

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/rqwc3icdnf#\\$/](https://my.hidrive.com/share/rqwc3icdnf#$/) 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.

Außerdem findet am 13.05.2023 von 10:00 bis 14:00 Uhr eine Bürgerinformationsveranstaltung auf dem Gelände von

Karls Erlebnis-Dorf Elstal, Zur Döberitzer Heide 1, 14641 Wustermark

statt. In der „California Lounge“ werden Pläne ausgehangen sowie Planungsbeteiligte für Fragen zur Verfügung stehen.

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. Schreiber
Bürgermeister



Abbildung 1 - Abgrenzung Geltungsbereich