

Öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte“ im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat am 15. Februar 2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“ im Ortsteil Elstal beschlossen (Beschluss-Nr. B-007/ 022). Die Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“ (Stand Januar 2025) wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark auf ihrer Sitzung am 22. Juli 2025 gebilligt und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich Elstals, südlich bzw. südöstlich der Gemeindestraßen „Rosa-Luxemburg-Allee“ und „Unter den Kiefern“. Es inkludiert im Wesentlichen einen Einzelhandelsstandort, an dem aktuell ein Getränkemarkt und weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Apotheke, Lotto- Laden, Friseur, Physiotherapie und Arztpraxen) angesiedelt sind.



Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplans Nr. E 47 im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark (Quelle: WebAtlas BE/BB: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen den bereits hochbaulich geprägten Einzelhandelsstandort (Rosa-Luxemburg-Allee Nr. 30) auf den Flurstücken 272; 274 und 307 der Flur 17, Gemarkung Elstal. Zur planungsrechtlichen Sicherung seiner verkehrstechnischen Anbindung wurden zusätzlich Teilflächen der „Rosa Luxemburg-Allee“ (Flurstücke 8 (tw.); 18 (tw.) und 54 (tw.) der Flur 17, Gemarkung Elstal) sowie der Gemeindestraße „Unter den Kiefern“ (Flurstück 34 (tw.) der Flur 16 sowie die

Flurstücke 35; 36 (tw.); 53; 56 und 276 der Flur 17, Gemarkung Elstal) in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von **rund 1,17 ha**. Seine Lage im Ortsteil Elstal und genaue Abgrenzung ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

