

Bebauungsplan Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ der Gemeinde Wustermark –

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ in der Fassung vom 19.3.2026 mit Anpassungen vom 15.4.2026 erfolgte vom 01.06.2026 bis 10.07.2026 eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Im Ergebnis der Beteiligung und aufgrund von Änderungen in der Brandenburgischen Bauordnung wurden einige textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geändert, was eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach den §§ 4a Abs. 3 und 3 Abs. 2 BauGB erfordert. Diese erneute Beteiligung zum geänderten Planentwurf (Stand: 15. Juli 2026) hiermit bekannt gemacht wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 50 liegt zentral im Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark. Er umfasst ein ca. 3,5 ha großes Gebiet zwischen der Hamburger Straße, der Brandenburger Straße und der Hoppenrader Allee. Etwa mittig im Plangebiet verläuft die Straße „Am Markt“. Im Geltungsbereich liegen die folgenden Flurstücke der Gemarkung Wustermark: Flur 2: 1283 (teilw.) sowie Flur 3: 464/6, 464/7, 674, 675, 677, 680, 684, 685, 721, 859 (teilw.), 888, 894 (teilw.), 895, 896, 1013, 1014, 1015, 1020, 1022.

Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans W 50 (Plangebiet schwarz umrandet)

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage DTK vom 24.10.2023 (c) GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0

