



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	16.01.2025	13/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	10.02.2025			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	13.02.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	18.02.2025			
Gemeindevertretung	04.03.2025			

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet A“, 1. Änderung
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung billigt das in den Anlagen skizzierte Nutzungskonzept für die Ortsmitte Elstal als Grundlage für das anstehende Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet A“.

Es wird beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet A“, im Regelverfahren nach §§ 2 bis 10a Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung, aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird

- im Norden durch einen Teilabschnitt der Rosa-Luxemburg-Allee,
- im Osten durch einen Teilabschnitt der Heidelerchenallee,
- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung der Heidelerchenallee sowie Glockenheidering,
- im Westen durch den Netto-Getränkemarkt sowie kleinteilige Nutzungen

begrenzt.

Damit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von 8.673qm mit den Flurstücken 308, 309, 310, 311, 459 der Flur 17, Gemarkung Elstal und ist räumlich an dem Kreuzungsbereich Rosa-Luxemburg-Allee/Heidelerchenallee gelegen.

Der räumliche Geltungsbereich ist als Anlage 1 im beigefügten „Übersichtsplan“ dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses und maßgeblich für die konkrete Abgrenzung des Änderungsbereichs des Bebauungsplans.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes (Discounter) für die Nahversorgung zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte in Elstal
- Geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes
- Besondere Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange

Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet A“, 1. Änderung wird der gesamte Geltungsbereich des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet A“ überplant.

Drucksache: 13/2025

Beschlussbegründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung vom 06.05.2009 gem äß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ mit seinen knapp 17ha sollte nicht in einem Zuge realisiert werden. Es war beabsichtigt, den Gesamtbebauungsplan in einzelnen Bauabschnitten zu realisieren. Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 08.02.2011 beschlossen, das Teilgebiet A angrenzend an der Rosa-Luxemburg-Allee aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung“ herauszulösen und das Bauleitplanverfahren für diesen Teilbereich unter der Bezeichnung Nr. E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet A“ weiterzuführen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans war die Ergänzung des vorhandenen Nahversorgungsansatzes in Elstal. Dabei sollte ein Lebensmittelmarkt mit einer Größe von unter 800qm Verkaufsfläche sowie ergänzende Nutzungen (Dienstleister und weitere Fachhändler) mit einer Verkaufsfläche bzw. Bürofläche von zusammen bis zu 450qm inkl. der dafür notwendigen Nebenanlagen entstehen.

Seit 2011 befindet sich im Plangebiet ein Netto-Markt, der eine wichtige Versorgungsfunktion für die Ortslage Elstal übernimmt. Seit der Realisierung des Vorhabens hat die Ortslage Elstal einen erheblichen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Damit einher geht ebenfalls ein Nachfrageanstieg in Bezug auf die Nahversorgungsangebote. Um auf diesen Nachfrageanstieg angemessen reagieren zu können und wettbewerbsfähig mit anderen Lebensmitteldiscountern zu bleiben, strebt nun auch der Flächeneigentümer FES Objektgesellschaft Bernau UG (h.b.) & Co. KG in enger Abstimmung mit Netto als Ergänzung am Einzelhandelsstandort in Elstal eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes an.

Das Erweiterungskonzept sieht Folgendes vor:

- Erweiterung des Netto-Marktes in östliche Richtung
- Erweiterung des bestehenden Bäckers mit Café-Bereich
- Aufwertung des Eingangsbereichs durch großflächige Verglasung
- Anbau eines neuen kundenfreundlichen Pfand-Abgabebereichs in nordwestlicher Richtung
- Insgesamt Vergrößerung der Verkaufs- und Café-Fläche auf ca. 1.250qm

Zur Erweiterung des Netto-Marktes ist eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich, da keine Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsmarktes durch das bestehende Planungsrecht ermöglicht wird.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 ist im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. Die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Vorhaben der Innenentwicklung scheidet auf Grund der geplanten Erweiterung des Marktes in einen großflächigen Einzelhandelsmarkt und den damit voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen aus. Es ist zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der oben genannten Planungsziele erforderlich ist und gegebenenfalls in einem Parallelverfahren durchgeführt werden muss.

Um die Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur adäquaten wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Artikeln des täglichen Bedarfs in Elstal zu ermöglichen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark mit Beschluss vom 04.05.2021 (Drucksache B-073/2021) einen Grundsatzbeschluss zur gesamtgemeindlichen Verortung zentraler Versorgungsbereiche gefasst. Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans fällt unter die ermittelten Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs in Elstal.

In Zusammenschau mit dem Vorhaben der Vonovia SE an der Rosa-Luxemburg-Allee, das unter anderem die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung in Form eines Vollsortimenters vorsieht sowie die geplante Errichtung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsmarktes durch die Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co OHG bildet die Erweiterung des Netto-Marktes eine sinnvolle Ergänzung und wird die Versorgungssituation in Elstal perspektivisch verbessern.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Finanznotiz:

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

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche entstehen weitere Flächenversiegelungen.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich E 28 1. Änderung (**nur digital**)

Anlage 2 - Lageplan Lebensmittelmarkt (**nur digital**)

Anlage 3 - Ansichten Lebensmittelmarkt (**nur digital**)

Anlage 4 - Grundriss Lebensmittelmarkt (**nur digital**)

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