



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	16.09.2024	120/2024

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	14.10.2024			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	17.10.2024			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	22.10.2024			
Gemeindevertretung	05.11.2024			

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag sowie Bericht über den aktuellen Bearbeitungsstand in der Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Planentwurf

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 „Karls“ in der Fassung vom 02. Oktober 2024 abzuschließen (siehe Anlage 1 – Durchführungsvertrag Karls Stand 02.10.2024).

Der Bürgermeister sowie dessen allgemeiner Stellvertreter werden zur Unterzeichnung des Vertrages ermächtigt.

Drucksache: 120/2024

Beschlussbegründung:

Seit Mai 2015 betreibt das aus Rövershagen stammende Unternehmen „Karls“ am Standort Elstal ein Themen-Erlebnisdorf, dass sich rund um die Erdbeere dreht. Bereits kurz nach Betriebsaufnahme des neuen Standortes in Elstal wurde ersichtlich, dass das Interesse am Erlebnisdorf sehr groß ist und eine Erweiterung des Projektes sinnvoll sein könnte.

Unter diesen Rahmenbedingungen kam schnell der Gedanke auf, die seit 2015 durch die Brandenburgische Boden GmbH (landeseigenes Unternehmen) zur Veräußerung gestellte Alder- und Löwenkaserne zu erwerben und somit weitreichende Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu schaffen. Der Erwerb des Areals und die Entwicklung im Sinne eines Ausbaus von „Karls“ wurde durch die Gemeinde klar befürwortet und unterstützt. 2016 erfolgte der Erwerb der Flächen. Im zeitlichen Zusammenhang wurden durch „Karls“ weitere Flächen von der Gemeinde Wustermark erworben, die das bestehende Erlebnisdorf westlich- und östlich arrondierten. Somit entstand ein Entwicklungsgebiet, welches sich auf ca. 80 Hektar Fläche südlich der B5 von West nach Ost über fast 2 Kilometer Länge erstreckt.

Um das große Areal sinnvoll füllen zu können, entschied sich „Karls“ neben der Erweiterung des Erlebnis-Dorfs auch ein großformatiges Ferienressort umzusetzen. Nach ersten Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (GL; MIL) war klar, dass vor der Durchführung eines gemeindlichen Bauleitplanverfahrens zunächst ein landesplanerisches Raumordnungsverfahren durchgeführt werden musste, in dem die Raumverträglichkeit auf großmaßstäblicher Ebene abgeprüft wird. Im gleichen Zuge sollte auch ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden, da die im Gesamtvorhaben verorteten Verkaufsflächen, die zwingend zum „Karls-Konzept“ gehören, nach den allgemeinen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in dieser Größenordnung für einen „nichtzentralen Ort“ wie Wustermark nicht zulässig wären.

Im Dezember 2016 wurde durch die Gemeinde Wustermark ein Antrag auf Einleitung eines Raumordnungs- wie auch Zielabweichungsverfahrens mit Unterstützung durch „Karls“ gestellt.

Im Zuge dieser Verfahren wurden noch vor dem kommunalen bauleitplanerischen Verfahren, wesentliche Rahmenbedingungen, Erfordernisse und Vorgaben erarbeitet, unter deren Einhaltung das Gesamtvorhaben auch aus landesplanerischer Sicht umgesetzt werden kann. Mit Schreiben vom 3. März 2020 wurde die Gemeinde über das finale Ergebnis des Verfahrens informiert. Unter der Postulierung von 20 konkreten Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren und weiterer verbindlicher Vorgaben aus dem Zielabweichungsbescheid wurde dem Vorhaben von Landesseite zugestimmt; die kommunale Bauleitplanung konnte starten.

Nicht zuletzt aufgrund der enormen Komplexität des Vorhabens, sondern auch aufgrund der akribischen Abarbeitung der mit auf den Weg gegebenen Vorgaben und Maßgaben, dauert die Durchführung des Bauleitplanverfahrens bis heute an. Mit vorliegender Beschlussvorlage nähert sich das Verfahren jedoch dem Abschluss deutlich. Die Beschlussfassung zum Durchführungsvertrag ist üblicherweise der letzte formale Verfahrensschritt, bevor ein finaler Abwägungsbeschluss sowie Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Somit erscheint das Ziel, die bauliche Umsetzung starten zu können, nach einem 8 Jahre währenden Planungsprozess in greifbarer Nähe.

