

---

## Beschlussvorlage

Abteilung: Bauverwaltung / Facility Management

Aktenzeichen:

Wildau: 05.03.2019 / 20.03.2019 / 10.04.2019

---

Beratung:	..x. Bauausschuss	Sitzung am:	19.03.2019
	..x. Ausschuss für Umwelt und kommunale Ordnung	Sitzung am:	28.03.2019
	..x. Hauptausschuss	Sitzung am:	09.04.2019
Beschluss:	..x. Stadtverordnetenversammlung	Sitzung am:	30.04.2019
		Beschluss-Nr.:	S 26/450/19

---

**Betreff:** Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet  
„Dahmeufer - Nord“ der Stadt Wildau

### **Aufstellungsbeschluss**

#### **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. Für das Gebiet, welches im Westen durch die Friedrich-Engels-Straße und weiter den gemischten Siedlungsbereich westlich der Friedrich-Engels-Straße, im Norden durch die Siedlungsflächen der Gemeinde Zeuthen, im Osten durch den Wasserlauf der Dahme und im Süden durch mehrgeschossigen Wohnungsbau der Schwarzkopfsiedlung südlich der Freiheitstraße und östlich der Friedrich-Engels-Straße begrenzt wird, stellt die Stadt Wildau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan auf.  
Der Bebauungsplan wird unter dem Arbeitstitel „Dahmeufer - Nord“ geführt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Gebiets, wofür der Bebauungsplan aufgestellt wird, umfasst eine Fläche von ca. 12 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Wildau:  
Flurstücke 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1121, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1117, 1118, 1119, 1120, 1114, 1115, 1013, 1014, 1175, ~~1174~~, 942, 481, ~~492/1~~, ~~492/3~~, 492/4, 490, 1038, ~~1039~~, 488, 489, ~~1156~~ tlw., 477/1, 477/4, 479 tlw. (Dahme) 478, 476/2, 493/1 (Freiheitstraße), 1125 tlw. (Friedrich-Engels-Straße)  
  
Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist aus der Anlage 1 ersichtlich.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Begründung:

Die Bauwert Aktiengesellschaft hat mit Schreiben vom 07. Dezember 2018 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) mit der Bezeichnung „Dahmeufer-Nord“ für die im Beschlusstext unter Nummer 2 genannten Flurstücke und in der Anlage 1 gekennzeichneten Flurstücke in der Flur 3 der Gemarkung Wildau in der Stadt Wildau eingereicht.

### Planungsanlass und -erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Plangebietsfläche, gelegen unmittelbar angrenzend an die Siedlungsbereiche zwischen Friedrich-Engels-Straße und der Dahme, ist in den wesentlichen Teilen innerörtliche brachliegende Fläche, die zudem infolge vormaliger Nutzung gem. Feststellung der Altlastenbehörde kontaminiert ist. Seit der Nutzungsaufgabe der Flächen und Anlagen lag die Fläche als Brache. Infolge der langjährigen Auflassung sowie im Ergebnis von offensichtlichem Vandalismus stellt sich das Gebiet über viele Jahre in einem erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Die aufstehenden nicht mehr genutzten baulichen Anlagen sind vollständig abbruchreif und stellen neben den bestehenden Kontaminationen zudem erhebliches Gefahrenpotenzial dar.

Aus diesem Grund ist beabsichtigt, für das Gebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen. In den Geltungsbereich sind die im städtebaulichen Kontext stehenden Bereiche, nämlich der Uferstreifen der Dahme und Bereiche entlang der Freiheitstraße, aufgenommen worden, um eine abschließend geordnete städtebauliche Entwicklung für den beabsichtigten Geltungsbereich zu sichern.

### Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, die ungenutzt brachliegenden Flächen durch Ausweisung von baulicher Nutzung respektive des prägenden Naturraumes an der Dahme in die städtebauliche Struktur der Stadt zu integrieren und hierdurch erhebliche Missstände zu beseitigen.

Auf den derzeit im Wesentlichen brachliegenden bzw. unbebauten Flächen östlich der Friedrich-Engels-Straße und westlich der Dahme ist die Entwicklung eines urbanen Wohngebietes, bestehend aus Mehrfamilienhäusern, in Ergänzung mit wohndienenden Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen in attraktivem naturräumlichen Kontext beabsichtigt.

