

# AMTSBLATT

## für die Gemeinde Wustermark



29. April 2023

30. Jahrgang

Nummer 03/2023

**SONDERAUSGABE**



### Öffentliche Bekanntmachungen

- Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. E46 „Karls“ ..... Seite 2

### Sonstige Mitteilungen

- Ausblick auf die weitere Entwicklung im Karls Erlebnis-Dorf ..... Seite 4
- Service – Kontakte und Öffnungszeiten und Notfallnummern ..... Seite 8

**Es handelt sich hierbei um eine Sonderausgabe des Amtsblattes.  
Die nächste reguläre Ausgabe erscheint Ende Mai im gewohnten Umfang.**

## Öffentliche Bekanntmachungen

### Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. E46 „Karls“

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 16.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E46 „Karls“ gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen.

Der ca. 79,21 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ umfasst die Flurstücke 52, 53, 55, 62, 71, 77, 78, 79, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 238, 239, 269, 270 der Flur 16; das Flurstück 18 der Flur 18 sowie das Flurstück 24 der Flur 21 in der Gemeinde Wustermark, Gemarkung Elstal.

Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 227, 229, 230, 52, 53, 238, 55, 71 und 18 und durch die Bundesstraße B5
- Im Osten: entlang der östlichen Begrenzung des Flurstücks 18
- Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 18, 24, 71, 78, 79, 233, 232, 228, 227
- Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 233 und 227

Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Während der frühzeitigen Beteiligung wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet statt

**vom 15. Mai 2023 bis einschließlich 19. Juni 2023**

Die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind, können während des o. g. Zeitraums unter [https://my.hidrive.com/share/rgwc3icdnf#\\$/](https://my.hidrive.com/share/rgwc3icdnf#$/) eingesehen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot können die Unterlagen im Rathaus Wustermark, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark in den Dienstzeiten des Rathauses:

Montag	8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

im Raum 223 eingesehen werden.

**Am 13.05.2023 findet in der Zeit von 10:00 Uhr bis 14:00 Uhr im Karls Erlebnis-Dorf Elstal, Zur Döberitzer Heide 1, 14641 Wustermark eine allgemeine Bürgerinformationsveranstaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E46 statt. In der „California Lounge“ des Terminal E (Hauptingang Karls Erlebnis-Dorf, im Innenbereich erste Möglichkeit rechts und dann wieder rechts) werden Pläne vorgestellt und ausgehangen. Die Planungsbeteiligten stehen den interessierten Bürgern für Fragen zur Verfügung. Hierzu sind alle Interessierten herzlich eingeladen.**

### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Basierend auf der positiven Entwicklung des Unternehmens „Karls Erlebnis-Dorf“ am Standort Elstal und der steigenden Nachfrage nach Inlandsreisen und Erlebnistourismus wird von Seiten des Betreibers eine Erweiterung des Erlebnis-Dorfes und die Errichtung eines Ferienresorts angestrebt. Mit den östlich gelegenen und langjährig brachliegenden Konversionsflächen der ehemaligen Löwen-Adler-Kaserne sowie den westlich und östlich angrenzenden städtebaulichen Brachflächen bietet sich ein bedeutsames Potential zur Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Freizeitparks.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größenordnung und des zu erwartenden Besucheraufkommens ein raumbedeutsames Ferien-, Freizeit- und Einzelhandelsgroßprojekt.

Die damit einhergehenden Belange können mittels des Aufstellungsverfahrens eines qualifizierten Bebauungsplans städtebaulich geordnet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Standortes von Karls Erlebnis-Dorf in Wustermark Ortsteil Elstal schaffen und die von Altlasten belastete Brachfläche einer neuen Nutzung zuführen. Das Vorhaben sieht im Kern die Erweiterung des bestehenden Karls Erlebnis-Dorf vor. Neben dieser Erweiterung soll auch die Planung und Errichtung von Mitarbeiterwohnungen und von Resort- und Hotelstandorten umgesetzt werden. Einzelne Gebäude im Bestand sollen weitergenutzt werden, wie beispielsweise der Löwenturm, das Torhaus und das doppelte Rundbogenhaus. Die öffentliche Erschließung soll vom Norden entlang der B5 neu geschaffen werden und die südlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen verbinden.

