



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	06.01.2026	4/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	09.02.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.02.2026			
Gemeindevertretung	03.03.2026			

### Betreff

Bebauungsplan Nr. E 54 VBP „Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 54 VBP „Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“ 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: durch die Bahnhofstraße
- Osten: durch eine Waldfläche in Privatbesitz
- Süden: durch eine Waldfläche in Privatbesitz
- Westen: durch eine Waldfläche in Privatbesitz und einem leerstehenden Flachbau

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 54 VBP „Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“ umfasst das Flurstück 158 der Flur 4 in der Gemarkung Elstal.

Als Anlage 1 ist der räumliche Geltungsbereich exakt dargestellt, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt der Vorhabenträger insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die funktionale Erweiterung des bestehenden Bürostandortes,
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und verkehrlichen Erschließung des Standorts,
- Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die beabsichtigte Nutzung,
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeit

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 des aufzustellenden Bebauungsplans (vgl. Anlage 1).

**Drucksache:** 4/2026

### **Beschlussbegründung:**

#### Ausgangslage

Der Vorhabenträger, die PIB – IGS GmbH, ist Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 2 (Flurstück 158 der Flur 4) in der Gemarkung Elstal. Auf dem ca. 3.043 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich bereits ein Bürogebäude sowie ein Garagengebäude. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Stellplätze vorhanden.

Der Standort wird überwiegend als Bürostandort für ingenieur- und dienstleistungsbezogene Tätigkeiten im Bereich der Planung, Inspektion und Bauüberwachung von Verkehrsanlagen genutzt und ist seit längerer Zeit etabliert.

#### Ziel des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Standort durch die Errichtung eines zusätzlichen Bürogebäudes mit bis zu zwei Vollgeschossen weiterzuentwickeln. Ziel ist es, den steigenden Raumbedarf infolge einer wachsenden Belegschaft und eines zunehmenden Projektumfangs zu decken.

Im Zuge des Vorhabens sollen zudem die erforderlichen Stellplätze künftig vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Hierzu ist eine Neuordnung der Stellplatzflächen, unter anderem im östlichen Bereich des Grundstücks, vorgesehen. Die Erschließung des Grundstücks soll weiterhin über die Bahnhofstraße erfolgen.

Mit der geplanten Erweiterung wird insbesondere eine langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Ingenieurbürostandortes in Elstal angestrebt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung kann auf bestehende infrastrukturelle Gegebenheiten zurückgegriffen werden.

#### Notwendigkeit des Bauleitplanverfahrens

Das Grundstück liegt gemäß der Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Elstal im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark als Waldfläche dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Bestandserweiterung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Aufgrund der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Beide Verfahren sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

#### Finanzielle Aspekte

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Initiative des Vorhabenträgers und liegt überwiegend in dessen wirtschaftlichem Interesse. Die im Zusammenhang mit der Durchführung des Verfahrens entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Für die Gemeinde entstehen durch den Aufstellungsbeschluss keine finanziellen Belastungen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja

Nein

#### **Finanznotiz:**

Die im Zusammenhang mit der Durchführung des Verfahrens entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

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

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht im Laufe des weiteren Verfahrens dargestellt.

#### **Bestehen alternative Handlungsoptionen?**

Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

**Kinder- und Jugendbeteiligung**  Ja  Nein

**Anlagen:**

Anlage 1 - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 VBP „Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“  
(nur digital)

Anlage 2 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nur digital)

Anlage 3 - Konzeptentwurf (nur digital)

Anlage 4 - Präsentation Vorhabenträger (nur digital)

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