



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	16.01.2025	15/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	12.02.2025			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	13.02.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	18.02.2025			
Gemeindevertretung	04.03.2025			

#### Betreff

Bebauungsplan Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 3. Änderung

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Ackerfläche Richtung Bahnhof Wustermark
- Osten: Bebauung Teilabschnitt Friedrich-Rumpf-Straße
- Süden: Einfamilienhäuser am Mühlenweg und Ackerfläche westlich Friedhof Wustermark
- Westen: Teilabschnitt Neue Bahnhofsstraße

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ umfasst eine Fläche von rund 5 ha mit den Flurstücken 90/1, 89 sowie einen Teil des Flurstücks 1322 in der Flur Wustermark. Als Anlage 1 ist der Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs beigefügt, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W8 „Neue Bahnhofsstraße“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums inkl. entsprechender Sportanlagen unter Berücksichtigung der Erweiterungsoption auf eine 6-Zügigkeit
- geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes mit besonderer Berücksichtigung des Bahnhofes Wustermark und den neuen verkehrlichen Beziehungen sowie potenziellen (gewerblichen) Nutzungen
- besondere Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange

Das Vorhaben lässt sich nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickeln. Entsprechend beschließt die Gemeindevertretung die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem der Bebauungsplan-Änderung (vgl. Anlage 1).

Drucksache: 15/2025

**Beschlussbegründung:**

Der Bebauungsplan Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ ist am 21.05.2005 in Kraft getreten. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte zur Sicherung und Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche der Grundschule. Die 1. Änderung ist am 24.10.2014 in Kraft getreten. Eine 2. Änderung erfolgte zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bolzplatzes und einer Festwiese entlang der Straße „Neue Bahnhofstraße“. Die 2. Änderung ist am 05.11.2021 in Kraft getreten.

Die nun vorgesehene 3. Änderung des genannten Bebauungsplans ist notwendige Voraussetzung für die Neuerrichtung eines kreislichen Gymnasiums in Wustermark. Die Entscheidung für Wustermark als Standort wurde auf Grundlage der zu erwartenden Schülerströme sowie transparenter Kriterien, die auf alle Kommunen im östlichen Havelland angewendet wurden, getroffen. In letzter Abwägung stellte sich die Gemeinde mit ihren Flächenpotentialen nahe des Bahnhofes im Ortsteil Wustermark als bestmöglicher Standort heraus, sodass der Kreistag nach der Beratungsfolge im September 2024 der entsprechenden Beschlussvorlage BV-0028/24 am 07.10.2024 zustimmte. Damit wurde die Kreisverwaltung mit der Umsetzung der notwendigen Schritte zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums in Wustermark mit Erweiterungsoption auf eine 6-Zügigkeit beauftragt.

Dem Beschluss auf Kreisebene ging dabei der Beschluss der Gemeindevertretung Wustermark vom 17.09.2024 voraus (Beschlussdrucksache Nr. 81/2024), mit dem die Entwicklung eines kreislichen Gymnasiums in der Ortslage Wustermark, im Bereich der neuen Bahnhofstraße, ausdrücklich begrüßt und unterstützt wird.

Das für den Schulneubau vorgesehene Grundstück umfasst die Flurstücke 89, 90/1 und einen Teil des Flurstücks 1322, Flur 2 in der Gemarkung Wustermark. Eigentümer aller drei Flurstücke ist die Evangelische Kirchengemeinde Wustermark. Zur Flächensicherung für die Errichtung des Gymnasiums, beabsichtigt die Eigentümerin mit dem Vorhabenträger einen Erbbaupachtvertrag zu schließen.

Im Bereich des betroffenen Grundstücks definiert der B-Plan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verschiedene Allgemeine Wohngebiete mit einer jeweiligen Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,25 und maximal zwei Vollgeschossen, wodurch das Maß der baulichen Nutzung definiert wird. Darüber hinaus sind verschiedene, das Plangebiet erschließende öffentliche Verkehrsflächen, als verkehrsberuhigte Bereiche sowie Fuß- und Radweg festgesetzt sowie mehrere öffentliche Grünflächen als Parkanlagen, die sowohl als Wiesen anzulegen als auch mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste des B-Plans zu bepflanzen sind. Südlich der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 ist zudem ein Spielplatz als private Grünfläche festgesetzt. Schlussendlich legt der B-Plan verschiedene Lärmpegelbereiche fest, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen in unterschiedlichem Umfang vorgegeben sind.

Das Vorhaben des Schulneubaus unterscheidet sich wesentlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher notwendig.

Eine Vorabstimmung mit dem Bauordnungsamt hat darüber hinaus ergeben, dass auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark an dieser Stelle anzupassen ist. Die Änderung soll dabei im Parallelverfahren erfolgen.

**Finanzielle Auswirkungen**       Ja                       Nein

**Finanznotiz:**

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sind ein entsprechendes Planungsbüro zu beauftragen sowie je nach Erfordernis verschiedene Fachgutachten und –beiträge einzuholen. Für die hierbei anfallenden Kosten wird eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Landkreis Havelland geschlossen, wodurch keine Kosten auf die Gemeinde Wustermark entfallen.

**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** keine

Mit der durch das Vorhaben erzeugten Flächenversiegelung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

**Bestehen alternative Handlungsoptionen?** Ja

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Geltungsbereich 3. Änderung B-Plan Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ **(nur digital)**

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