Öffentliche Verkehrswege ins Plangebiet sollen über eine Buslinie erschlossen werden und einen Anschluss an den Bahnhof Elstal ermöglichen. Dem örtlichen und überörtlichen Radverkehr wird im städtebaulichen Konzept ebenfalls eine große Bedeutung beigemessen.

Ebenso sollen Lärmimmissionen, die von der B5 ausgehen, wo nötig durch die planungsrechtliche Sicherung einer Lärmschutzwand auf verträgliche Maße reduziert werden. Neben dem Mitarbeiterwohnen sind auch die Ferienresorts vor unverträglichen Lärmimmissionen zu bewahren. Das geplante Parkhaus wirkt zusätzlich lärmabsorbierend auf die südlich davon liegenden Gebiete.

Zu diesem Zweck sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Festsetzung von unterschiedlichen Baugebieten vor. Im Westen des bestehenden Erlebnis-Dorfes soll ein Sondergebiet für Mitarbeiterwohnen und im Osten die Erweiterung des Erlebnis-Dorfes nebst Erdbeer-Promenade sowie ein Ferienresort entstehen. Außerdem sollen im Süden Waldflächen und öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die generellen Ziele der Planung sind:

- Festsetzung von Sondergebieten (Erweiterung Erlebnis-Dorf, Erdbeer-Promenade mit Badescheune, Mitarbeiterwohnen und Ferienresorts)
- Sicherung von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen
- Sicherung von privaten Grünflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sicherung von Waldflächen
- Schutz vor Lärm passiven und aktiven Lärmschutz

Zur Regelung der Umsetzung der Planung wird zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und Mensch/ menschliche Gesundheit erstrecken.

#### Informationen:

Frau Melde

Tel.: +49 (33234) 73-208

FB II – Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales

Stellungnahmen können von jedermann auf dem schriftlichen Weg postalisch (Rathaus Wustermark, FB II – Gemeindeentwicklung, Klimaschutz und Soziales, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark) oder per Mail (f.melde@wustermark.de) oder per Fax (+49 (33234) 73-299) oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden.

#### Hinweise zum Datenschutz:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO und § 5 Abs. 1 BbgDSG. Die Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Die Daten werden darüber hinaus verwendet, um Sie über das Ergebnis der Prüfung und dessen Berücksichtigung zu informieren. Es besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme ohne die Angaben personenbezogener Daten abzugeben. In diesem Fall kann jedoch keine Mitteilung an Sie erfolgen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausgelegt und auf der o. g. Internetseite zum Herunterladen bereitsteht.

