



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	06.08.2025	125/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Hoppenrade	08.09.2025			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.09.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.09.2025			
Gemeindevertretung	30.09.2025			

Betreff

Bebauungsplan Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße, Knoblaucher Weg und Wernitzer Weg“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, für nachstehend näher beschriebene Teilflächen des am 27.05.2025 gebilligten städtebaulichen Rahmenplan für das Areal „Wernitzer Weg“ im Ortsteil Hoppenrade (BV 36/2025) den Bebauungsplan Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße, Knoblaucher Weg und Wernitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch angrenzende Wohnbebauung
- im Osten durch die Potsdamer Straße
- im Süden durch bislang unbebaute Grundstücke
- im Westen durch den Wernitzer Weg

begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 331, 41/1, 42/2, 149 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade und damit eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist als Anlage 1 im beigefügten „Übersichtsplan“ dargestellt und Bestandteil des Beschlusses.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Hoppenrade
- Geordnete Städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes
- Besondere Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange.

Das Vorhaben lässt sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickeln, da für die in Rede stehenden Flächen geplante Wohnbaufläche dargestellt ist.

Drucksache: 125/2025

Beschlussbegründung:

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 27.05.2025 den städtebaulichen Rahmenplan für das Areal „Wernitzer Weg“ im Ortsteil Hoppenrade gebilligt (BV 36/2025). Dieser Rahmenplan bildet die Grundlage für das in Rede stehende Bebauungsplanverfahren. Da nicht alle Flächeneigentümer im Umgriff des Rahmenplans zum jetzigen Zeitpunkt ihre Zustimmung zur Entwicklung ihrer Flächen geben konnten, erfolgt die Bauplanungsrechtschaffung abschnittsweise und zunächst nur für die in Anlage 2 dargestellten Flächen. Das Flurstück 42/2 der Flur 1, Gemarkung Hoppenrade ist im Eigentum der Gemeinde Wustermark, die übrigen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Bereits 2013 fasste die Gemeindevertretung den Beschluss, einen Bebauungsplan unter der Bezeichnung B-Plan Nr. H 32 „Wohngebiet am Wernitzer Weg“ für das in Rede stehende Areal sowie die weiteren unbebauten Flächen östlich des Wernitzer Wegs aufzustellen. Für einen Teilbereich wurde das Verfahren aufgenommen, dieses wurde jedoch nach der frühzeitigen Beteiligung aufgrund ungeklärter Erschließungsfragen abgebrochen. Seitdem ruht das Verfahren zum B-Plan H 32.

Mit der Aufnahme des Verfahrens zum B-Plan Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße, Knoblaucher Weg und Wernitzer Weg“ wird nun das Bebauungsplanverfahren H 32 nicht mehr weiter fortgeführt und durch die Neuaufstellung des B-Plan Nr. H 53 teilweise überplant.

Für die in Rede stehenden Flächen sieht das Baukonzept (siehe Anlage 2) Folgendes vor:

TG Ost (Innenbereich)

Die Flächen des Teilgebiets Ost sind planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. D. h. eine Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB, die Aufstellung eines Bebauungsplans für diese Flächen ist nicht zwingend notwendig, so lange sich die Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Westlich der Potsdamer Straße soll eine angemessene Bebauung in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau entstehen, die sich sowohl typologisch, als auch siedlungsstrukturell an den umliegenden und historisch gewachsenen „Vierseithöfen“ orientiert und sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Die künftige städtebauliche Entwicklung soll insbesondere die südlich gelegene und unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche berücksichtigen und als identitätsstiftenden, ortsbildprägenden Siedlungsbestandteil inszenieren.

Neben einer baulichen Entwicklung wird ausgehend von der Potsdamer Straße eine großzügige, öffentlich nutzbare Verkehrsfläche geschaffen, die neben ihrer primären Erschließungsfunktion auch zur Durchwegung des gesamten Plangebietes genutzt werden kann. Für die Umsetzung der vorgesehenen Erschließungskonzeption erklärte sich die Grundstückseigentümerin bereit, auf die ursprünglich vorgesehene und mit einer Bauvoranfrage bereits angestoßene Entwicklung des Areals als einen geschlossenen „Wohnhof“ zu verzichten, sofern die „verloren gehenden“ Wohneinheiten an anderer Stelle des Plangebietes realisiert werden können.

Zur Sicherung der Erschließung der Flächen des Teilgebiets West von der Potsdamer Straße aus werden die Flächen des Teilgebiets Ost in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen.

TG West (Außenbereich)

Der Rahmenplan für das Areal Wernitzer Weg gibt die Bebauungsdichte für diese Flächen vor. Auf dem Areal wird die Ansiedlung eines Wohngebietes mit einer Bebauungsdichte von 1,5 WE je 1.000 m² angestrebt.

Die städtebaulichen Kennwerte (GRZ) des westlich angrenzenden Neubaugebietes „Wernitzer Weg“ sollen dabei als Orientierungswerte herangezogen werden. Vorwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer) sollen auf diesen Flächen entstehen.

Der Wernitzer Weg ist aufgrund seines bereits vergleichsweise hohen Auslastungsgrades ausschließlich zur Erschließung der unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbebauung („Baukörper in 1. Reihe) vorgesehen, die Erschließung der übrigen Bebauung erfolgt über den Potsdamer Weg.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich weitestgehend im Außenbereich. Dennoch kann auf Grund der städtebaulichen Struktur, nach Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg sowie der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland, für die in Rede stehenden Flächen der aufzustellende Bebauungsplan Nr. H 53 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan stellt für die in Rede stehenden Flächen geplante Wohnbaufläche dar.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Welche HH-Jahre: 2026-2027

wiederkehrender Aufwand

Ergebnishaushalt

Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	511100	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Kostenträger:	51110000	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Konto:	54311101	Planungskosten Pläne

Summe: **9.000,00 Euro**

bereits im lfd. HH eingeplant

im lfd. HH noch nicht eingeplant

ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Finanznotiz:

Die Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, sind anteilig durch den Vorhabenträger und die Gemeinde Wustermark zu tragen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 63.000,00 €, wovon die Gemeinde einen Anteil von ca. 14 % zu tragen hat.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Durch die Entwicklung entstehen weitere Flächenversiegelungen.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Der Umgang mit den Umweltbelangen wird im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechend abgearbeitet.

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich des B-Plan Nr. H 53 (nur digital)

Anlage 2 - Rahmenplan mit Geltungsbereich des B-Plan Nr. H 53 (nur digital)

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