Der vorliegende und zu beratende Durchführungsvertrag ist ein essenzieller Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Der Durchführungsvertrag soll in diesem Falle zur Absicherung verschiedener Maßgaben aus den landesplanerischen Verfahren, aber auch zur Absicherung weitreichender städtebaulicher und ökologischer Ziele, Kostenbeteiligung für Infrastrukturmaßnahmen sowie weiterer Themen dienen, die nicht durch Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden können. Auch verpflichtet sich „Karls“ zur Umsetzung des Gesamtvorhabens in einer angemessenen Frist.

Durch den vorliegenden Durchführungsvertrag wird die komplette Erschließungslast innerhalb des Gebietes auf die Vorhabenträgerin übertragen, diese betrifft die Herstellung der neuen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen, die Anlagen für den Busverkehr, sowie den Rückbau bestehender nicht mehr für die Nutzung vorgesehener Verkehrsanlagen. Weiterhin erfolgt eine Regelung zur Beteiligung an den Ausbaukosten für die Schul- und KITA-Infrastruktur, da auch im vorliegenden Verfahren für Mitarbeiter von „Karls“ Wohnraum geschaffen werden soll, der die Nachfrage nach entsprechenden Kapazitäten erhöhen wird. Auch eine weitreichende Beteiligung an den Kosten für den erforderlichen Ausbau der B 5-Anschlussstelle Elstal Ost ist über den vorliegenden Vertrag abgesichert. Regelungen zu einem stetigen Monitoring der Knotenpunkt-auslastung sind ebenso vorgesehen, wie ein „Stufenmodell“, welches definierte Entwicklungsschritte erst ab einem konkreten Ausbauzustand der Anschlussstelle zulässt. Dies ist eine wichtige Maßnahme, um die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der B 5 zu sichern, da dieser auch weite Teile der Ortslage Elstal erschließt und auch der reibungslose Verkehrsfluss auf der autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße 5 eine hohe Schutzwürdigkeit hat. In diesem Zusammenhang sind auch weitreichende Vorgaben zur Schaffung von Parkraum in das Vertragswerk aufgenommen worden. Es soll sichergestellt werden, dass jederzeit eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhanden ist, damit es nicht zu Rückstauereignissen durch Parkraumsuchverkehre kommt. Großen Raum nehmen auch die Regelungen zur Verkaufsflächensteuerung

ein. Hierüber soll die „Atypik“ des Einzelhandels abgesichert werden, die essenziell für die Genehmigung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung war. Ziel muss es sein, dass durch die begründeten Verkaufsflächen keine Konkurrenz zu Nahversorgungsangeboten und im Speziellen zu Versorgungszentren entsteht. Wichtig ist hierbei, dass das Vorhaben mehr Kaufkraft in die Region zieht, als durch das Vorhaben selbst aus der Region aufgenommen wird. Entsprechend ist die Schaffung von Verkaufsflächen auch immer an die Schaffung von Beherbergungsbetten geknüpft.

Aufgrund der besonderen Lage, angrenzend geschützte Biotope, an ein Naturschutzgebiet und die Naturerlebnis- und Kernzone der Sielmanns Naturlandschaft „Döberitzer Heide“ ist es auch geboten, besonders weitreichende naturschutzfachliche und ökologische Regelungen zu treffen. Neben Regelungen zum Umgang mit Habitaten im Plangebiet selbst sowie der Absicherung von Maßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden auch Regelung zum Austausch und zur Abstimmung mit der Sielmann Stiftung und dem Naturschutzförderverein Döberitzer Heide aufgenommen.