Wustermark, den 11. April 2023

gez. H. Schreiber  
Bürgermeister

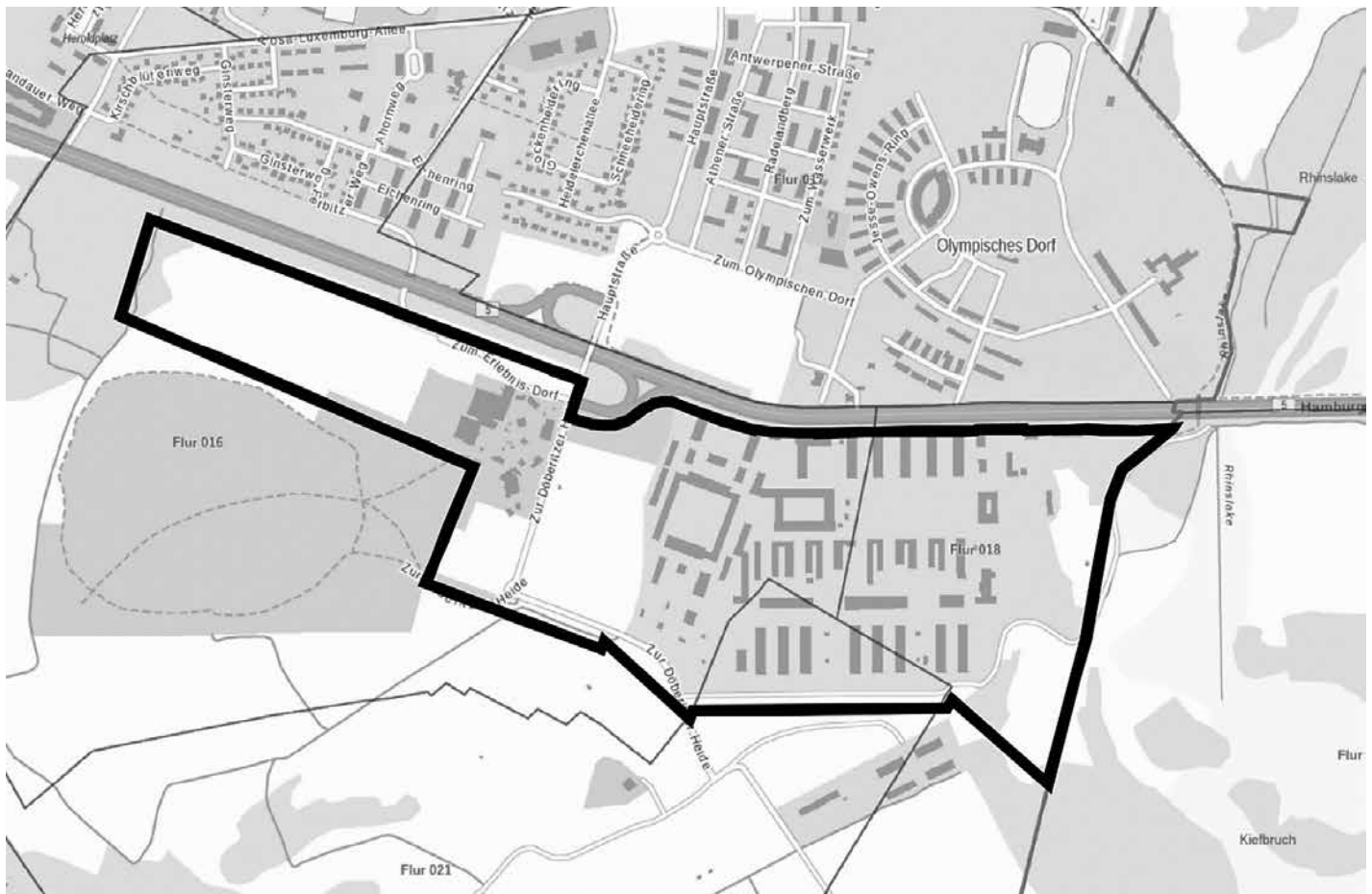


Abbildung 1 - Abgrenzung Geltungsbereich

Sonstige Mitteilungen



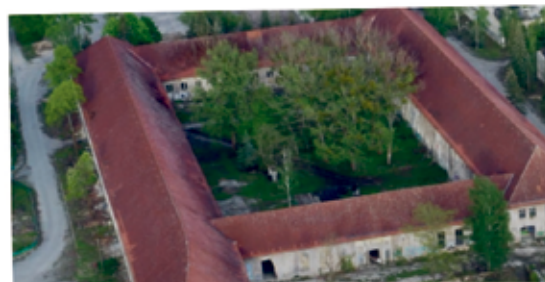
**Planung und Vorbereitung**

Karls Erlebnis-Dorf an der B5 soll sich künftig zu einem Freizeitpark mit Ferienresort für Familien entwickeln. Erdbeeren und landwirtschaftliche Attraktionen werden weiterhin im Mittelpunkt stehen. An der Stelle, an der heute die Ruinen des ehemaligen Kasernengeländes stehen, ist nun ein großes Familienresort mit verschiedenen Themen-Hotels und ausgefallenen Übernachtungsmöglichkeiten geplant.

Bereits seit einigen Jahren laufen die notwendigen Arbeiten zur Vorbereitung des Entwicklungsprojektes Karls in Elstal auf dem Gelände der ehemaligen Adler- und Löwenkaserne und weiteren Grundstücken an der Bundesstraße in Elstal.