Ziel ist die Altlastensanierung und die Entwicklung eines hochwertigen Standortes für Wohnen und moderne Formen der Verknüpfung von Wohnen und integriertem, nichtstörendem Arbeiten. Aufgrund der attraktiven Lage des Gebietes westlich der Dahme, sowie unmittelbar an einer Verkehrshauptachse der Stadt gelegen, wird von der Ansiedlung ein deutlicher Beitrag zur Urbanisierung des Bereiches „Unteres Wildau“ erwartet. Insbesondere die straßenbegleitenden Flächen entlang der Friedrich-Engels-Straße sowie der östlich gelegene Uferbereich der Dahme sind im Gesamtkontext des städtebaulichen Umfeldes wesentlicher städtebaulicher Bedeutungsträger in Funktion und Gestalt.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potential zu aktivieren, den komplexen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Aufgabe des Planungsverfahrens ist dabei insbesondere, alle mit der vorgesehenen Entwicklung des Gebiets zu erwartenden Auswirkungen zu erfassen, zu bewerten und für sich eventuell auf-zeigende negative Folgeerscheinungen für das Umfeld oder die gesamtstädtische Struktur Lösungs-vorschläge zu erarbeiten.

Die Planaufstellung findet ergebnisoffen statt. Hierbei werden die Empfehlungen aus der gegenwärtigen Untersuchung der städtischen Infrastruktur berücksichtigt. Die Bewertungen in Bezug auf die Infrastruktur erfolgen im Kontext der Entwicklung der Gesamteinwohnerzahl von Wildau. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Dahmeufer – Nord“.

Der FNP weist für die Plangebietsflächen „Wohnbauflächen“, im Bereich des Dahmeufers „Grünflächen“ und „Wald“ aus. Hiernach kann der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden.

### Historie

Die Bestrebungen, für das Planungsgebiet eine sinnvolle und für Wildau positive Entwicklung zu ermöglichen, sind ein inzwischen langjähriger Prozess.

Mindestens schon seit dem Jahr 2001 hatten die (damalige) Gemeinde und die WiWO gemeinsam die Absicht verfolgt, das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. In den Folgejahren wurden dazu verschiedene Ansätze und Konzepte entwickelt, die aufgrund vor allem der gravierenden Altlastenproblematik aus der früheren industriellen Nutzung zu keinem greifbaren Ergebnis geführt hatten. Die WiWO strebte dabei eine ganzheitliche Entwicklung des „Dahme-Nordufers“ an und hatte zu diesem Zweck bereits die Flächen der Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH (GESA) käuflich erwerben können. Im Zuge dessen hatte sich herausgestellt, dass diese Flächen einfacher und kostengünstiger zu entwickeln sind, wenn dies durch nur einen Eigentümer erfolgt.

Konkret wurden diese Bemühungen dann damit vorangebracht, indem in der Gemeindevertreterversammlung am 27. November 2012 der Beschluss G 26/439/12 zur Einbringung der dortigen kommunalen Flächenanteile in die WiWO gefasst und mit dem Gesellschafterbeschluss der Stadt Wildau am 17.05.2013 vollzogen wurde.

Seither arbeiten die Stadt und die WiWO gemeinsam an einer realistischen Umsetzbarkeit, was ab dem Frühjahr 2015 durch das Engagement der Bauwert AG unterstützt und wozu im Juli 2015 eine Optionsvereinbarung zwischen der WiWO und der Bauwert AG getroffen wurde. Dieser hatten sowohl der Aufsichtsrat wie auch der Gesellschafter zugestimmt. Damit zeichnete sich für diese nun schon einen sehr langen Zeitraum einnehmenden Bemühungen endlich die greifbare Chance einer tatsächlichen Realisierbarkeit ab.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich noch keine Kosten. Die Kosten der Planung, einschließlich der Kosten für die Durchführung des Planverfahrens, werden durch den Antragsteller übernommen, so dass der Haushalt der Stadt Wildau nicht belastet wird.


Zur Übernahme der Entwicklungskosten wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wildau und der Bauwert Aktiengesellschaft abgeschlossen. Die notwendigen Kosten für eine anwaltliche Unterstützung bei der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages sind ebenfalls vom Antragsteller zu übernehmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### Vermerk:

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

  
Angela Homuth  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

