



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	06.10.2026	135/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	04.11.2026	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	05.11.2026	
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	10.11.2026	
Gemeindevertretung	24.11.2026	

Betreff

Bebauungsplan Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 4. Änderung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Ackerfläche / Standort zukünftiges Gymnasium (3. Änderung des B-Plans Nr. W 8)
- Osten: Bebauung Friedrich-Rumpf-Straße, Friedhof und Pfarrscheune
- Süden: Bürgerbegegnungsstätte Wustermark
- Westen: östliche Bebauung entlang des Mühlenwegs

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofstraße“ umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha und die Flurstücke 89, 70 (teilweise), 1322 und 600 (teilweise) in der Flur 2, Gemarkung Wustermark.

Als Anlage 1 ist der Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs beigelegt, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. W8 „Neue Bahnhofstraße“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohngebiet auf Grundlage des Städtebaulichen Konzepts Wohnbebauung östlich des Mühlenwegs (vgl. BV 136/2026)
- Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) für eine konfliktfreie wohnbauliche Nutzung
- Berücksichtigung der nachbarlichen Belange der Bestandsbebauung östlich des Mühlenwegs
- geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes mit Berücksichtigung der verkehrlichen Beziehungen zum Bahnhof Wustermark, dem Pfarrhof der Kirchengemeinde Wustermark sowie der Bürgerbegegnungsstätte Wustermark
- besondere Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange

Drucksache: 135/2026

Beschlussbegründung:

Bereits seit Mitte 2025 befindet sich die Gemeindeverwaltung mit den Flächeneigentümern der Flurstücke 89 und 1322, Flur 2 in der Gemarkung Wustermark sowie mit potentiellen Projektentwicklern in Gesprächen zu einer wohnbaulichen Entwicklung auf den genannten Flächen, um kleinteilige und bezahlbare Wohnangebote in der Gemeinde zu erweitern.

In Abstimmung mit der Gemeindevertretung und der Anwohnerschaft im Mühlenweg wurde ein Städtebauliches Konzept für dieses Plangebiet entwickelt, welches eng mit einem genossenschaftlichen Entwicklungsansatz und einem Betriebskonzept, an dem auch die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. partizipieren, verbunden ist (vgl. BV 136/2026).

Das Vorhaben ist auf Flächen vorgesehen, die sich aktuell im Umgriff des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“, rechtsverbindlich seit dem 21.05.2005, befinden. Eine 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte zur Sicherung und Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche der Grundschule und ist seit dem 24.10.2014 rechtsverbindlich. Eine 2. Änderung erfolgte zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bolzplatzes und einer Festwiese entlang der Straße „Neue Bahnhofsstraße“. Sie ist seit dem 05.11.2021 rechtsverbindlich. Aktuell befindet sich eine 3. Änderung für das nördlich an das Vorhaben anschließende Grundstück in Aufstellung, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung eines 4-zügigen Gymnasiums inkl. entsprechender Sportanlagen unter Berücksichtigung der Erweiterungsoption auf eine 6-Zügigkeit schaffen soll.

Im Bereich der für das Vorhaben vorgesehenen Grundstücke definiert der B-Plan zwar mit Blick auf die Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete sowie verschiedene Grün- und Verkehrsflächen. Diese passen allerdings von der Anordnung in keiner Weise zur städtebaulichen Anordnung, wie sie das grundlegende Konzept vorsieht. Es unterscheidet sich wesentlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans, weshalb eine Änderung notwendig ist. Im Süden werden darüber hinaus im Bereich der Bürgerbegegnungsstätte geringfügig neue Flächen in den Geltungsbereich der Änderung miteinbezogen, die sich nicht um Umgriff des Ursprungsbebauungsplans befinden. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus der verkehrlichen Umordnung, welche mit dem städtebaulichen Konzept an der Stelle geplant ist.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark in dem Bereich Wohnbauflächen festsetzt, bedarf es keiner parallelen Änderung auf dieser Ebene. Die Änderung kann aus dem FNP entwickelt werden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Finanznotiz:

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist ein entsprechendes Planungsbüro zu beauftragen sowie je nach Erfordernis verschiedene Fachgutachten und –beiträge einzuholen. Für die hierbei anfallenden Kosten wird eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen, wodurch keine Kosten auf die Gemeinde Wustermark entfallen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Mit der durch das Vorhaben erzeugten Flächenversiegelung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ (nur digital)

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