**Erhalt von Bestandsgebäuden**



2016 kaufte Karls von der Brandenburgischen Boden GmbH das Areal inklusive aller Gebäude und übernahm damit auch die Verantwortung über die Aufbereitung und Säuberung des belasteten Bodens der gesamten Fläche von 53 ha.

Ein großer Teil der ehemaligen Militärunterkünfte, alte Pferdeställe, Panzerhallen, Straßen und Wege werden abgerissen. Doch es werden auch deutlich mehr Gebäude erhalten und in das bestehende Konzept eingebunden als dies ursprünglich geplant war. Neben dem Löwenturm mit dem angrenzenden Gebäude, in das nun ein Museum einziehen soll, um die Geschichte des Standortes lebendig zu halten, werden weitere alte Gebäude gerettet, entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt.

Die laufende Aufbereitung des Areals begann bereits 2019 mit dem belasteten Boden. Damit werden erstmals auf dem Gelände die Themen fachgerechte Müllentsorgung und die Beseitigung diverser Altlasten in Angriff genommen.

## aufbereiten und wiederverwerten

Das gesamte Grundstück ist aufgrund der jahrelangen militärischen Nutzung komplett als Munitionsverdachtsfläche definiert. Das bedeutet, dass jeder Quadratmeter untersucht werden muss. Die Munitionsfunde werden laufend an den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg zur Entsorgung übergeben. Gefunden wurden bislang Granaten, Minen und diverse Gewehrmunition. Die Kampfmittelbeseitigung wird von einer darauf spezialisierten Firma durchgeführt. Jeder Quadratmeter muss anschließend offiziell freigemessen werden, damit mit den notwendigen Arbeiten fortgefahren werden kann.

Für Altlasten, Munitionsbergung und Rückbau hat Karls bis heute bereits über 6 Mio. Euro aufwenden müssen. Diese Investition musste komplett ohne jegliche staatliche Förderung gestemmt werden.

Ziegelsteine und andere wiederverwertbare Baumaterialien, die nach dem Abriss der Kasernen übrig bleiben, werden zum Teil von Hand gesäubert und anschließend für den Neubau der geplanten Karls Sehenswürdigkeiten verwendet. Es wurden bereits 500 Paletten mit Ziegelsteinen sowie 60.000 Quadratmeter Natursteinpflaster aus Granit und weitere Baustoffe geborgen und aufbereitet. Diese Wiederverwendung ist nicht nur nachhaltig, sondern vermeidet auch Bauschutt.



## Bibi & Tina Freizeitpark und mehr

Zur Baureifmachung waren und sind ebenfalls eine Vielzahl von Maßnahmen für den Naturschutz erforderlich. Neben der aufwendigen Umsiedlung von Zauneidechsen, der Schaffung des Fledermaushotels als Ausweichmöglichkeit für die abgerissenen Gebäude müssen weitere Bereiche für Brutvögel und einzelne Biotope auch außerhalb des Gebietes Kompensation finden.

Mit der geplanten Erweiterung des Freizeitparks Karls Erlebnis-Dorf sollen vielfältige, zum Teil kostenfreie, Indoor- und Outdoorattraktionen als wesentlicher Bestandteil des Erlebnis-Dorf-Konzeptes durchmischt mit Gastronomie und teilweise Beherbergung deutlich vergrößert werden.

Östlich des bestehenden Karls Erlebnis-Dorfs entstehen weitere Freizeitattraktionen, Themen-Gastronomie, Beherbergung, eine Erdbeer-Promenade, das 1000 Sterne Hotel und ein attraktiver Wasserpark einschließlich der zugehörigen Parkplatzflächen. Neben den Karls-typischen Bereichen wird hier in Elstal erstmalig auch eine völlig neue Idee umgesetzt. Der erste Bibi & Tina Freizeitpark soll hier zum Leben erwachen und der Erfolg aus Hörspiel und Film in einem Freizeitpark erlebbar werden.

Westlich des Bestandes erfolgt eine Erweiterung um die beliebten Schau-Manufakturen, Freizeitattraktionen mit Gastronomie und die Errichtung von Wohnungen und einem Hostel für Mitarbeiter.

