

Gemeinde Wustermark

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark – 4./VII

am: 13.02.2020

Sitzungsort: Rathaus der Gemeinde Wustermark, Konferenzraum, 3. OG, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark

Anwesend sind:

Vorsitzender des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt

Herr Alexis Schwartz

Stellvertretender Vorsitz

Herr Steven Werner

Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt

Frau Ulrike Bommer

Frau Martina Gerth

in Vertretung für Herrn Stoll

Herr Fabian Streich

Sachkundige Einwohner

Herr Dr. Harald Ackermann

Frau Christina Hanschke

Herr Johannes Kuhn

Schriftführer

Frau Stefanie Becker

von der Gemeindeverwaltung

Herr Jens Kroischke

Herr Uwe Schollän

Abwesend sind:

Bürgermeister

Herr Holger Schreiber

Entschuldigt

Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt

Herr Oliver Kreuels

Entschuldigt

Herr Andreas Stoll

Entschuldigt

Sachkundige Einwohner

Frau Dagmar Dominiak

Entschuldigt

Herr Steffan Jentsch

Entschuldigt

Frau Maria Zunke

Entschuldigt

- Öffentlicher Teil -

1.1 **Begrüßung und Eröffnung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 18.46 Uhr und begrüßt die anwesenden Mitglieder sowie die Gäste.

1.2 **Entscheidung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 2 BbgKVerf über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung**

Gegen den öffentlichen Teil der Niederschriften vom 17.09.2019 sowie 19.11.2019 bestehen keine Einwände. Die Niederschriften werden bestätigt.

1.3 **Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit (§ 38 BbgKVerf)**

Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt. Es sind fünf stimmberechtigte Mitglieder anwesend. Frau Gerth ist in Vertretung für Herrn Stoll anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

1.4 **Feststellung der öffentlichen Tagesordnung**

Der Vorsitzende lässt über die Tagesordnung wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

2 **Bericht des Vorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung**

Der Vorsitzende berichtet, dass es Gespräche hinsichtlich der Beschlussvorlage „Solarpark Wernitz“ sowie zur „Änderung der Baumschutzsatzung“ gab.

Herr Streich führt dazu weiter aus, dass im Termin zur Baumschutzsatzung am 05.02.2020 ein Austausch zwischen den Fraktionen zum Antrag erfolgte. Nach weitergehenden fraktionsinternen Beratungen bleibt festzuhalten, dass der Antrag in der kommenden Gemeindevertretersitzung am 03.03.2020 zurückgezogen werden wird. Die avisierte Änderung der Baumschutzsatzung soll zunächst ruhend gestellt und zu einem späteren Zeitpunkt erneut erörtert werden.

3 **Anfragen an den Bürgermeister im öffentlichen Teil der Sitzung gem. § 5 GeschO**

Herr Schollän berichtet über die von Herrn Streich eingegangene Anfrage zum Thema „INGEK“ und weist darauf hin, dass er unter TOP 14. dazu Erläuterungen vornehmen wird.

4 **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger veranschaulicht anhand einer Tischplatte mit darauf positionierten Plüschtieren die in der Gemeinde existierende Tierwelt. Dies solle einen Gruß an die Klimapolitik in der Gemeinde darstellen, damit diese weiter vorangetrieben wird.

5

Kommunale Klimapolitik

Herr Streich verweist auf den als Tischvorlage eingebrachten Antragsentwurf der Fraktion DIE LINKE.. Dieser ist der Niederschrift als Anlage 4 beigefügt. Er regt an, dass dieser Antrag von den Fraktionen gern mitgetragen werden kann. Es handelt sich hierbei um einen groben Entwurf zum Austausch untereinander in der heutigen oder einer der nächsten Sitzungen dieses Ausschusses.

Frau Bommer merkt an, dass in diesen Entwurf vor der geplanten Beratung zunächst die rechtlichen Grundlagen einfließen sollten und bittet Herrn Streich, die gesetzlichen Vorgaben dazu vorab einzuholen und sodann zur Diskussion zu stellen. Weiterhin merkt sie an, dass einzelne Inhalte des Antrages von der Verwaltung ggf. bereits umgesetzt werden.

