

DOMBERT RECHTSANWÄLTE Part mbB  
Campus Jungfernsee | Konrad-Zuse-Ring 12A | 14469 Potsdam

Gemeinde Wustermark  
Gemeindeentwicklung und Bauleitplanung  
[REDACTED]  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

nur per E-Mail: [REDACTED]  
[REDACTED]

Potsdam, den 03.07.2025  
[REDACTED]

eGbr Hamburger Straße 9D  
Gemeinde Wustermark BPlan W50  
[REDACTED]

in vorbezeichneter Sache nehme ich Bezug auf unsere Besprechung, Ihr Protokoll und die Bitte, zur geänderten Planung Stellung zu nehmen. Ich bedanke mich auch im Namen meiner Mandantin für den fachlichen Austausch und die Berücksichtigung der Interessen meiner Mandantin.

Ausgehend hiervon möchte ich für meine Mandantin zum weiteren Bauleitplanverfahren folgendes mitteilen und wäre dankbar, wenn dies im Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung findet:

**POTSDAM**

Partner i.S.d. PartGG

Prof. Dr. Matthias Dombert  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Janko Geßner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Klaus Herrmann  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Jan Thiele  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Dominik Lück  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Beate Schulte zu Sodingen

Dr. Maximilian Dombert  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Angestellte Rechtsanwälte

Dr. Janett Wölckerling, M.mel. | counsel

Franziska Wilke

Josefine Wilke

Izabela Bochno

Philipp Buslowicz, LL.M.

Fachanwalt für Vergaberecht

Tobias Schröter

Mareike Thiele

Kristina Gottschalk, LL.M.oec.

Sophia von Hodenberg

Dr. Stephan Berndt

Charlotte Blech, LL.M. (UCLA)

Natalie Carstens

Zeynep Kenar

Michael Liesegang

Patricia Kohls

Judith Affeldt

Anuschka Siegers

Tatjana Schmidt, LL.M. (Berkeley)

Philipp Korbmacher, LL.M.

Michael Lieberum

in Zusammenarbeit mit

Dr. Margarete Mühl-Jäckel  
LL.M. (Harvard) | of counsel

Ulf Domgörgen

of counsel

Prof. Dr. Klaus Günther-Dieng

of counsel

**DÜSSELDORF**

Partner i.S.d. PartGG

Tobias Roß

Angestellte Rechtsanwälte

Kristina Dörnenburg

Fachwältin für Verwaltungsrecht

Moritz Zimmermann, LL.M.

Marian Thomas Lunnebach

Partnerschaftsgesellschaft mit  
beschränkter Berufshaftung  
AG Potsdam PR 119

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Zunächst halte ich fest, dass meine Mandantin damit einverstanden ist, wenn die Eigentumsflächen der GbR Hamburger Straße 9 D - wie von Ihnen bzw. [REDACTED] [REDACTED] vorgestellt - aus dem **räumlichen Geltungsbereich** des B-Plan Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße“ herausgelöst werden.

Dabei möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass die Eigentumsfläche meiner Mandantin eGbR Hamburger Straße 9 D neben dem FlSt. 680 (zur Zeit der Aufstellung des B-Plans Nr. 4) auch das FlSt. 1013 umfasst. Meine Mandantin und ich gehen davon aus, dass nach dem Herauslösen der räumliche Geltungsbereich und die Festsetzungen des B-Plans Nr. W 4 „An der Siedlung“ (4. Änderung) weiterhin auch dieses hinzugekaufte Grundstück umfasst und eine Änderung dieses B-Plans insoweit nicht erforderlich ist, da der uns übersandte angepasste Entwurf des B-Plans Nr. W 50 „außen“ an das FlSt. 1013 angrenzt. Überdies bitten wir, darauf zu achten, dass das FlSt. 1015 nicht als unbeplanter Innenbereich zwischen den B-Plänen verbleibt - so hat es nach den uns vorliegenden Unterlagen den Anschein. Daher müssten auch dort entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen getroffen werden.

- 1.2 In diesem Zusammenhang möchte ich der guten Ordnung halber noch einmal zusammenfassen, dass auf dem Grundstück meiner Mandantin ausschließlich Wohnnutzung erfolgt und dass diese bauliche Nutzung des Grundstücks meiner Mandantin durch die Bauleitplanung der Gemeinde nicht eingeschränkt werden darf. Insbesondere muss sichergestellt bleiben, dass die sich aus dem Schallimmissionsschutz ergebenden Anforderungen für die Wohnnutzung eingehalten werden. Details prüfen wir, wenn die entsprechenden Gutachten mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung stehen. Außerdem ist für meine Mandantin und ihre Mieterinnen und Mieter wichtig, dass von den Parkplätzen des EKZ

künftig keine Geruchsbelästigungen mehr durch Verkaufswagen und -einrichtungen entstehen.