Die Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf in Elstal unterteilt sich künftig in vier große Spaßwelten. Karls Erlebnis-Dorf, den Bibi und Tina Freizeitpark, einen Wasserpark und das 1000 Sterne Hotel- das verrückteste Hotel der Welt.



# Bibi & Tina®



Das Angebotskonzept von Karls grenzt sich klar vom Einzelhandel mit Versorgungscharakter ab und ist im Schwerpunkt auf erlebnis- und tourismusorientierten Einzelhandel ausgerichtet. Das Sortimentskonzept ist geprägt durch einen hohen Anteil an Eigenmarken und eine individuelle Warenpräsentation. Einen Schwerpunkt des Einzelhandels stellen die Manufakturverkaufsflächen und die dort angebotenen Waren dar.

Ein wesentlicher Anteil der Flächen im Ferienresort entfällt auf Wald- und Grünflächen. Hierdurch wird das besonders naturnahe Beherbergungskonzept geprägt.

Das Beherbergungsangebot innerhalb des Naturferiendorfes wird schrittweise ausgebaut. Es setzt sich zusammen aus besonderen Themen-Hotels, Ferienhäusern und Erlebnisunterkünften mit verschiedenen Qualitätsebenen und bietet einzigartige Übernachtungserlebnisse in unterschiedlichen Zimmer-Kategorien.

Für das Gesamtvorhaben ist perspektivisch ein Ausbau auf eine maximale Kapazität von 4.000 Betten geplant. Der Stellplatzbedarf für die Besucher des erweiterten Erlebnis-Dorfes und die Gäste des Ferienresorts wird über Parkplätze und ein Parkhaus abgesichert.

Neben der eigenen Freizeit- und Erlebnisausstattung des Feriendorfes können auch die öffentlich zugänglichen Freizeit- und Erlebnisangebote von Karls Erlebnis-Dorf genutzt werden. Ebenso sollen allen Besuchern die Ausflugsziele im näheren und weiteren Umfeld zur Verfügung stehen.

Die Erweiterung des Erlebnisdorfes erfolgt in mehreren Entwicklungsphasen über einen Zeitraum von mehreren Jahren.

Die Flächen für das geplante Feriendorf einschließlich Wald und Grünflächen sowie den zugehörigen Parkplatzflächen haben eine Größe von insgesamt rund 35 ha.



## Notfallnummern

### NOTRUF

Polizei	☎ 110
Polizeiwache Nauen	☎ 03321/4000
Feuerwehr	☎ 112
Rettungsdienst & Krankentransport (über FF-Leitstelle)	☎ 112
Kassenärztlicher Notdienst	☎ 116 117
Zahnärztlicher Notdienst	www.zahnarzt-notdienst.de
Apothekennotdienst	www.aponet.de
Drogennotdienst	☎ 030/192 37
Giftnotruf	☎ 030/192 40
Notruf Tierrettung	☎ 0800/1 12 11 33   0151/53 51 02 07

### NOTFALLSEELSORGE

Opfernotruf Weißer Ring	☎ 01803/34 34 34
Notfallseelsorge	☎ 0800/1 11 01 11   0800/ 1 11 02 22
Hilfetelefon „Gewalt gegen Frauen“	☎ 08000/116 016

Netzwerk der brandenburgischen Frauenhäuser	☎ 03385/50 36 15
Kinder- und Jugendtelefon	☎ 0800/1 11 03 33
Elterntelefon	☎ 0800/1 11 05 50
Schwangere in Not	☎ 0800/4 04 00 20
Gebärdentelefon für Gehörlose/Hörgeschädigte	www.gebaerdentelefon.de
Silbernetz – Hilfs- und Kontaktangebot für ältere Menschen	☎ 0800/470 80 90

### HAVARIEDIENSTE

Strom: E.DIS AG	☎ 03361/7 33 23 33
Gas: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	☎ 0331/7 49 53 30
Wasser und Abwasser: Wasser- und Abwasserverband „Havelland“	☎ 033831/4 07 90
Mobile Fäkalentsorgung	☎ 03321/7 46 20
Deutsche Telekom AG	☎ 0800/3 30 10 00