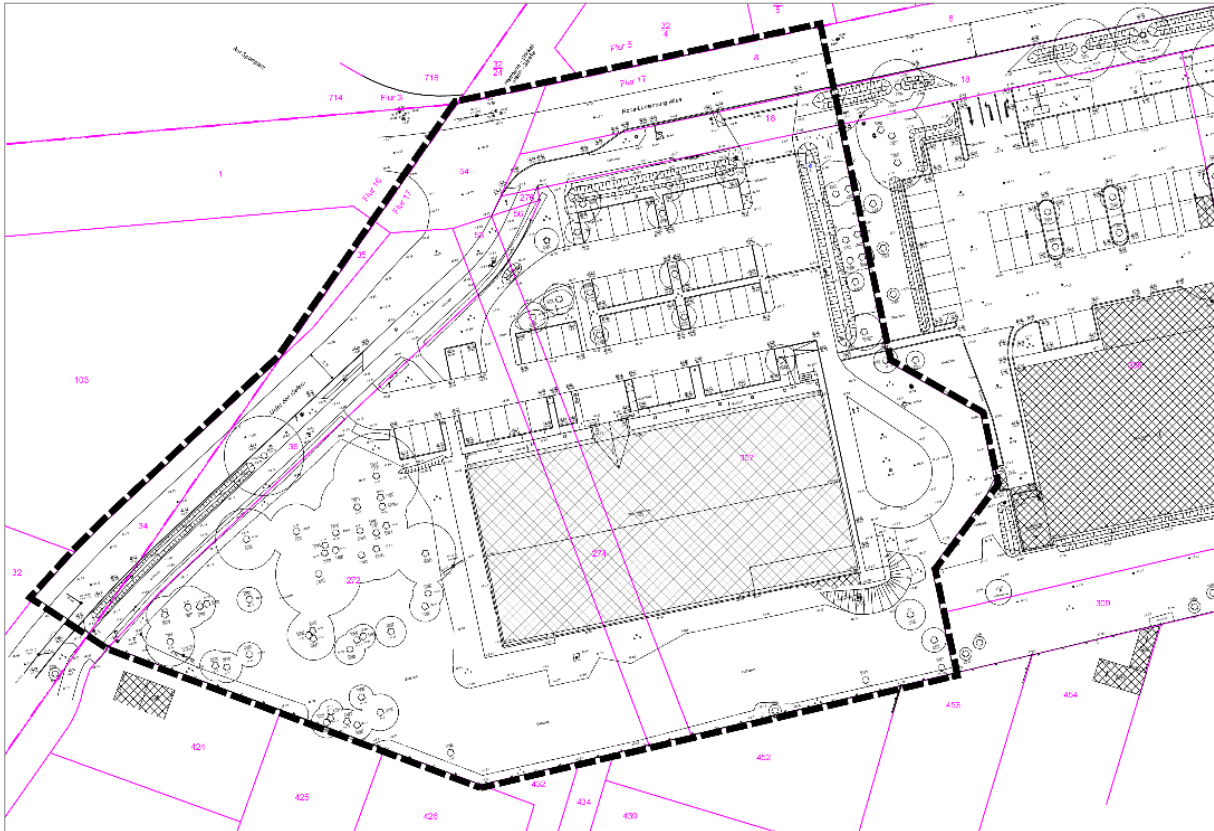


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte“ im OT Elstal (Planunterlage: Amtlicher Lageplan, erstellt von der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Catherine Ebert vom 05.11.2021)

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Wustermark die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzneubaus im Sinne einer zeitgemäßen, multifunktional nutzbaren, wirtschaftlich tragfähigen und maximal dreigeschossigen Einzelhandels- und Dienstleistungstypologie zu schaffen. Nutzungsstrukturell soll der Schwerpunkt des Areals unverändert auf einer gewerblichen Nutzung liegen, wobei insbesondere die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes („Ankermieter“) zur Verbesserung der wohnortnahen Lebensmittelversorgung der ortsansässigen Bevölkerung angestrebt wird. Aufgrund der im Gemeindegebiet unverändert hohen Nachfrage sollen (innerhalb des Baukörpers) auch die Möglichkeiten zur Ansiedlung kleinteiliger Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie von Dienstleistungsbetrieben und ggf. gastronomischen Einrichtungen geschaffen werden.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Zur **frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** wird die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. E 47 „Rosa-Luxemburg-Allee/Mitte“ in der Fassung vom Januar 2025, bestehend aus

- der **Planzeichnung** im Maßstab 1:500 mit Textlichen Festsetzungen;

- der **Informationsbroschüre** mit Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung;
- dem **städtebaulichen Konzept** (Lageplan) zur Nachnutzung des Standortes inklusive Visualisierungen und Ansichten;
- der **Auswirkungsanalyse** zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark (Aktualisierung 2024), Stand 10. Dezember 2024
- der **schalltechnischen Untersuchung** (Hoffmann – Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Geschäftshauses in Wustermark, Stand 14.01.2025)
- der **verkehrstechnischen Untersuchung** (Hoffmann – Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Geschäftshauses in Wustermark, Stand 21.11.2024)

in der Zeit

vom 25.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025

auf der Homepage des Planungsportals Brandenburg unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> sowie auf der Homepage der Gemeinde Wustermark unter <https://www.wustermark.de/Verwaltung-Politik/Allgemeines/%C3%B6ffentliche-Auslegungen/> abrufbar.

Darüber hinaus liegen die Unterlagen im Rathaus (Zimmer 224), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark (OT Wustermark) während der Dienststunden

Montag von 08:00 bis 15:00 Uhr

Dienstag von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr

Mittwoch von 08:00 bis 15:00 Uhr

Donnerstag von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr

Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung unter 033234 / 73-262 (Frau Schoor) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen/Einwände elektronisch, z. B. per E-Mail an gemeindeentwicklung@wustermark.de oder schriftlich an

Gemeinde Wustermark

Fachbereich II

Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales

Hoppenrader Allee 1

14641 Wustermark

oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht und abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Alle DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen werden, werden an gleicher Stelle zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Hinweise zum Datenschutz:

Im Rahmen der Offenlage 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 DSGVO und § 5 Abs. 1 BbgDSG. 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 an Sie 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 ausgelegt und auf der o. g. Internetseite zum Herunterladen bereitsteht.

Die Offenlage wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Wustermark, den 23.07.2025

gez. Holger Schreiber
Bürgermeister