

---

## Beschlussvorlage

Abteilung: Bauverwaltung / Facility Management

Aktenzeichen:

Wildau: 23.10.2018

---

Beratung:	..x. Planungs- Wirtschafts- und Bauausschuss	Sitzung am: 06.11.2018
	..x. Hauptausschuss	Sitzung am: 24.11.2018
Beschluss:	..x. Stadtverordnetenversammlung	Sitzung am: 11.12.2018 Beschluss-Nr.: S 24/418/18

---

**Betreff:** 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-03-02  
„Wohnpark Röthegrund I“

**Änderungs-, Billigungs- und Offenlegungsbeschluss**

**Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. Der Geltungsbereich für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01-03-02 "Wohnpark Röthegrund I" wird dahingehend geändert, dass dieser nur noch die festgesetzten Baugebiete WA-16, WA-17 und WA-21 sowie Teilflächen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen umfasst.
2. Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst somit die Flurstücke 615 (tlw.), 617\*, 637\* (tlw.), 638, 639\*, 641 (tlw.), 836 und 838 der Flur 3 der Gemarkung Wildau mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,00 ha.  
Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs ist aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich.
3. Der Entwurf wird in der Fassung vom 18. Oktober 2018 gebilligt. Die Entwurfsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3).
4. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren durchzuführen.
5. Die Entwurfsunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

**Begründung:**

Der Eigentümer der Bauflächen WA-16, WA-17 und WA-21, die Sebastian Pöttinger GmbH & Co.KG mit Sitz in 85521 Ottobrunn, Prinz-Otto-Straße 13 beabsichtigt nunmehr das mit Schreiben vom 11. Februar 2015 beantragte Bebauungsplanänderungsverfahren für die

---

\* Die Flurstücke 617, 637 und 639 der Flur 3 in der Gemarkung Wildau sind im Laufe des Änderungsverfahrens neu geordnet worden. Die Flurstücke 617 und 639 der Flur 3 in der Gemarkung Wildau sind im September 2015 zum neuen Flurstück 1171 vereint worden. Das Flurstück 637 der Flur 3 in der Gemarkung Wildau ist im Oktober 2017 im neuen Flurstück 1187 aufgegangen.

Bauflächen WA-16, WA-17 und WA-21 des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 01-03-02 „Wohnpark Röthegrund I“ ohne die festgesetzte Baugebietsfläche WA-18, die sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Wildau befindet, zum Abschluss zu bringen. Gegenüber des Aufstellungsbeschlusses Beschluss-Nr.: S 05/98/15 vom 28.04.2015 wird der räumliche Geltungsbereich um 0,75 ha auf 2,00 ha reduziert.

Ziele und Zwecke der Planung haben sich gegenüber des vg. Beschlusses nicht geändert.

Folgende wesentliche Änderungen wurden im Bebauungsplan-Entwurf gegenüber dem Stand vom August 2015 vorgenommen:

- Änderung des räumlichen Geltungsbereichs mit der Herausnahme des WA-18, Flurstück 837, Flur 3 der Gemarkung Wildau. (Siehe Kapitel 1.1 in der Begründung)
- Die Verkehrsflächen wurden verbreitert um dem erwarteten Verkehr im Plangebiet gerecht zu werden. Die Verkehrsflächen wurden als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt, die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entfällt. (siehe Kapitel 5.4 in der Begründung)
- Anpassung der GRZ im WA-16: Erhöhung der GRZ um 0,05 auf 0,35 als Ausgleich zu dem Flächenverlust im Zuge der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche. (siehe Kapitel 5.2 in der Begründung)
- Anpassung der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im WA-17: Um die Errichtung einer angemessenen Tiefgarage auf dem Baugebiet sicherstellen zu können, ohne die GRZ von 0,3 weiter zu erhöhen, wurde die zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im WA-17 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 10 % auf 75 % angehoben. (siehe textliche Festsetzung 2 und Kapitel 5.2 in der Begründung)

Zur Umsetzung der Planung wird mit dem Eigentümer der Bauflächen vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten der Planung einschließlich der Kosten für die Durchführung des Änderungsverfahrens werden durch den Antragsteller, der Sebastian Pöttinger GmbH & Co.KG. Zur Übernahme der Kosten wurde eine Kostenübernahmevereinbarung zwischen der Stadt Wildau und dem Antragsteller abgeschlossen.

Mit dem Änderungsverfahren wurde das Planungsbüro SR Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, Maaßenstr. 9 aus Berlin beauftragt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

beschlossen: ..........  
abgelehnt: .....  
zurückgezogen: .....  
überwiesen an den Ausschuss: .....  
beschlossen mit den Änderungen: .....

#### **Vermerk:**

Es war(en) .....0..... Mitglied(er) der Stadtverordnetenversammlung auf Grund des § 22 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

  
Angela Homuth  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

