



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	20.03.2026	41/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Hoppenrade	13.04.2026			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	16.04.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	21.04.2026			
Gemeindevertretung	05.05.2026			

Betreff

Bebauungsplan Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße, Knoblaucher Weg und Wernitzer Weg“ hier: Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt,

- a) das mit Beschluss vom 30.09.2025 (Drucksache 125/2025) aufgenommene Verfahren des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße, Knoblaucher Weg und Wernitzer Weg“ unter der Bezeichnung Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ fortzuführen und
- b) den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ in der Fassung von März 2026 – bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Textliche Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung zu billigen und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Vorentwurf und seiner Begründung eingeholt.

Drucksache: 41/2026

Beschlussbegründung:

Die Wustermarker Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 30.09.2025 die Aufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße, Knoblaucher Weg und Wernitzer Weg“ beschlossen (Drucksache: 125/2025). Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Titel des Verfahrens soll nun, vor der frühzeitigen Beteiligung geändert werden. Unter Berücksichtigung einschlägiger Rechtsprechungen muss das Plangebiet eindeutig lokalisiert werden können. Um diesem Umstand zu entsprechen, wird das Verfahren unter dem Titel Bebauungsplan Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ fortgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Bedeutung des Vorhabens für den Ortsteil Hoppenrade entschloss sich die Verwaltung im konkreten Verfahren jedoch dazu, eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Für die in Rede stehenden Flächen des Bebauungsplans ist die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant. Das Bebauungskonzept sieht 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 und zur Steuerung der baulichen Entwicklung 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Hoppenrade geschaffen werden.

Grundlage für das städtebauliche Konzept, das diesem Bebauungsplan zu Grunde gelegt wird ist die am 27.05.2025 durch die Gemeindevertretung beschlossene 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Areal „Wernitzer Weg“ im Ortsteil Hoppenrade (Drucksache 36/2025).

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. 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

Welche HH-Jahre: 2026,2027

wiederkehrender Aufwand

Ergebnishaushalt

Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

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

Summe: **9.000,00 €**

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 Umsetzung der Planung entstehen weitere Flächenversiegelungen.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

Es werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen zur Abmilderung der negativen Auswirkungen.

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 - Planzeichnung B-Plan Nr. H 53 Vorentwurf Stand 03/2026 (nur digital)

Anlage 2 - Begründung zum Vorentwurf B-Plan Nr. H 53 Stand 03/2026 (nur digital)

Anlage 3 - Ausbreitungsrechnung zur Geruchsbelastung 03/2021 (nur digital)

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