



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	13.01.2026	17/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	09.02.2026			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	12.02.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	17.02.2026			
Gemeindevertretung	03.03.2026			

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee“ (Netto-Markt-Erweiterung)
hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee“ in der Fassung vom 02/2026 – bestehend aus Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie den entsprechenden Fachgutachten zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Entwurf und seiner Begründung eingeholt.

Drucksache: 17/2026

Beschlussbegründung:

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 4. Berliner Objektgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) & 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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll demnach Baurecht für die Erweiterung des Netto-Marktes geschaffen werden. Die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsmarktes besteht durch das aktuelle Planungsrecht nicht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung vom 04.03.2025 die Aufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet A“, 1. Änderung beschlossen (Drucksache 13/2025).

Da nicht auszuschließen ist, dass der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan an einem Rechtsmangel leidet wurde im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs des in Rede stehenden Bebauungsplans das Änderungsverfahren durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans ersetzt. Somit entsteht ein vom Ursprungsbebauungsplan unabhängiges Planwerk, dass für sich selbstständig aufgestellt wird und von einem etwaigen Rechtsmangel des Bebauungsplan Nr. E 28 unberührt ist. Das Verfahren wird unter der Bezeichnung E 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heiderchenallee“ fortgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde vom 25.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieser Frist hatten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.08.2025 über den Vorentwurf des Planwerks unterrichtet und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Planwerk und 28 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangen, die nach Abwägung teilweise Berücksichtigung gefunden haben.

Mit der Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Entwurf eingeholt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Finanznotiz:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel 2 des Umweltberichts des Bebauungsplans aufgezeigt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Durch das Vorhaben werden natürliche Lebensräume überprägt, die damit in ihren Funktionen für Natur und Landschaft nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des betroffenen Naturraums, möglichst im Gemeindegebiet, auszugleichen.

Die konkrete Eingriffskompensation erfolgte bereits weitestgehend planintern und -extern im Rahmen des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung Teil A“. Planexterne Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da diese bereits umgesetzt wurden. Noch nicht umgesetzte Pflanzmaßnahmen müssen an der südlichen Grundstücksgrenze vorgenommen werden.

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Im Rahmen des gesamten Planverfahrens haben auch Kinder- und Jugendliche die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben. Eine gesonderte, zielgruppenspezifische Beteiligung findet in diesem Planverfahren nicht statt.

Anlagen:

- Anlage 1 - Planzeichnung E52_ Entwurf Stand 02/2026 (nur digital)
- Anlage 2 - Begründung E52_ Entwurf Stand 02/2026 (nur digital)
- Anlage 3 - Umweltbericht E52_ Entwurf Stand 02/2026 (nur digital)
- Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung Elstal 2011 (nur digital)
- Anlage 5 - Stellungnahme Lärmimmission KSZ (nur digital)
- Anlage 6 - Stellungnahme Verkehr HL (nur digital)
- Anlage 7 - Gutachterliche Stellungnahme Verkaufsflächenerweiterung (nur digital)
- Anlage 8 - Faunistischer Fachbeitrag (nur digital)
- Anlage 9 - Stellungnahme des Landesamts für Umwelt v. 22.09.25 (nur digital)
- Anlage 10 - Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege v. 23.09.25 (nur digital)
- Anlage 11 - Stellungnahme des Landkreises Havelland v.29.09.25 (nur digital)

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