



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	20.03.2026	40/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	15.04.2026			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	16.04.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	21.04.2026			
Gemeindevertretung	05.05.2026			

Betreff

Bebauungsplan Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung nimmt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“ der Gemeinde Wustermark vorgebrachten Hinweise und Anregungen zusammen mit den in **Anlage 1** dargelegten vorläufigen Abwägungsvorschlägen zur Kenntnis.
2. Die Gemeindevertretung beschließt, das mit Aufstellungsbeschluss vom 30.04.2024 (bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Nummer 02/2024 vom 24.05.2024) unter dem Titel „Bebauungsplan Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße““ eingeleitete Bebauungsplanverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit folgendem geänderten Titel fortzuführen: Bebauungsplan Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ der Gemeinde Wustermark.
3. Die Gemeindevertretung billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ der Gemeinde Wustermark“ in der Fassung vom 19.03.2026 – bestehend aus Teil A: Planzeichnung und der Nebenzeichnung 1 sowie Teil B: Textliche Festsetzungen (**Anlage 2**) – und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlagen 3 und 4**) und bestimmt diesen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein können, zum Planentwurf einzuholen (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchzuführen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Drucksache: 40/2026

Beschlussbegründung:

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt eine städtebauliche Neugestaltung der Wustermarker Ortsmitte. Dieser Bereich ist durch das Rathaus der Gemeinde mit ergänzenden Einrichtungen und Dienstleistungen, Wohnen sowie dem „Einkaufszentrum Wustermark“ geprägt. Dominiert wird das Zentrum durch einen REWE-Vollsortimenter und den ALDI-Discounter, die beide aufgrund ihrer Verkaufsflächen zum großflächigen Einzelhandel zählen. Die beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (Deutsche Post, Schreibwaren, Blumenladen, Apotheke, Friseur, Bäcker) ergänzt. Die gesamte Verkaufsflächengröße liegt aktuell bei ca. 2.600 m². Es handelt sich um einen durch gemeindliches Konzept bestätigten zentralen Versorgungsbereich (Drucksache B-073/2021).

Das Vorhaben zur Neugestaltung der Ortsmitte umfasst folgende Vorhaben: Für das Rathaus soll die Möglichkeit für eine perspektivische Erweiterung durch einen Anbau geschaffen werden. Der vorhandene ALDI-Markt soll abgerissen werden. Sein Neubau soll an das Wohn- und Geschäftshaus mit dem REWE-Markt angegliedert werden. Der REWE-Markt selbst soll durch Anbau am Bestandgebäude erweitert werden. Zwischen den beiden Märkten ist jeweils eine Anlieferungszone vorgesehen. Mit der Umgestaltung der Märkte geht eine Verkaufsflächenvergrößerung einher; die Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich soll am Ende ca. 3.800 m² betragen. In Richtung des aufzuwertenden Brunnenplatzes soll das Gastronomieangebot erweitert werden. Die in den Obergeschossen vorhandenen Wohnungen bleiben erhalten.

Verkehrs- und Freiflächen werden insgesamt neu geordnet oder in Teilen neu gestaltet.

Auf den westlich gelegenen Flurstücken (1020, 1022 und 464/6) soll mehrgeschossiger Wohnungsbau durch einen weiteren Vorhabenträger entstehen.

Ziele der Planung, Planungserfordernis und wesentliche Inhalte:

Mit der Aufstellung des B-Plans W 50 werden folgende allgemeine Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Qualifizierung und Ergänzung der vorhandenen zentrenbildenden Nutzungen,
- geordnete städtebauliche Fortentwicklung der Ortsmitte,
- geordnete verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer und Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- Berücksichtigung der Umweltbelange.

Zur Umgestaltung der Wustermarker Ortsmitte entsprechend den Planungszielen muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Siedlung“, 4. Änderung der Gemeinde Wustermark in einem Teilbereich überlagert und damit geändert werden. Weiterhin müssen bislang nicht überplante Flächen für die Umsetzung des Wohnbauvorhabens „Wustermarker Gärten“ überplant werden. Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung der beschriebenen Vorhaben soll durch Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. W 50 nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. W 50 wird im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 50 hat eine Größe von ca. 3,5 ha und wird zeichnerisch in Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Dieser umfasst die bebauten und unbebauten Flächen zwischen Hamburger Straße, Brandenburger Straße, Hoppenrader Allee.

Die Planung enthält folgende wesentliche Inhalte:

- Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ für den Bereich der beiden Lebensmittelmärkte und für die dort befindlichen Wohnnutzungen;
- Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) für den Bereich des Rathauskomplexes und des südöstlich davon liegenden Wohn- und Geschäftshauses;
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für den Bereich des Wohnbauvorhabens („Wustermarker Gärten“) im Südosten des Plangebietes;
- Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen und von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen, Anwohnerparken und Marktplatz (ortsüblich genannt als Brunnenplatz).
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes.