## Service – Kontakte und Öffnungszeiten

### GEMEINDE WUSTERMARK

Postanschrift:	Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark		
Telefonzentrale:	☎ 033234/73-0		
Telefax:	033234/73-250		
E-Mail:	info@wustermark.de		

### SPRECHZEITEN BÜRGERAMT:

Montag	08.00 – 12.00 Uhr		
Dienstag	08.00 – 12.00 Uhr	sowie	13.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen		
Donnerstag	08.00 – 12.00 Uhr	sowie	13.00 – 16.00 Uhr
Freitag	08.00 – 12.00 Uhr		

### ÖFFNUNGSZEITEN RATHAUS/KASSE:

Montag	geschlossen		
Dienstag	08.00 – 12.00 Uhr	sowie	13.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen		
Donnerstag	08.00 – 12.00 Uhr	sowie	13.00 – 16.00 Uhr
Freitag	geschlossen		

### TELEFONVERZEICHNIS DER VERWALTUNGSMITARBEITER

Vorwahl: 033234	Faxnummer: 033234/73-250
-----------------	--------------------------

### BÜRGERMEISTER:

Sekretariat	☎ 73-231
Sitzungsdienst / Öffentlichkeitsarbeit	☎ 73-223
Brandschutz / Gemeindebrandmeister / Gerätewart	☎ 73-225 / -245
Datenschutz	☎ 73-229
Gleichstellung	☎ 73-344

### FACHBEREICH I | ZENTRALE DIENSTE UND BÜRGERAMT & KITA

Bürgeramt	☎ 73-321
Wahlen	☎ 73-333
Kitaservice	☎ 73-326
Personalverwaltung	☎ 73-327
IT / Administration	☎ 73-343

### FACHBEREICH II | GEMEINDEENTWICKLUNG, KLIMASCHUTZ & SOZIALES

Planung / Projektsteuerung	☎ 73-262 / -243
Bauleitplanung	☎ 73-226 / -262 / -243
Räumliche Planung und Entwicklung	☎ 73-208
Klima- und Umweltschutz	☎ 73-252
Schulen / Kultur	☎ 73-235
Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung	☎ 73-259

### FACHBEREICH III | BAUEN UND ÖFFENTLICHE ORDNUNG

Hoch- / Tiefbau	☎ 73-202 / -201 / -246
Gebäudemanagement	☎ 73-224
Straßenreinigung / Winterdienst	☎ 73-228
Öffentliche Sicherheit und Ordnung	☎ 73-206
Beitragsrecht und Haushalt	☎ 73-266
Baubetriebshof	☎ 73-750

### FACHBEREICH IV | FINANZEN, LIEGENSCHAFTEN & WIRTSCHAFT

Gemeindekasse	☎ 73-237
Gemeindesteuern	☎ 73-222
Geschäftsbuchhaltung / Haushalt	☎ 73-324
Vollstreckung	☎ 73-256
Liegenschaftsverwaltung / GVZ	☎ 73-209 / -232

## IMPRESSUM Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark – Amtlicher Teil –

### Herausgeber:

Herausgeber: Gemeinde Wustermark, Der Bürgermeister

### Anschrift:

Gemeinde Wustermark, Öffentlichkeitsarbeit  
Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark  
Telefon: 03 32 34/73-0  
Fax: 03 32 34/73-250  
E-Mail: amtsblatt@wustermark.de

### Bezugsmöglichkeiten:

Das Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark wird in ausreichender Auflage hergestellt. Es erscheint in unregelmäßigen Abständen nach Bedarf und wird an alle Wustermarker Haushalte einschließlich aller Ortsteile verteilt. Ausserdem ist es kostenfrei an der Bürgerinformation des Rathauses, Hoppenrader Allee 1, 1. Obergeschoss, 14641 Wustermark, erhältlich. Eine Aufnahme in den E-Mail-Verteiler ist möglich. Darüber hinaus ist das Amtsblatt auch im Internet unter der Adresse: <http://www.wustermark.de> abrufbar. Der kostenfreie Nachdruck von Teilen des Amtsblattes ist mit entsprechender Quellenangabe gestattet.