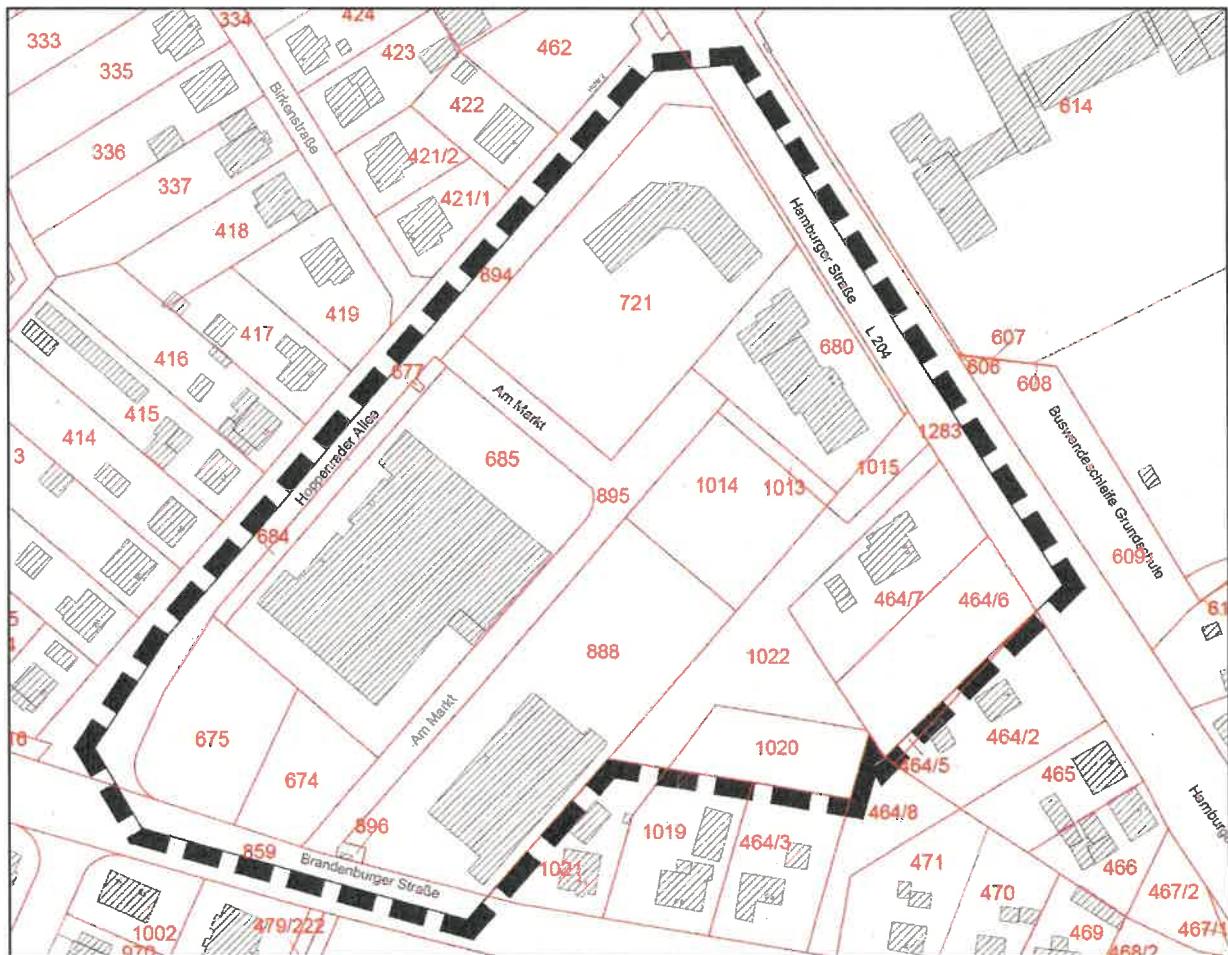


Abbildung 2: Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 50 in der Liegenschaftskarte

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Stand 16.02.2024

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wustermark strebt eine Neugestaltung der Wustermarker Ortsmitte an. Der neu zu gestaltende Bereich stellt den Kern des Ortsteils dar. Er umfasst das Rathaus, die Gemeindebibliothek, eine Bankfiliale, Wohn- und Geschäftshäuser, gastronomische Angebote sowie das „Einkaufszentrum Wustermark“. Diese Nutzungen bilden zusammen den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Wustermark Ortsmitte“. Die Neugestaltung umfasst insbesondere den Abriss des bestehenden Lebensmitteldiscounters an der Brandenburger Straße (Flurstück 888) und seine Angliederung an das Wohn- und Geschäftshaus des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters. Für den Gebäudekomplex des Rathauses im nördlichen Bereich des Plangebietes soll die Möglichkeit für eine perspektivische Erweiterung durch Anbau geschaffen werden. Auf den südöstlich gelegenen Flurstücken (Flurstücke 1020, 1022 und 464/6) des Plangebietes soll mehrgeschossiger Wohnungsbau entstehen. Die innergebietlichen Verkehrs- und Freiflächen werden neu geordnet und in Teilen neugestaltet.

Zur Umgestaltung der Wustermarker Ortsmitte ist eine Änderung des geltenden Planrechts erforderlich: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Siedlung“ der Gemeinde Wustermark muss in einem Teilbereich geändert werden. Die Änderung soll durch die Aufstellung des qualifizierten B-Plans Nr. W 50 nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen. Weiterhin soll Planrecht für die bislang unbeplanten Flächen an der Hamburger Straße geschaffen werden.

Der Bebauungsplan enthält als zentrale Gebietsfestsetzungen ein Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum und Wohnen“, ein Urbanes Gebiet (MU) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA); zudem werden öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung (Marktplatz, Parkplatzflächen, Anwohnerparken) festgesetzt. Hinzu kommen weitere Festsetzungen, u.a. zur Grünordnung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. W 50 werden folgende allgemeine Zwecke verfolgt:

- Qualifizierung und Ergänzung der vorhandenen zentrenbildenden Nutzungen; dabei auch Gestattung großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung,
- geordnete städtebauliche Fortentwicklung der Ortsmitte, u.a. durch Ergänzung der Wohnraumangebote im Sinne der Innenentwicklung, Möglichkeit der Erweiterung der Verwaltungseinrichtungen sowie Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- geordnete verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer und Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- Berücksichtigung der Umweltbelange.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Anlass und Gegenstand der erneuten Beteiligung zum Entwurf, Stand 15. Juli 2026

