

Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Br-30-180/26

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 28.01.2026

Version: 2

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

☒

Betreff: Grundsatzbeschluss zur Entwicklung von Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen im Bereich des Mischgebietes südlich des Bahnhofs Brück

Kurzinfo zum Beschluss

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Gesamtkosten: € Jährliche Folgekosten: €

Finanzierung Eigenanteil: € Objektbezogene Einnahmen: €

Haushaltsbelastung: €

Veranschlagung: **Nein** mit €

Produktkonto: FinanzH: ErgebnisH:

geprüft und bestätigt:

Unterschrift Kämmerer

geprüft und bestätigt:

Amtsleiter

Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
AISrE	1	19.03.2026	6				
SVV	2	16.04.2026					

☐ Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der SVV

Beschluss-Nr.: Br-30-180/26

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen

Beschlusstext:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück befürwortet das Projekt der Projektgesellschaft Brück GmbH, Schillerstraße 74 in 16341 Panketal-Zepernick zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit teilgewerblicher Nutzung auf den Flurstücken 311/1, 314/1 (tlw.), 314/2, 319 (tlw.), 320, 321, 324, 325, 326, 442, 680, 681, 839 (tlw.) 898, 899, 900, 901 und 902 in der Flur 3 der Gemarkung Brück. Das Plangebiet grenzt nördlich an das Brücker Bahnhofsgelände und ist der beigefügten Kartendarstellung zu entnehmen (Anlage 1). Die Flächengröße des Plangebietes beträgt voraussichtlich ca. 5,1 ha.

Die Stadtverordnetenversammlung beabsichtigt grundsätzlich eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das besagte Vorhaben durchzuführen.

Durch die Vorhabenträgerin sind die entsprechenden Nachweise über die von ihr gesicherten Flächen (Flurstücke) zu erbringen und der Gemeinde vorzulegen, um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu gewährleisten. Als Nachweis dienen die geschlossenen Kaufverträge mit den jeweiligen privaten Flächeneigentümern. Die für die Durchführung des Planverfahrens erforderlichen Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin getragen und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadt Brück entstehen keine Kosten. Der Aufstellungsbeschluss soll voraussichtlich innerhalb der kommenden 5 Jahre beschlossen werden.

Unterschrift / Datum:

 Vorsitzender der SVV
Begründung

Durch die Vorhabenträgerin wurde ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans eingereicht. Die Vorhabenträgerin ist Flächeneigentümerin eines Teils der betroffenen Flächen und beabsichtigt die Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers mit etwa 120-180 WE sowie gewerblichen Nutzungen einschl. eines Parkhauses, das sowohl für die Nutzer des Gebietes als auch für Bahnpendler zur Verfügung stehen soll. Zudem ist eine städtebauliche Zäsur zwischen den bestehenden Wohnnutzungen und den verdichteten Nutzungen bzw. gewerblichen Nutzungen in der Form eines Grünzugs vorgesehen (vgl. Konzeptidee, Anlage 2). Die Einbindung der Flurstücke 305/10 und 305/11 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum aktuellen Zeitpunkt noch klärungsbedürftig. Spätestens zum Aufstellungsbeschluss muss die Flächenkulisse des Bebauungsplans feststehen und die privaten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches müssen durch die Vorhabenträgerin entsprechend gesichert sein.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brück vom 13.05.2011 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Eine Anpassung nicht erforderlich.

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den Planungszielen der Stadt Brück (Innenentwicklung, Nachnutzung von Konversionsflächen, Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche, zentrale Lage in der Stadt Brück, Bahnhofsumfeld).

Für die Nutzungsgliederung, Erschließung und den Immissionsschutz ist es erforderlich, neben einzelnen öffentlichen Erschließungsflurstücken auch angrenzende, z.T. private Flurstücke einzubeziehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die betroffenen Flächen sind derzeit überwiegend gewerblich genutzt, liegen jedoch in großen Teilen brach.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für eine Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen sowie die Festsetzung von Erschließungsflächen und Grünflächen. Mit dem Vorhaben soll eine Aufwertung des wichtigen Knotenpunktes um den Bahnhof Brück erreicht werden. Zur Erreichung des vorgenannten Planungsziels ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Grundsatzbeschluss soll der Vorhabenträgerin die notwendige Planungssicherheit geben, um die Planung zu konkretisieren, ggf. weitere Flächen zu akquirieren und notwendige Gutachten, wie z.B. ein Verkehrskonzept zu beauftragen, welches ausschlaggebend für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und Umsetzung des Vorhabens ist.