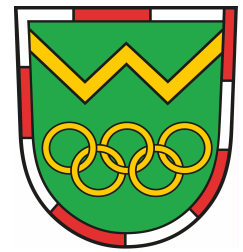


Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICH

Beschlussvorlage



Einreicher

Datum

Drucksache Nr.

Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung,
Klimaschutz & Soziales)

07.10.2026

137/2026

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 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord, Teil 1“ - 3. Änderung
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord, Teil 1“ - 3. Änderung in der Fassung vom Oktober 2026 - bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung mitsamt den entsprechenden Anlagen - 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 benachbarten Gemeinden Stellungnahmen zum Vorentwurf und seiner Begründung nebst Anlagen eingeholt.

Drucksache: 137/2026

Beschlussbegründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 27.05.2026, die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord, Teil 1“ beschlossen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord, Teil 1“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets nördlich der Bundesstraße B 5 und westlich der Landesstraße L 202 geschaffen werden. Der Änderungsbereich umfasst rund 35,1 ha und ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Grundlage der Planung ist das gemeinsam von Gemeinde und mit dem Flächeneigentümer erarbeitete und im Jahr 2024 von der Gemeindevertretung beschlossene städtebauliche Rahmenkonzept „Gewerbegebiet Nord“. Dieses sieht eine differenzierte gewerbliche Entwicklung mit unterschiedlichen Betriebs- und Gebäudestrukturen vor. Neben großflächigen Gewerbenutzungen sollen auch Flächen für kleinteiligere Gewerbebetriebe sowie ergänzende Freiraum- und Aufenthaltsbereiche berücksichtigt werden.

Die Umsetzung des Rahmenkonzepts ist mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans W5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord, Teil 1“ aus dem Jahr 2001 nicht vollständig möglich. Insbesondere die ursprünglich vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht mehr in vollem Umfang wie ursprünglich geplant umgesetzt werden. Darüber hinaus erfordern die zwischenzeitlich konkretisierten städtebaulichen Vorstellungen und die angepasste Erschließungsplanung Änderungen an einzelnen Festsetzungen. Mit der 3. Änderung sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen an die aktuellen Entwicklungsziele angepasst und die noch ausstehenden Flächen des Gewerbegebiets einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, die im Rahmenkonzept vorgesehene gewerbliche Nutzungsstruktur mit einer leistungsfähigen Erschließung und einer angemessenen Freiraumgestaltung zu verbinden. Hierzu werden insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässigen Gebäudehöhen, die Verkehrsflächen sowie die Grün- und Maßnahmenflächen neu geordnet beziehungsweise angepasst. Die Festsetzungen sollen zugleich einen ausreichenden Spielraum für unterschiedliche gewerbliche Ansiedlungen eröffnen, ohne die städtebauliche Grundstruktur und die übergeordneten Entwicklungsziele aus dem Blick zu verlieren.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die L 202 und die bereits hergestellten beziehungsweise planungsrechtlich gesicherten Verbindungen zum bestehenden Gewerbegebiet. Ergänzend ist mit der südlichen Planstraße 3 eine neue Anbindung an das westlich gelegene Umspannwerk Wustermark vorgesehen. An der Mündung der Planstraße 3, die südlich von der L202 in das Gewerbegebiet führt, befindet sich bereits eine Bushaltestelle, die von der Linie 649 angefahren wird. Diese verbindet das Plangebiet mit den Ortschaften Brieselang und Wustermark. Die innere Erschließung des Gebiets wird an die geplante gewerbliche Nutzungsstruktur angepasst.

Neben der wirtschaftlichen Entwicklung kommt der Einbindung des Gewerbegebiets in seine Umgebung eine besondere Bedeutung zu. Das Rahmenkonzept verfolgt deshalb den Ansatz, die gewerblichen Großstrukturen mit einer leistungsfähigen grünen Infrastruktur zu verzahnen. Ein dreiseitig um das Gebiet geführter „Grüner Saum“ soll die gewerblichen Nutzungen gegenüber den angrenzenden Landschaftsräumen eingrünern, visuelle Beeinträchtigungen reduzieren und zugleich ökologische Funktionen übernehmen. Ergänzend sollen Grünzüge innerhalb des Gewerbegebiets zur räumlichen Gliederung, zur Durchlüftung und zur gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen beitragen.

Die vorliegende Planung konkretisiert damit die wesentlichen Entwicklungsziele des beschlossenen Rahmenkonzepts und überführt diese in verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen. Zugleich werden die Belange der Erschließung, der gewerblichen Nutzbarkeit und des Natur- und Landschaftsschutzes in einer Gesamtkonzeption zusammengeführt.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. In diesem Verfahrensschritt sollen die Planungsziele erläutert, Hinweise zu den berührten Belangen eingeholt und gegebenenfalls erforderliche Ergänzungen oder Änderungen für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans ermittelt werden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Finanznotiz:

Sämtliche durch das Planverfahren begründete Kosten, werden durch die DIBAG Industriebau AG als Projektentwickler getragen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Das Plangebiet ist überwiegend durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt und weist insgesamt eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Einzelne Gehölzstrukturen und Offenlandbereiche besitzen jedoch eine besondere Bedeutung für die Biodiversität und bieten Lebensräume für verschiedene Vogelarten sowie die Zauneidechse.

Mit dem Erhalt und der Entwicklung eines umlaufenden „Grünen Saums“, begrünter Wegeverbindungen und strukturreicher Ausgleichsflächen sollen wertvolle Lebensräume geschaffen, Biotopverbindungen gestärkt und die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung auf Natur und Landschaft gemindert werden. Ergänzende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen. Der verbleibende Kompensationsbedarf soll durch externe Maßnahmen gedeckt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Planverfahren konkretisiert. Für die ausführliche Darstellung und Bewertung der Umweltbelange wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Kinder- und Jugendbeteiligung ☐ Ja ☒ Nein

Anlagen:

Anlage 1 - Planzeichnung_Vorentwurf_12.10.2026 (ausschließlich digital)

Anlage 2 - Begründung_Vorentwurf_12.10.2026 (ausschließlich digital)

Anlage 2.1 - Bebauungsplan W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord, Teil 1“_Planzeichnung (ausschließlich digital)

Anlage 2.2 - Bebauungsplan W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord, Teil 1“_textliche Festsetzungen (ausschließlich digital)

Anlage 2.3 - Karte 1_Biototypen_13.10.2023 (ausschließlich digital)

Anlage 2.4 - Artenschutzfachliche Stellungnahme_15.11.2024 (ausschließlich digital)

Anlage 2.5 - Grünordnungskonzept_07.07.2026 (ausschließlich digital)

Anlage 2.6 - Entwurf Artenschutzfachbeitrag_Oktober 2026 (ausschließlich digital)

Anlage 2.7 - Gesamtkarte Artenschutz_24.09.2026 (ausschließlich digital)

Anlage 2.8 - Überlagerung geltendes Planungsrecht_24.07.2026 (ausschließlich digital)

Anlage 3 - schalltechnische Untersuchung_18.09.2026 (ausschließlich digital)

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