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung ergab sich das Erfordernis, den Bebauungsplanentwurf in Teilen zu ändern. Die Änderungen im Entwurf – die in den Unterlagen farblich (gelb) gekennzeichnet sind – betreffen im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Die **Textliche Festsetzung TF 15** zur Begrünung der blickundurchlässigen Einfriedungen wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland präzisiert.
- Die **Textliche Festsetzung TF 19** zur Überdachung der Parkplatzflächen wurde auf Forderung des Landkreis Havelland gestrichen; der Regelungsinhalt ist bereits in den Bestimmungen der Textlichen Festsetzung TF 7 zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ enthalten.
- Die Festsetzung zum Ordnungswidrigkeitstatbestand **TF 20** wurde dementsprechend angepasst (**nunmehr Textliche Festsetzung TF 19**, die nur noch auf TF 18 verweist).
- Die **örtliche Bauvorschrift zu den notwendigen Stellplätzen (nunmehr Textliche Festsetzung TF 20)** wurde angepasst und in der Tabelle zu den relevanten Nutzungsarten um die Nutzungsart „Wohngebäude“ ergänzt. Grund ist die Änderung zur Anzahl notwendiger Stellplätze, die die Gemeinde nach der Novelle der Brandenburgischen Bauordnung vom 29.06.2026 gemäß § 87 Abs. 4 BbgBO fordern kann.

Auf Anregung der Denkmalschutzfachbehörden wurde das **Symbol BD (Bodendenkmal in Bearbeitung)** nachrichtlich in die Planurkunde übernommen. Es soll damit das Vorkommen eines Bodendenkmals in Bearbeitung hingewiesen werden.

Aufgrund von Hinweisen und Anregungen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland wurden ferner der Hinweis ohne Normcharakter **„Hinweis 3: Artenschutz nach Bundesrecht“** sowie der selbst **Artenschutzfachbeitrag** in Teilen ergänzt (aktualisierter Stand: 25.11.2025 mit Änderungen vom Juli 2026).

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend angepasst und enthalten weitere Ergänzungen zu im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren angesprochenen Punkten.

In Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen (in den Unterlagen gelb hervorgehoben) und ihre möglichen Auswirkungen wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach den §§ 4a Abs. 3 und 3 Abs. 2 BauGB

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ der Gemeinde Wustermark wird zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß den §§ 4a Abs. 3 und 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht. Die Dauer der Veröffentlichung wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Die Unterlagen werden während der Dauer der Veröffentlichung (sog. Veröffentlichungsfrist) vom

10.08.2026 bis einschließlich 24.08.2026

auf der Internetseite der Gemeinde Wustermark veröffentlicht; sie sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Internetseite der Gemeinde Wustermark: siehe www.wustermark.de dort unter → Verwaltung & Politik → Allgemeines → öffentliche Auslegung

Zugriff unter: <https://www.wustermark.de/Verwaltung-Politik/Allgemeines%C3%B6ffentliche-Auslegung/>

Internetportal des Landes:

digitale Beteiligung an Planungen im Land Brandenburg (DiPlanung) unter:
www.bb.beteiligung.diplanung.de/

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt während der oben genannten Veröffentlichungsfrist als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit eine öffentliche Auslegung der genannten Unterlagen im Rathaus (Zimmer 224), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark (OT Wustermark) während der Dienststunden:

Montag	8.00-15.00 Uhr
Dienstag	8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Mittwoch	8.00-15.00 Uhr
Donnerstag	8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr
Freitag	8.00-12.00 Uhr

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB werden folgende Hinweise gegeben:

1. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu den Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden. Die geänderten Texte auf der Planurkunde und in der Begründung sind farblich (gelb) hervorgehoben.
2. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden; sie können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege (z. Bsp. schriftlich oder zur Niederschrift) in der Gemeindeverwaltung abgegeben werden, z. Bsp.:

E-Mail: gemeindeentwicklung@wustermark.de

Fax: 033234 / 73-250

Postanschrift und Besucheranschrift der Verwaltung: Gemeinde Wustermark,
Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark

3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen

Zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gehören:

- Stellungnahmen aus der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (jeweils mit Datum des Schreibens):
 - Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5 – 02.09.2024 und 08.06.2026
 - Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming – 31.07.2024 und 19.05.2026

- Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2 – 17.09.2024 und 11.06.2026
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum – 30.08.2024 sowie Nachtrag vom 25.03.2026 und 12.06.2026
- Landkreis Havelland – Bauordnungsamt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Abfallwirtschafts- und Bodendenkmalbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, SG Brandschutz – 30.08.2024 und 18.11.2026
- Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ – 29.07.2024 und 09.06.2026
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit: Stellungnahmen eines Einwenders, dessen Buchgrundstück im Plangebiet liegt sowie eine Stellungnahme zur Gestaltung des Brunnenplatzes
- Rodorff & Partner – Landschaftsplanung: Baumkataster (Anhang 1 zum Umweltbericht, 19.03.2026)
- Rodorff & Partner – Landschaftsplanung: Karte Biotope und Baumbestand, Stand 04.11.2025 (Anhang 2 zum Umweltbericht, 19.03.2026)
- Rodorff & Partner – Landschaftsplanung: Artenschutzfachbeitrag, Stand 25.11.2025 mit Änderungen vom 02.07.2026 (Anhang 3 zum Umweltbericht)
- HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W50 der Gemeinde Wustermark, Stand: 13.03.2026
- HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W50 der Gemeinde Wustermark, Stand: 26.01.2026
- IBW Ingenieurdienstleistungen: Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. W 50 „Ortsmitte Wustermark: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“, Stand: Februar 2026
- Landkreis Havelland: Wasserrechtliche Erlaubnis - Einleitung von Niederschlagswasser vom 19.07.2012 (Anlage 01 zum Entwässerungskonzept, Februar 2026)
- Landkreis Havelland: Wasserrechtliche Erlaubnis - Einleitung von Niederschlagswasser vom 23.07.2012 (Anlage 02 zum Entwässerungskonzept, Februar 2026)
- Verkehrsbau Projekt GmbH: Baugrundgutachten, Wohnanlage „An der Siedlung“ in Wustermark, Nr. 2/655/401/6/4 vom 19.01.1993 (Anlage 03 zum Entwässerungskonzept, Februar 2026)
- Verkehrsbau Projekt GmbH: Baugrundgutachten, Wohnanlage „An der Siedlung“ in Wustermark, Nr. 5/002/401/6/4 vom 17.02.1995 (Anlage 04 zum Entwässerungskonzept, Februar 2026)
- BAUGRUND UND UMWELT mbH Ingenieurbüro: Baugrundgutachten – Neubau Wohnhäuser Hamburger Straße 9a Wustermark, Stand: 09.02.2026
- Kraus & Coll. 2019: Orientierende Untersuchung des Untergrundes Wohn- und Geschäftszentrum Hoppenrader Allee 9-11 in 14641 Wustermark, Stand 04.06.2019
- Kraus & Coll. 2019: Gebäudeschadstoffkataster Wohn- und Geschäftszentrum Hoppenrader Allee 9-11 14641 Wustermark, Stand 04.06.2019
- IBW Ingenieurdienstleistungen: Lageplan – Entwurfsplanung, Markterneuerung REWE Wustermark Ortsmitte, Stand: 10.11.2025
- Flächenagentur Brandenburg GmbH: Poolangebot im Landkreis Havelland – Flächenpool Wustermark, Stand: 15.01.2026 (betrifft: externe Ausgleichsmaßnahmen)
- WOHNHAUS WUSTERMARKER GÄRTEN GMBH: Trinkwasser- und Schmutzwasserbedarfsanalyse – B-Plan-Verfahren W50, 14641 Wustermark, 19.06.2026

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Informationen dazu in Stichworten
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Naturschutzfachliche Bedeutung der vorhandenen Biotoptypen (Einzelbäume, randliche gärtnerische Begrünung, Parkrasenbereiche; ungenutzte Offenlandfläche; Gartenbrache);

	keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG vorhanden; kein Wald betroffen; Auswirkungen der Planumsetzung auf Flora, Fauna und biologische Vielfalt; Quartiersstrukturen; Verlust von Baum- und Grünbestand; Betroffenheitsanalyse zu den relevanten Arten Zauneidechse, Brutvögel (Mönchsgrasmücke, Haussperling u.a.) und Fledermäuse; Worst-Case-Betrachtung; Ausschluss von Verbotstatbeständen durch CEF-Maßnahmen; Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Erhaltung und Ausgleich der Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (insbesondere: Begrenzung Versiegelung, Anpflanzungsmaßnahmen sowie Erhalt von Einzelbäumen, Dach- und Fassadenbegrünung); Bauzeitenregelung; Ökologische Baubegleitung; Vorab-Kontrollen; kurzfristige und langfristige Integration von Fledermausquartieren;
Fläche und Boden	Bodenarten und Bodenschichtung; Wasserverhältnisse; geologische Bildungen; Versiegelung und Überbauung auf ca. 2,5 ha der Fläche; Offenlandfläche vorhanden; keine altlastenverdächtigen Flächen u. keine Altlasten; Beeinträchtigung von Bodenfunktionen (insbesondere: Neuversiegelung); Eingriffs-Ausgleichs-Konzept; Begrenzung der Versiegelung; Begrünungsmaßnahmen und sonstige interne und externe Maßnahmen zur Minderung und Kompensation; Überschreitungsmöglichkeit GRZ; Stellplatzpflicht für Wohngebäude; Alternativenprüfung für die Flächeninanspruchnahme;
Wasser	Hydrologische Verhältnisse (insbesondere: keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden; kein Grundwasser bis zu Tiefe von 3-5m; Staunässe und Schichtenwasser); Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf Gewässer (insbesondere: erhöhter Oberflächenabfluss u. veränderte Grundwasserneubildung durch Überbauung); Entwässerungskonzept mit konzeptioneller Regenwasserbewirtschaftung (insbesondere: Abwasserbeseitigung, Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung, Schutz des Grundwassers); Verwendung wasserdurchlässige Beläge; anteilige Versickerung. Trinkwasser- und Schmutzwasserbedarfsanalyse.
Luft und Klima	Vorbelastung durch Verkehrsflächen und gewerbliche Nutzungen; Altbäume und gehölzgeprägte Biotope als Luft- und Staubfilter sowie Schattenspenden; Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima (insbesondere: lokale Aufheizungseffekte, Verlust verdunstungsrelevanter Vegetation); Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (insbesondere: Begrenzung Versiegelung; Baum- und Strauchanpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung; Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik).
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	Schalltechnische Untersuchung mit Emissionsberechnung zum Anlagen- und Verkehrslärm (Bestand und Planfall); Auswirkungen der Planung (insbesondere: Prognose Verkehrszunahme; Lärmbelastung durch Zulieferungsverkehr, Überschreitungen von Orientierungs- u./oder Grenzwerten); Empfehlung für Festsetzungen zu schallgedämpften Lüftungen, baulichem Schallschutz, Außenwohnbereichen; Schädliche Umwelteinwirkungen im Übrigen (insbesondere: Lichtemissionen; Sichtschutzwand; Geruchsbelästigungen); Entwässerungskonzept (Vorbeugung von Gefahren durch Überschwemmungen); Löschwasser; Feuerwehr-Rettungsflächen und -wege; Anlieferungs- und Anliegerverkehr; Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG; Erholungswert Brunnenplatz;
Kultur und sonstige Sachgüter	Bodendenkmal in Bearbeitung im Plangebiet; nachrichtliche Übernahme; denkmalrechtlich Erlaubnis; Empfehlungen zum Umgebungsschutzbereich des Denkmals „Schule mit

	Wandgestaltung“; keine sonstigen bedeutenden Kultur- oder Sachgüter sowie Baudenkmale.
Landschaft	Wertigkeit des Orts- und Landschaftsbildes; bebaute Bereiche und Offenlandbiotop vorhanden; Veränderung u.a. der Sichtbeziehungen; Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (insbesondere: Vorgaben zur Höhe der baulichen Anlagen; Sichtschutzbegrünung, Fassaden- und Dachbegrünung, Baum- und Gehölzanpflanzungen; Vorgabe zu Werbeanlagen).
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Auswirkung der Inanspruchnahme von Fläche auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere. Kompensation der Eingriffe.
Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Sonstige Hinweise

Die Normen DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau und DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau auf die der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verweist, können bei der Verwaltung der Gemeinde Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung und § 5 Abs. 1 Brandenburgisches Datenschutzgesetz. Die Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Die Daten werden darüber hinaus verwendet, um Sie über das Ergebnis der Prüfung und dessen Berücksichtigung zu informieren. Es besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme ohne die Angaben personenbezogener Daten abzugeben. In diesem Fall kann jedoch keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme an den Stellungnehmenden/ die Stellungnehmende erfolgen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Wustermark, den 15. Juli 2026

gez. H. Schreiber
Bürgermeister

