



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Fachbereich II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales	22.12.2021	7/2022

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis Ja Nein Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	24.01.2022	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	27.01.2022	
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	01.02.2022	
Gemeindevertretung	15.02.2022	

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt den Bebauungsplan Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Die allgemeine Planungsabsicht, ist die strukturierte und geordnete Entwicklung des Gebietes, dessen Entwicklungsziel durch ein vorangestelltes städtebauliches Konzept im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ definiert werden muss. Das städtebauliche Konzept wird in einem partizipativen Prozess erarbeitet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Teilabschnitt der Rosa-Luxemburg-Allee
- Osten: Netto Markendiscouter
- Süden: Einfamilienhausgrundstücke der Heidesiedlung
- Westen: Teilabschnitt der Straße Unter den Kiefern

Damit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von rund 1 ha mit den Flurstücken 272, 274, 307 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal und ist räumlich an dem Kreuzungspunkt Rosa-Luxemburg-Allee Ecke Unter den Kiefern gelegen.

Der räumliche Geltungsbereich ist als Anlage 1 im beigefügten „Übersichtsplan“ dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses und maßgeblich für die konkrete Abgrenzung des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen max. dreigeschossigen Bebauung für eine Mischnutzung mit dem Schwerpunkt gewerbliche Nutzung, inklusive eines großflächigen Einzelhandelsmarktes für die Nahversorgung und Flächen für kleinteilige Dienstleistungen zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte in Elstal.
- geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Vorhabenstandortes
- besondere Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange

Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ wird der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 17 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ sowie ein westlicher Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet A aufgehoben.

Es ist zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der oben genannten Planungsziele erforderlich ist und gegebenenfalls in einem Parallelverfahren geändert werden muss.

Drucksache: 7/2022

Beschlussbegründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.05.2021 den Grundsatzbeschluss zur Gesamtgemeindlichen Verortung zentraler Versorgungsbereiche (B-073/2021) gefasst. Damit wurde aufgrund des weiterhin anhaltenden starken Bevölkerungswachstums in der Gemeinde Wustermark und insbesondere im Ortsteil Elstal beschlossen neben dem zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Wustermark, den bestehenden Nahversorgungsstandort im Ortszentrum des Ortsteils Elstal als einen weiteren zentralen Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Durch das Vorhaben der Vonovia SE an der Rosa-Luxemburg-Allee ein Wohn- und Gewerbekomplex mit großflächigem Einzelhandel und kleinteiligen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss zu realisieren, wird bereits die Nahversorgung im Ortsteil Elstal verbessert.

Es gilt jedoch den zentralen Versorgungsbereich in Elstal durch weitere Angebote zu qualifizieren und somit das Angebot nach Gütern des täglichen Bedarfs entsprechend der Nachfrage und Kaufkraft zu decken.

Die Ratisbona Bauberatungs GmbH&Co. OHG plant auf ihrem Grundstück Rosa-Luxemburg-Allee 30 die Realisierung einer drei geschossigen Bebauung. Damit soll die Elstaler Ortsmitte weiter als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert werden. Eine konkrete städtebauliche Konzeption wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ in einem engen partizipativen Prozess mit den politischen Vertretern und den Anwohnern an den Geltungsbereich erarbeitet. Die Erkenntnisse und Festlegungen aus dem Konzept sollen in dem Bebauungsplan E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ festgesetzt werden, um eine strukturierte und abgestimmte künftige Entwicklung an dem Standort zu sichern.

Im Jahr 2005 wurde durch die Gemeinde Wustermark für das Grundstück mit den Flurstücken 272, 274 und 307 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal durch die Aufstellung des Bebauungsplans E 17 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ geltendes Planungsrecht geschaffen, um die bis dato nicht ausreichende Nahversorgung für die zunehmende Anzahl der Elstaler Bevölkerung langfristig zu gewährleisten. Der bestehende Bebauungsplan definiert das Grundstück im östlichen Teilbereich als ein Sondergebiet Nahversorgungszentrum und im westlichen Teilbereich in eine private Grünfläche. Auf dem Teilbereich Sondergebiet Nahversorgungszentrum ist nach Art der baulichen Nutzung ein Nahversorgungsmarkt mit Läden, Dienstleistungsbetrieben sowie Räume, Büros und Praxen freier Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung sieht eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine zulässige Zahl an Vollgeschossen von I vor.

Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauungsplans E 17 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ darf die Nettoverkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes 700 m² betragen. Die zusätzlich festgesetzte Fläche für ergänzende Ladengeschäfte von max. 600 m² darf nicht überschritten werden. Diese festgesetzten Größen der Verkaufsflächen sowie die Verkaufsflächenbegrenzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine angemessene Versorgung des Ortes.

Mit dem Vorhaben der Ratisbona Bauberatungs GmbH&Co. OHG kann dazu beigetragen werden, den aktuellen Standort zeitgemäß zu entwickeln, die Ortsmitte weiter zu qualifizieren und weitere Gewerbe und Dienstleistungsangebote für die Bewohnerschaft in Elstal zu schaffen.

Dabei ist es jedoch entscheidend entsprechend des am 06.10.2020 gefassten Beschlusses B-129/2020 der Gemeindevertretung eine inhaltliche Überschneidung mit dem Vorhaben der Vonovia SE an der Rosa-Luxemburg-Allee und eine damit einhergehende Koexistenz zu vermeiden. Stattdessen sollten die Nutzungen im geplanten Bebauung der Ratisbona Bauberatungs GmbH&Co. OHG eine Ergänzung zu den beschlossenen und bestehenden Angeboten am Standort in Elstal sein.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Finanznotiz:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:
Keine; Alle Kosten die im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? positiv

Durch die wohnstandortnahe und zentrenorientierte Versorgung der Bevölkerung können unnötige Wege u.a. im motorisierten Individualverkehr vermieden werden. Dies kann einen positiven Einfluss auf die CO²-Emissionen haben. Die Verortung an Verkehrsknotenpunkten des ÖPNV kann diesen Effekt noch einmal bestärken. Der Versorgungsbereich in der Elstaler Ortsmitte weist eine ausgesprochen gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV vor. Weiterhin werden durch das Vorhaben keine weiteren Versiegelungen am Standort vorgenommen. Die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan E 17 "Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte" festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in den Bebauungsplan E 47 "Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte" übernommen.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein**Anlagen:**

1. Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/ Mitte“ im Maßstab 1:1.000

.....
gez. Herr Schollän
Fachbereichsleiter