Neben differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur zulässigen Grundfläche, zur Höhe der baulichen Anlagen in den einzelnen Teilgebieten der Baugebiete, zur Bauweise und zur Erschließung enthält der Bebauungsplan weitere notwendige Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Lärmschutz, Einfriedungen zu Nachbarn), zur Begrenzung der Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie grünordnerische Maßnahmen (Baum- und Strauchanpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung u.a.). Schließlich enthält der Bebauungsplan in Form von örtlichen Bauvorschriften gestalterische Festsetzungen und Regelungen zu den notwendigen Stellplätzen. Die Inhalte der Planung im Einzelnen können der Planzeichnung und der Begründung entnommen werden.

Zu Beschlusspunkt 1:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“ wurde vom 19.08.2024 bis einschließlich 20.09.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieser Frist hatten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Außerdem wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 18.07.2024 über den Vorentwurf des Planwerks unterrichtet und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Aus der Öffentlichkeit gingen umfangreiche Äußerungen und Hinweise eines betroffenen Bürgers zum Planwerk und 28 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplans ein. Um nachvollziehbar zu dokumentieren, wie die in den Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen in den Entwurf des Planwerks eingeflossen sind, werden die vorläufigen Abwägungsvorschläge als Anlage 1 der Beschlussvorlage beigefügt. Am Ende der Auswertung findet sich eine Zusammenfassung mit den Ergebnissen der Beteiligung zur Berücksichtigung im Entwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die finale Abwägung aller abwägungserheblichen Stellungnahmen erfolgt dann zum Satzungsbeschluss.

Zu Beschlusspunkt 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung vom 30.04.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 50 mit dem Titel „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“ beschlossen (Drucksache 39/2024). Nach der frühzeitigen Beteiligung soll der Titel des Bebauungsplans nun, wie im Beschlusspunkt 2 zitiert, aus folgenden Gründen geändert werden: Zum einen übernimmt nach dem Entwurf des Bebauungsplans die Planstraße 1 die Funktion der bislang öffentlich gewidmeten Straße „Am Markt“; eine Durchwegung über eine öffentliche Straße soll es zukünftig nicht mehr geben. Zum anderen sollen zur Berücksichtigung einschlägiger Rechtsprechung in den Plantiteln nur die äußeren, am Plangebiet anliegenden Verkehrswege genannt werden, was mit dem geänderten Titel nun der Fall ist.

Zu Beschlusspunkt 3:

Die Hinweise vorliegender Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und die B-Plan relevanten Ergebnisse der vorliegenden Gutachten und Fachplanungen wurden in die Entwurfsunterlagen des B-Plans (Anlage 2, 3 und 4) eingearbeitet. Im Ergebnis liegt eine fortgeschriebene Planfassung vor, die für die förmlichen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geeignet ist.

Mit der Billigung der Entwurfsfassung kann das Planverfahren fortgeführt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. W 50 mit der dazugehörigen Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden erhalten ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme und werden über die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs.2 BauGB informiert.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Finanznotiz:

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch die Vorhabenträger getragen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel 2 des Umweltberichts des Bebauungsplans aufgezeigt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Eingriffen in die Umwelt, die insbesondere die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Biotopverbund, Landschaft sowie den Menschen betreffend. Das bislang zulässige Nutzungsmaß wird in Teilen erhöht.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

Die konkrete Eingriffskompensation erfolgt sowohl planintern als auch planextern. Der Bebauungsplan setzt entsprechende grünordnerische Maßnahmen fest (u.a. Baumpflanzungen, Baumerhalt, Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Gestaltung versiegelter Flächenanteile). Planexterne Kompensationsmaßnahmen erfolgen über den gemeindlichen Flächenpool sowie weiteren Flächen im Gemeindegebiet.

Kinder- und Jugendbeteiligung Ja Nein

Kinder und Jugendliche haben im Zuge des Verfahrens die Möglichkeit eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben. Eine gesonderte Beteiligung erfolgt nicht.

Anlagen:

Anlage 1 - Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und aus der frühzeitigen Beteiligung der TÖB sowie der Nachbargemeinden mit vorläufigen Abwägungsvorschlägen (nur digital)

Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplans Nr. W 50, Planurkunde mit Teil A: Planzeichnung, Nebenzeichnung 1 und Teil B: Textliche Festsetzungen, Stand 19.03.2026 (nur digital)

Anlage 3 - Begründung_W50_ Entwurf Stand 19.03.2026 (nur digital)

Anlage 4 - Umweltbericht W50_ Entwurf Stand 19.03.2026 (nur digital)

Anlage 5 - Biotopkarte Stand 04.11.2025 (nur digital)

Anlage 6 - Artenschutzfachbeitrag Stand 25.11.2025 (nur digital)

Anlage 7 - Schalltechnische Untersuchung (nur digital)

Anlage 8 - Verkehrstechnische Untersuchung (nur digital)

Anlage 9 - Auswirkungsanalyse (nur digital)

Anlage 10 - Entwässerungskonzept ohne Anlagen (nur digital)

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