



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	23.03.2026	46/2026

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 8 „Neue Bahnhofsstraße“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 3. Änderung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt,

- a) den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ in der Fassung vom 26.03.2026 – bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung mitsamt den entsprechenden Anlagen sowie
- b) den Vorentwurf der parallelen 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Neue Bahnhofsstraße“ in der Fassung vom 26.03.2026 – bestehend aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung

zu billigen und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie Nachbargemeinden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.

Drucksache: 46/2026

Beschlussbegründung:

Die Wustermarker Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.03.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen (vgl. B-15/2025). Da sich das Vorhaben nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickeln lässt, wurde ebenfalls beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W8 „Neue Bahnhofstraße“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums inkl. entsprechender Sportanlagen unter Berücksichtigung der Erweiterungsoption auf eine 6-Zügigkeit
- geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes mit besonderer Berücksichtigung des Bahnhofes Wustermark und den neuen verkehrlichen Beziehungen sowie potenziellen (gewerblichen) Nutzungen
- besondere Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde ein Geltungsbereich für die 3. Änderung des in Rede stehenden B-Plans festgelegt, der wie folgt begrenzt wird:

- Norden: Ackerfläche Richtung Bahnhof Wustermark
- Osten: Bebauung Teilabschnitt Friedrich-Rumpf-Straße
- Süden: Einfamilienhäuser am Mühlenweg und Ackerfläche westlich Friedhof Wustermark
- Westen: Teilabschnitt Neue Bahnhofsstraße

Er erstreckt sich damit auf die Flurstücke 90/1, 89 sowie einen Teil des Flurstücks 1322 in der Flur Wustermark.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes hat der Vorhabenträger Landkreis Havelland die Flächenbedarfe für die Errichtung des Gymnasiums erneut geprüft. Im Ergebnis wurde der Gemeinde Wustermark mitgeteilt, dass das Flurstück 90/1 für die Umsetzung des Vorhabens, auch bei einer Erweiterung auf eine 6-Zügigkeit, ausreicht. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich für die 3. Änderung des B-Plans Nr. W 8 angepasst. Er umfasst nun das Flurstück 90/1 sowie das Straßenflurstück 600 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 41.720 m² bzw. aufgerundet 4,2 ha. Die Flurstücke 89 und 1322 (teilweise) wurden demnach aus dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans herausgenommen (siehe Anlage 1).

Der neue Geltungsbereich wird somit wie folgt begrenzt:

- Norden: Ackerfläche Richtung Bahnhof Wustermark
- Osten: Bebauung Teilabschnitt Friedrich-Rumpf-Straße
- Süden: Einfamilienhäuser am Mühlenweg und Ackerfläche östlich des Mühlenwegs
- Westen: Teilabschnitt Neue Bahnhofsstraße

Mit der Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Vorentwurf eingeholt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Finanznotiz:

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde ein entsprechendes Planungsbüro sowie die Erstellung verschiedener Fachgutachten beauftragt. Für die hierbei anfallenden Kosten wurde eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Landkreis Havelland geschlossen, wodurch keine Kosten auf die Gemeinde Wustermark entfallen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden in Teil II und III der als Anlage 3 beigefügten Begründung aufgezeigt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans werden die Eingriffsbilanzierung qualifiziert und erforderliche Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Kinder- und Jugendbeteiligung Ja Nein

Die Möglichkeit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB besteht auch für Kinder- und Jugendliche. Satz 2 des § 3 Abs. 1 BauGB weist hierauf noch einmal explizit hin.

Anlagen:

Anlage 1 – Anpassung des Geltungsbereichs (nur digital)

Anlage 2 – Planzeichnung Vorentwurf (nur digital)

Anlage 3 – Begründung Vorentwurf (nur digital)

Anlage 4 – Anlage A Begründung: Vorentwurf mit OrthoPhoto (nur digital)

Anlage 5 – Anlage B Begründung: Konzept und Versiegelung (nur digital)

Anlage 6 – Anlage C Begründung: Bestandsplan Biotoptypen (nur digital)

Anlage 7 – Anlage D Begründung: Entwurf VTU und Mobilitätskonzept (nur digital)

Anlage 8 – Summe Versiegelung (nur digital)

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