- 1.3 Ein für meine Mandantin nicht unwichtiges „Randthema“ ist hierbei die von meiner Mandantin in der Vergangenheit schon einmal angesprochene Möglichkeit, die auf dem Grundstück und die mit der Dienstbarkeit gesicherten, Stellplätze (FlSt. 680, 1015 und 1016 - jetzt 1022) durch ein **Carportanlage** zu überdachen. Soweit ich bislang sehe, stehen dem die Festsetzungen des für das Grundstück dann weiterhin maßgeblichen B-Plans Nr. W 4 „An der Siedlung“ (4. Änderung), nicht entgegen. Gleiches muss bei der Überplanung der FlSt. 1015 und 1022 sichergestellt bleiben. Außerdem sind die Stellplätze auf den FlSt. 680 und 1015 verteilt gelegen. Es sollten insofern alle Stellplätze einbezogen werden.

Dankbar wäre ich, wenn Sie dies **kurz bestätigen** können.

## 2. **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (ehemals Planstraße 2)**

Gegen den auf dem FlSt. 1022 geplanten Verbindungsweg zum EKZ bestehen wie im Termin geschildert erhebliche Bedenken. Diese möchte ich noch einmal wie folgt zusammenfassen

- 2.1 Die „Fahrgasse“ – die Fläche ist Eigentum der Wustermärker Gärten GmbH – ist bislang ausschließlich Zufahrt zu den hier angrenzenden Garagen und Stellplätzen der GbR Hamburger Straße 9 D. Sie muss zukünftig auch für die Erschließung der östlichen liegenden Grundstücke der Wustermärker Gärten GmbH (neu als WA geplant) dienen. Für diesen geringen und individuellen Verkehr ist die Zufahrt geeignet.

Eine weitergehende Öffnung für die Öffentlichkeit oder gar eine offene Verbindung zu den Parkflächen der angrenzenden Einkaufsmärkte – selbst wenn nur

für Fußgänger und Radfahrer - führt zu einer Überlastung dieser Fahrgasse und zu einem erheblichen Risiko. Sie ist auch nicht im Interesse der o. g. Anlieger. Denn es ist zu erwarten, dass diese Verbindung dann als Abkürzung zum EKZ und vor allem auch von Schulkindern genutzt werden würde, sodass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren aus den Garagen und Stellplätzen nicht mehr wird möglich sein.

- 2.2 Um fremden Verkehr auf der Zufahrt weitgehend entgegenzuwirken, ist es nach unserer Auffassung zielführend, den zu erwartenden erhöhten Fußgänger- und Radverkehr über möglichst kurze und damit annehmbare Wege zu lenken.
- a) Dafür ist es erstens notwendig, entlang den Grundstücksgrenzen zwischen dem Parkplatz der Einkaufsmärkte und den Grundstücken der Wustermarker Gärten GmbH eine geeignete Abgrenzung zu errichten. Die Abgrenzung ist insbesondere so weit als möglich in Richtung Südwesten vorzusehen. Der gemäß dem Plan vorgesehene Durchgang kann ebenfalls in diese Richtung verlegt und zudem nur für die Anlieger geöffnet sein. Als Abgrenzung kommt vorrangig eine ausreichend hohe feste Wand bspw. aus Gabionen oder z. B. ein begrünter fester Zaun infrage, die gleichzeitig die Sichtbeziehungen behindert. Die Zufahrt und die Übergänge von der Zufahrt FlSt. 1022 zum Grundstück meiner Mandantin (seitlich der Garagen) wird ebenfalls durch Abgrenzungen bzw. Tore geschlossen.
- b) Notwendig ist zweitens eine Führung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs entlang der Hamburger Straße u. a. von und zum Bereich Schulhort, Sporthalle und Bushaltestelle. Diese Lenkung wird vorzugsweise dadurch erreicht, dass die auf dem Plan eingezeichnete Querung in Richtung Rathaus verlegt wird. Die auf dem Plan zu sehende Lage der Querung entspricht nach der Wahrnehmung meiner Mandantin ohnehin nicht dem „eingewöhnten“ Weg der Passanten, da sie in entgegengesetzter Laufrichtung liegt. In Fortsetzung dieser Führung über die versetzte Querung bieten sich die vorhandenen Wege zwischen dem Rathaus

und dem Grundstück der Hamburger Straße 9 D und/oder entlang der Hoppenrader Allee an.

- c) Vergleicht man die Längen der durch diese Maßnahmen entstehenden Wege, z. B. gemessen von der sinnvoll anzulegenden Querung bis zu den Eingängen der Einkaufsmärkte und der kleineren Geschäfte an der Hoppenrader Allee, so ergibt sich tatsächlich der kürzere Weg über die heute bereits hauptsächlich genutzte(n) Wege beim Rathaus. Insofern ist eine neue wegemäßige Verbindung über die private Fahrgasse nicht erforderlich und keinesfalls im Interesse der Anlieger.
  
- d) Soweit die alternative Zuwegung nicht allein durch die vorgeschlagenen Maßnahmen angenommen würde, muss an der Einfahrt von der Hamburger Straße zum FlSt. 1022 ein nur von den Anliegern und sonstigen Befugten zu bedienendes Schiebetor errichtet werden.

### 2.3 Um den Konflikt noch einmal zusammenzufassen:

Eine neue öffentliche Zufahrt/Zuwegung über das FlSt. 1022 bedeutet für meine Mandantin, ihre Mieterinnen und Mieter sowie alle Anlieger zunächst eine starke Behinderung der bestehenden und rechtlich gesicherten Nutzung. Die Grundstücke der Hamburger Straße 9 D dienen - wie Sie wissen - ausschließlich der Wohnnutzung. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind auf die Garagen- und Außenstellplätze angewiesen. Diese liegen zum großen Teil unmittelbar an der privaten Fahrgasse. Ein gefahrloses Ein- und Ausfahren aus den Garagen ist bei stärkerer Nutzung der zu engen Fahrgasse gerade durch Kinder und ältere Menschen unmöglich. Unfälle sind vorprogrammiert. Die Bewohnerinnen und Bewohner der anliegenden Grundstücke möchten sich nicht als Beteiligte sehen und komplizierten Haftungsfragen ausgesetzt werden.

3. **Oberflächenentwässerung**

Um die Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die bestehenden Höhenlagen erhalten bleiben.

Denn es hat sich in der Vergangenheit mehrfach gezeigt, dass bei Starkregen-Ereignissen die Entwässerungskanäle auf den südwestlich unseres Grundstücks liegenden Siedlungsflächen nicht ausreichend aufnahmefähig sind. Das Regenwasser fließt dann durch die Kanäle nicht mehr vollständig ab, sondern sammelt sich entsprechend dem Gefälle auf den Grundstücken von REWE (Parkplätze der Gemeinde) und ALDI. Das Gefälle muss also entweder erhalten bleiben oder die Entwässerungskanäle und Rückhaltebecken müssen so dimensioniert werden, dass kein Rückstau in Richtung der FS meiner Mandantin entstehen kann.

4. **Feuerwehraufstellflächen**

Meine Mandantin wird für die angesprochenen Dienstbarkeiten zur Sicherung der Feuerwehraufstellflächen (FW-Rettungsweg) Sorge tragen. Im Übrigen hat die GbR Hamburger Straße 9 D Interesse am Erwerb der Feuerwehraufstellflächen (im übersandten Planauszug schraffiert), insbesondere der Aufstellfläche zum Haus 9e. Dadurch würde die Freihaltung, Reinigung und Unterhaltung durch geeignete Maßnahmen in Verantwortung meiner Mandantin gewährleistet werden können.

5. **Sichtschutzwand**

Meine Mandantin begrüßt den Vorschlag, an der Grenze zu ihrem Grundstück Maßnahmen zum Sichtschutz etwa durch Gabionen zu ergreifen. Dabei sollte der

Sichtschutz vollständig entlang der Grundstücksgrenze - unterbrochen durch die Feuerwehr-Rettungswege - bis zu den Garagen/Stellplätzen geplant werden.

6. **Kostenaufwand**

Sollten abgesehen davon meiner Mandantin für die von ihr selbst zu treffenden Vorkehrungen Kosten durch die Abgrenzungen gegen den Durchgangsverkehr entstehen, gehen wir davon aus, dass dafür ein Kostenausgleich geschaffen wird. Dies könnte unabhängig vom Bauleitplanverfahren im Zuge einer vertragliche Regelung geklärt werden.

Soweit die Stellungnahme im Nachgang zu unserem Gespräch. Für Rückfragen oder einer weitergehende Abstimmung stehen meine Mandantin und ich sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

