

## **Beschlussvorlage**

Abteilung: Bauverwaltung / Facility Management

Aktenzeichen:

Wildau: 08.03.2016 / 06.04.2016

---

Beratung:	..x. Planungs- Wirtschafts- und Bauausschuss	Sitzung am:	15.03.2016
	..x. Hauptausschuss	Sitzung am:	19.04.2016
Beschluss:	.x. Stadtverordnetenversammlung	Sitzung am:	03.05.2016
		Beschluss-Nr.:	S 10/195/16

---

**Betreff: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Zentrum Oberes Wildau“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses -**

### **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. Der Beschluss S 02/48/14 vom 14.10.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Zentrum Oberes Wildau" wird wie folgt ergänzt:  
Für das Plangebiet verfolgt die Stadt Wildau folgende Planungsziele:  
Art der baulichen Nutzung: Wohnen; kleinteiliges wohn- bzw. mischgebietsverträgliches Gewerbe und nicht großflächiger Einzelhandel ~~bis 500 qm Geschossfläche je Gewerbeeinheit~~; Ausschluss von Vergnügungsstätten; Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder als Mischgebiet (MI), ~~bei einer MI-Festsetzung ggf. mit einer Gewichtung von 60/40 für Wohnen-/ Gewerbe-Anteil~~  
Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4 bei WA-Festsetzung bzw. 0,6 bei MI-Festsetzung; fünf Vollgeschosse als Mindestmaß  
Stellplätze und Freiflächen: Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage; Schaffung eines öffentlichen Raumes zum Aufenthalt und Schaffung von Grünverbindungen sowie von Wegeverbindungen zwischen der Straße der AWG, der Fichtestraße und ggf. der Geschwister-Scholl-Straße
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha und beinhaltet folgende Flurstücke in der Gemarkung Wildau: Flur 11: Flurstück 90/5 und jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 445 und 454. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses ortsüblich bekannt zu machen.

### **Begründung:**

Für das Gebiet, das im Norden durch die Freiheitstraße, im Osten durch die Grundstücke Straße der AWG 1 - 4 und 5 - 8 sowie Geschwister-Scholl-Str. 5 - 7, im Süden durch die Geschwister-Scholl-Straße und im Westen durch die Fichtestraße begrenzt wird, wurde am 14.10.2014 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Zuvor hatte die Stadt Wildau für dieses Gebiet bereits

verschiedene Festlegungen getroffen:

- 2008 Einzelhandelsgutachten: Entwicklung des Standortes als "wohngebietsnahe Hauptlage", die Weiterentwicklung dieses Bereiches als zentraler Versorgungsbereich wird empfohlen
- 2008 Festsetzung als "Städtischer Kernbereich" (GV-Beschluss vom 2.09.2008)
- 2014 Integriertes Stadtentwicklungskonzept - INSEK: Räumlicher Schwerpunkt der zukünftigen Gemeindeentwicklung, "Fokus Zentrum Oberes Wildau" (SVV-Beschluss vom 25.02.2014)
- 2014 Flächennutzungsplan: Darstellung als Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel" (SVV-Beschluss vom 9.12.2014)

Mit der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses werden diese Ziele weiter konkretisiert. Im INSEK sind die Entwicklungsziele wie folgt formuliert worden:

*"Das Zentrum Oberes Wildau hat seine Funktionsschwerpunkte im Wohnen, im Einkaufen und in der Nahversorgung, als Kita und Schulstandort sowie als Sportzentrum. Das Areal rund um die Standorte des REWE-Marktes und des "Wildau-Centers" hat einen großen Einzugsbereich und eine wichtige Versorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete. Hier können Flächenpotenziale aktiviert werden, dies betrifft eine qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandels, aber auch die Realisierung von Wohnungen auf freien Flächen."*

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan soll die Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie gesichert werden. Heute bestehende Gewerbebetriebe können in der künftigen Bebauung wieder angesiedelt werden. Zusätzlich veranlasst die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau die Stadt Wildau, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Aus diesem Grund wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Sondernutzung "Großflächiger Einzelhandel" nicht weiter verfolgt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich noch keine Kosten, die den Haushalt der Stadt Wildau belasten. Die Kosten für die weiteren Planungen und den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens sind dann vom Projektentwickler zu übernehmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

beschlossen: ..... X .....

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



----- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zentrum Oberes Wildau“

