf einer Länge von 300m, zwischen den beiden Kreisverkehren, mit einem Regelabstand von 10m
- Änderung der zulässigen Gesamthöhe für das Themenhotel im SO 13 von 15m auf 10m.
- Ergänzung der Pflanzlisten um die Arten
 - Pflanzliste 1: Feldulme (*Ulmus minor*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*);
 - Pflanzliste 2: Feldulme (*Ulmus minor*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*);
 - Pflanzliste 3: Bäume: Feldulme (*Ulmus minor*), Zitterpappel

Die in der Anlage 1 aufgelisteten Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Beteiligungsschritten sollen mit dieser Beschlussvorlage gebilligt werden. Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist Voraussetzung für den in dieser Beratungsfolge mit der Drucksache 145/2024 ebenso avisierten Satzungsbeschluss des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Verwaltung empfiehlt der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Finanznotiz:

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Siehe Umweltbericht.

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägungsvorschlag VEP E 46 Karls (**nur digital**)

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister