

HÜMMERICH & PARTNER Rechtsanwälte Steuerberater mbB
Postfach 60 13 04, 14413 Potsdam

Gemeinde Wustermark
Fachbereich II, Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

per beA und
per E-Mail: gemeindeentwicklung@wustermark.de

Unser Aktenzeichen
66 00120/24

Diktatzeichen

Datum
20.09.2024

e-mail

Telefon-Durchwahl

Fax-Durchwahl

**Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. W 50 "Wustermark Ortsmitte:
Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße" der Gemeinde
Wustermark**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der GbR Hamburger
Straße 9 D, bestehend aus den Gesellschaftern [REDACTED]

[REDACTED] vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich
versichert.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir zu dem im Amts-
blatt für die Gemeinde Wustermark Nr. 03/2024 vom 02.08.2024
veröffentlichten Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. W 50 "Wustermark
Ortsmitte: Hoppenrader Allee, Am Markt, Hamburger Straße" der Gemeinde
Wustermark wie folgt Stellung:

1. Es werden nahezu ausschließlich die Interessen und Vorgaben des
Discounters und des Lebensmittelvollsortimenters verfolgt. Sie
erstellen die Pläne und die beizubringenden Unterlagen und sie
bezahlen die Planung und die bauliche Umsetzung. Es bestehen

POTS DAM

Am Kanal 16 - 18
14467 Potsdam
Telefon 0331 74796-0
Telefax 0331 74796-25
kanzlei.potsdam@huemmerich-partner.de

Ulrich Böcker
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Andreas Klose
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

Ronald Radtke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

HALLE (SAALE)

Leipziger Straße 91 (Ritterhaus)
06108 Halle (Saale)
Telefon 0345 2918-3
Telefax 0345 2918-400
kanzlei.halle@huemmerich-partner.de

Arne Steindorf
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Zivilrecht
der Martin-Luther-Universität
Halle-Wittenberg

Beate Kallweit
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Dr. Ralf Kleemann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Christian Philippi, LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Dr. Dana Michele
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwältin für Steuerrecht
Fachanwältin für Sozialrecht

Andreas Thöricht
Steuerberater

Heike Gußner
Rechtsanwältin
Mediatorin

Sabrina Nowak
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Madlen Betker
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Erbrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Maria Peschel
Rechtsanwältin

Bankverbindungen:

UniCredit Bank AG HypoVereinsbank
BIC/SWIFT HYVEDEMXXX
IBAN DE87 7002 0270 0662 4300 05

DB Privat- und Firmenkundenbank AG
BIC/SWIFT DEUTDEDB160
IBAN DE66 1207 0024 0329 1010 00

Kooperationspartner:

CONNEX
Steuer- und Wirtschaftsberatung

Partnerschaftsregister:
Amtsgericht Stendal PR 19

daher Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2. Das Gastronomieangebot ist momentan als gepachtete Speisegaststätte im Gebäude von REWE vorhanden; es soll in dem Bereich ein Anbau errichtet werden. Die Gaststätte verschiebt sich in Richtung Brunnenplatz, sie soll offensichtlich vergrößert bzw. verändert werden. Hierfür besteht kein städtebaulicher Bedarf.
3. Durch die Neuordnung der Freiflächen geht zunächst viel des vorhandenen Baum- und Grünbestandes verloren. Es wird hauptsächlich der Bedarf an Verkaufsflächen, Parkplatzflächen und die darauf neu zugeschnittenen Verkehrsflächen für PKW und LKW-Lieferverkehr geschaffen.
4. Für die Aufwertung des Brunnenplatzes bleibt wegen der Verlagerung des Gaststättenbereiches weniger Fläche übrig. Die Aufwertung ist auch ohne die Aufstellung eines B-Plans ohne Einschränkungen möglich. Ein Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.
5. Ebenso ist die mögliche perspektivische Rathuserweiterung ohne den vorliegend beabsichtigten Bebauungsplan möglich.
6. Lediglich die über der aktuellen REWE-Verkaufsfläche vorhandenen Wohnungen bleiben bestehen. Die Erweiterungen und die Neubauten, insbesondere des Discounters, erhalten entgegen allgemeinen städtebaulichen Zielen in Ortszentren und angesichts des Wohnungsmangels keine Wohngeschosse.
7. Die Architektur ist nicht im Ansatz ortszentriert, sie erfüllt die Minimalansprüche bei Schaffung von bekannten Verkaufsgebäudestrukturen, u. a. Flachbauarchitektur.
8. Der mehrgeschossige Wohnungsbau auf der südöstlich gelegenen Fläche wurde seit Jahren verfolgt, ohne dass die Gemeinde Planungen eingeleitet hat. Die Planung dafür hat keinen Zusammenhang mit dem eigentlichen Anlass der Planung, nämlich die Erfüllung der Interessen der zu 1. genannten Akteure.
9. Außer den Wohnungsbauflächen und den einzelnen öffentlich zu nutzenden Flächen gibt es neben den Flächen des Vollsortimenters und des Discounters keine Flächen für zentrenbildende Nutzungen.
10. Unsere Mandantin als private Grundstückseigentümerin würde die Realisierung einer multifunktionalen und gestalterisch aufgewerteten Ortsmitte begrüßen und unterstützen, hingegen nicht die vorliegende Planung. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung lässt die vorliegende Planung viel Spielraum. Sie versucht eher, die üblicherweise am Ortsrand vorliegenden Strukturen in die Ortsmitte zu projizieren. Mit

ihrer Umsetzung würde jedoch das Grundeigentum unserer Mandantin durch die Einzelhandelsinteressen unverhältnismäßig bedrängt und belastet.

11. Für die bisher unbebauten Grundstücke (Wohngrundstücke) ist die Erschließung über die vorhandenen Zufahren bereits gesichert. Für eine weitere verkehrliche Planung dazu besteht deshalb kein Anlass.
12. Die jetzige geordnete Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer im Planbereich kann als angemessen und sicher betrachtet werden. Große Unsicherheiten sind umliegend um den Planbereich sichtbar, insbesondere auch entlang der Hamburger Straße in Höhe der Schule und der Bushaltestellen. Änderungen sind nicht vorgesehen, durch neu vorgesehene Wegeführungen innerhalb des B-Planbereiches wird sich diese Situation deshalb verschärfen, unter anderem, weil eine gesicherte Überwegung über die Hamburger Straße nur an der Ampelkreuzung Hamburger Straße/Hoppenrader Allee/Neue Bahnhofstraße angelegt ist.
13. Die vorgesehene Verkehrsführung auf den den Verkaufsmärkten zugeordneten Parkplätzen und der Lieferverkehr verursacht erhebliche Lärm- und sonstige Immissionsbelastungen in Richtung unseres mit einem Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen bebauten Grundstücks (sh. Vorplanung Erschließung und Stellplatzanlage). Sogar der LKW-Lieferverkehr führt unmittelbar an unserem Grundstück vorbei. Offensichtlich werden zugunsten von Parkplatzflächen keine ausreichenden Wenderadien freigehalten, so dass neben unserem Grundstück unweit der Wohnungsterrassen ein LKW-Wendekreis geschaffen wird. Die Belieferung wird wegen der Lage des Lieferbereichs in der Nähe der Eingänge zu den Märkten außerhalb der Öffnungszeiten und somit zu Nachtzeiten stattfinden müssen. Bei objektiver Betrachtung, wäre z. B. eine Belieferung auf der anderen Gebäudeseite, direkt von der Hoppenrader Allee aus – von dort fahren die LKW ohnehin an – mit viel weniger Fahrstrecke verbunden und erheblich weniger belastend. Es ist nicht ersichtlich, weshalb diese Variante nicht gewählt wurde.
14. Die Planstraße 2, eine private Fläche, die zu den Flächen für neue Wohnbebauung gehört, hat lediglich eine Breite von 5,50 m. Sie führt an den Toren der fünf Garagen und an unseren in diesem Verlauf weiteren zehn PKW-Stellplätzen vorbei. Der für die Erschließung dieser Garagen und Stellplätze sowie der geplanten neuen Wohnbebauung momentan bestehende Privatweg endet in diesem Verlauf. Das Ausfahren aus diesen Garagen wäre künftig mangels Sicht nur unter höchster Gefährdung der Nutzer und des Verkehrs auf der als verkehrsberuhigter Bereich geplanten privaten (öffentlichen) Straßenverkehrsfläche möglich bzw. damit unmöglich. Das gleiche gilt für die zehn Stellplätze. Diese Aspekte sind in den Planunterlagen nicht angesprochen. Eine

Anbindung über diese Planstraße 2 an das Nahversorgungszentrum ist wegen anderer bestehender Verbindungen nicht erforderlich und somit wegen den genannten Gefährdungen unverhältnismäßig. Der reinen privaten Erschließung der Grundstücke für die Neubebauung mit Wohnhäusern steht nach Auffassung unserer Mandantin nichts entgegen.

15. Bereits jetzt ist das Wohngrundstück unserer Mandantin durch die umliegenden verkehrlichen Erschließungen (Straßen, Bushaltestellen, schulbezogener Verkehr, Freizeitaktivitäten bei Tag und Nacht) erheblich belastet. Die vorgesehene weitere verkehrliche Erschließung würde dieses Grundstück gänzlich von allen Seiten umschließen. Das ist unnötig, unangemessen, unverhältnismäßig und unzumutbar.
16. Zweifel bestehen weiterhin daran, ob das Wohngrundstück unserer Mandantin als Urbanes Gebiet festzusetzen ist. Für die (Neu-) Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung besteht nach hiesiger Auffassung kein städtebaulicher Bedarf. In den Planunterlagen ist das Grundstück unserer Mandantin mit Hamburger Straße 9D adressiert; tatsächlich sind hier die Adressen Hamburger Straße 9D und 9E zu finden.
17. Die Ausführungen zu den Planungsalternativen sind nicht verständlich und widersprüchlich; die Argumente scheinen vorgeschoben. Auf der Hand liegende Alternativen werden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

██████████

(qualifiziert elektronisch signiert)