



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	04.05.2026	65/2026

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	08.06.2026			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.06.2026			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.06.2026			
Gemeindevertretung	30.06.2026			

#### Betreff

Bebauungsplan Nr. E 54 „VBP Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“  
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) den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. E 54 VBP „Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“ in der Fassung vom 22.05.2026 - bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Textliche Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung sowie

b) den Vorentwurf der parallelen 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans E-54 VBP "Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH" in der Fassung vom 22.05.2026 - bestehend aus der Planzeichnung 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:** 65/2026

**Beschlussbegründung:**

Die Wustermarker Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 03.03.2026 die Aufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E-54 VBP „Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS GmbH“ im Ortsteil Elstal beschlossen (Drucksache Nr. 4/2026).

Der Vorhabenträger, die PIB-IGS GmbH, ist Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 2 (Flurstück 158 der Flur 4) in der Gemarkung Elstal. Auf dem ca. 3.043 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich bereits ein Bürogebäude sowie ein Garagengebäude. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Stellplätze vorhanden. Der Standort wird überwiegend als Bürostandort für ingenieur- und dienstleistungsbezogene Tätigkeiten im Bereich der Planung, Inspektion und Bauüberwachung von Verkehrsanlagen genutzt und ist seit längerer Zeit etabliert.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Standort durch die Errichtung eines zusätzlichen Bürogebäudes mit bis zu zwei Vollgeschossen weiterzuentwickeln. Durch die Erweiterung des Betriebs soll der Bedarf an zusätzlichem Arbeitsraum durch eine wachsende Belegschaft und einen steigenden Projektumfang gedeckt werden. Zudem sollen hierfür notwendige neue Parkmöglichkeiten mit Wendehammer im Osten des Grundstücks geschaffen werden. Durch das Vorhaben soll insgesamt auf eine langfristige Standortsicherung und einen Ausbau des Ingenieurbüros in Elstal hingewirkt werden.

Die Erschließung des Grundstücks soll weiterhin über die Bahnhofstraße erfolgen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung kann auf bestehende infrastrukturelle Gegebenheiten zurückgegriffen werden. Die Schaffung einer neuen bzw. weiteren Zufahrt ist nicht notwendig.

Der Geltungsbereich wurde seit dem Aufstellungsbeschluss in Richtung Norden erweitert. Um die verkehrliche Erschließung des Bürostandortes zu sichern, wurde ein Teil der Bahnhofstraße mit parallel verlaufendem Rad- und Fußweg als Straßenverkehrsfläche mitaufgenommen.

Das Plangebiet umfasst nun eine Fläche von ca. 0,46 ha mit den Flurstücken 158, und 157 sowie Teilflächen der Flurstücke 144 und 146 der Flur 4 in der Gemarkung Elstal sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 204 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal.

Das Grundstück liegt gemäß der Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Elstal im Außenbereich. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Die städtebauliche Ordnung kann deshalb nur über ein Bebauungsplanverfahren hergestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Bestandserweiterung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erforderlich. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebiets geschaffen werden.

Das Vorhaben lässt sich nicht vollständig aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark entwickeln, da die vorgesehene Fläche teilweise als Waldfläche dargestellt ist. Daher muss der Teilbereich des Flächennutzungsplans in einem parallelen Verfahren geändert werden. Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Regelverfahren mit 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

**Finanznotiz:**

Die im Zusammenhang mit der Durchführung des Verfahrens entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** keine

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht im Laufe des weiteren Verfahrens dargestellt.

**Bestehen alternative Handlungsoptionen?**

Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

**Kinder- und Jugendbeteiligung** ☐ Ja ☒ Nein

**Anlagen:**

Anlage 1 - Planzeichnung vom 22.05.2026 (nur digital)

Anlage 2 - Textliche Festsetzungen vom 22.05.2026 (nur digital)

Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.05.2026 (nur digital)

Anlage 4 - Begründung vom 22.05.2026 (nur digital)

Anlage 5 - Umweltbericht vom 22.05.2026 (nur digital)

Anlage 6 - Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht vom 22.05.2026 (nur digital)

Anlage 7 - Faunistische Erfassung vom 11.12.2025 (nur digital)

Anlage 8 - Planzeichnung 6. Änderung Flächennutzungsplan vom 22.05.2026 (nur digital)

Anlage 9 - Begründung 6. Änderung Flächennutzungsplan vom 22.05.2026 (nur digital)

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