Entstanden ist ein über Monate aufwändig ausgehandeltes Vertragswerk mit 38 Seiten Umfang und zahlreichen Anlagen, welches die Belange und Interessen der Gemeinde und des Landes, nach Einschätzung der Verwaltung, sehr weitreichend berücksichtigt. Der Vorhabenträgerin werden in einem Maße Verpflichtungen aufgegeben, wie es bislang in noch keinem Verfahren der Gemeinde erfolgt ist, was wie zuvor ausgeführt, nicht alleine durch die reine Größe des Entwicklungsvorhabens begründet ist.

Die Verwaltung empfiehlt die vorliegende Beschlussvorlage zu beschließen und hiermit die Grundlage für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens in der Beratungsfolge im Nov/Dez zu legen.

Da die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB bereits in weiten Teilen abgeschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass in der Nov/Dez-Beratungsfolge der Abwägungsvorschlag sowie der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingebracht werden kann. Gern stellt die Verwaltung den aktuellen Abwägungsstand im Rahmen der vorberatenden Gremien tiefergehend vor.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja

☐ Nein

Welche HH-Jahre: 2024, 2025

☐ wiederkehrender Aufwand

☐ Ergebnishaushalt

☐ Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

Finanznotiz:

Durch die vorliegende Beschlussvorlage entstehender der Gemeinde Wustermark keine direkten Kosten.

Alle Kosten für die innere Erschließung des Areals, bestehend aus dem Ausbau der bestehenden Straße „Zum Erlebnisdorf“, dem Rückbau der alten Straße „Zur Döberitzer Heide“ sowie der Herstellung der neuen Verkehrsanlagen im Norden und Osten des Plangebietes, liegen vollständig bei der Vorhabenträgerin. Hierüber hinaus erklärt sich die Vorhabenträger auch dazu bereit, die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht für diese Anlagen auf die Dauer von 30 Jahren zu übernehmen, was die laufenden Aufwendungen der Gemeinde in den nächsten Haushaltsjahren entlasten wird.

Weiterhin sind im Durchführungsvertrag Regelungen enthalten, durch die die Gemeinde konkrete Einnahmen erzielen wird. So verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung von gut 717.000,00 € an die Gemeinde für die Schaffung sozialer Wohnfolgeeinrichtungen. Weiterhin wird die Vorhabenträgerin aufbauend auf die Regelungen dieses Vertrages einen großen Beitrag zum Gesamtausbau der Anschlussstelle Elstal Ost leisten. Demnach übernimmt die Vorhabenträgerin fast die kompletten Planungskosten für den straßenseitigen Ausbau des bestehenden Knotens sowie dessen komplette bauliche Realisierung.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? Ja

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Als Bestandteil des Planungsprozesses sind mit dem Durchführungsvertrag auch Auswirkungen auf Klima-, Natur- und Umweltschutz verbunden. Diese Auswirkungen werden jedoch sehr ausführlich im zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht aufgeführt und abgearbeitet. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden für die identifizierten Eingriffe ausführlich dargestellt.

Anlagen:

Anlage 1 – Durchführungsvertrag Karls Stand 02.10.2024 **(nur digital)**

Anlage 1.1 DV_VBP46_Plangebiet.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.2.1 DV_VBP46_Arbeitsstand_VBP_46_Karls_Blatt 1.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.2.2 DV_VBP46_Arbeitsstand_VBP_46_Karls_Blatt 2.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.2.3 DV_VBP46_Arbeitsstand_VBP_46_Karls_Blatt 3.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.3 DV_VBP46_Verkehrsflächen.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.5 DV_VBP46_Voruntersuchung PST.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.6 DV_VBP46_Bedarfsermittlung soziale Folgekosten.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.7 DV_VBP46_Lageplan Abschnitte Straße Zur Döberitzer Heide.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.8 DV_VBP46_Beschluss 117-2023 Innere Erschließung.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.9 DV_VBP46_technisches Datenblatt Straßenbau RStO2024.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.10 DV_VBP46_Entwurf Erschließungsplanung.pdf **(nur digital)**

Anlage 1.11 DV_VBP46_Muster Reallast.pdf **(nur digital)**

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