Herr Ackermann spricht sich für diese „Art von Aufruf“ aus, um das Thema voranzubringen. Er könne sich vorstellen, dazu eine Arbeitsgruppe zu gründen, in welcher alle relevanten Aspekte angesprochen und berücksichtigt werden können.

Herr Werner hält dies für ein fraktionsübergreifendes Thema, so sollte dies auch behandelt werden. Im Namen seiner SPD-Fraktion stellt er klar, dass diese für Gespräche außerhalb dieses Ausschusses zur Verfügung stehe. Weiterhin sollten die Gespräche begleitend zur Weiterentwicklung des Klimaschutzkonzeptes stattfinden. Er merkt weiterhin an, dass die Thematik nicht negativ besetzt sein sollte und die gemeinsam zu erarbeitenden Ideen auch umsetzbar sein müssen.

Nach weitergehender Beratung bleibt festzuhalten, dass die Fraktionen Mitglieder für die Arbeitsgruppe benennen sowie seitens der Verwaltung ebenfalls ein Mitglied zu benennen ist. Der Vorsitzende wird in den nächsten Tagen mit den Fraktionen sowie der Verwaltung zur Terminfindung in Kontakt treten.

Weiterhin soll zum geplanten Termin eine schriftliche Stellungnahme zum Antragsentwurf der Fraktion DIE LINKE. seitens der Verwaltung vorbereitet werden.

6

Bebauungsplan E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung", 3. vereinfachte Änderung

Mitteilung des aktuellen Sachstandes und der Varianten

Herr Schollan informiert die Mitglieder anhand einer Präsentation über den aktuellen Sachstand. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 5 beigefügt.

Herr Werner teilt dazu mit, dass die Einwohnerschaft in diesem Bereich einer Bebauung eher negativ gegenübersteht. Das dortige Gelände sei relativ klein, so dass eine Bebauung nur zu einer weiteren Verdichtung führen würde. Dies wird seitens der Bürger abgelehnt.

Herr Streich schließt sich den Ausführungen von Herrn Werner an und führt aus, dass der dortige Baumbestand schützenswert sei. Eine dortige Bebauung würde eine Zerschneidung des Baumbestandes zur Folge haben. Weiterhin wird der ökologische Bereich der dort lebenden Tiere beeinträchtigt.

Der Vorsitzende fragt an, welche Konsequenzen ein negatives Votum des Ausschusses mit sich bringt. Ferner merkt er an, dass sozialer Wohnungsbau gefördert werden soll. Welche weiteren Optionen gebe es denn für die Umsetzung von sozialem Wohnungsbau.

Herr Werner stellt fest, dass in dem Bereich ein B-Plan existiert und damit Baurecht zulässig ist. Aufgrund des Stimmungsbildes der dortigen Einwohnerschaft sollte eine Lösung gefunden werden. Die SPD-Fraktion steht für sozialen Wohnungsbau, dies darf allerdings nicht zu Unruhen bei den Bürgern führen. Sollte das Vorhaben hier umgesetzt

werden, würde dies für noch mehr Unruhe und Konflikte in der Einwohnerschaft sorgen. Das Olympische Dorf sowie Brachflächen sollten für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden. Weiterhin sollte die Natur nicht dem sozialen Wohnungsbau zum Opfer fallen.

Herr Schollän merkt an, dass es sich hier um bestehendes Planungsrecht handelt. Die LEG ist ein langjähriger und verlässlicher Partner. Sie ist Teileigentümerin des hier in Rede stehenden Grundstückes, welches nutzbar gemacht werden soll. Sollte dies nicht gewünscht sein, so sollte man fairerweise über ein Kaufangebot gegenüber der LEG nachdenken und die Fläche abkaufen.

Herr Streich führt aus, dass es in Brandenburg möglich sei, einen Grünordnungsplan über den bestehenden B-Plan zu legen.

Dazu weist Herr Schollän darauf hin, dass diese Vorgehensweise beim Ankauf der Teilfläche der LEG entbehrlich ist.

Herr Werner stellt in diesem Zusammenhang noch einmal klar, dass es hierbei lediglich um das Stimmungsbild der Einwohner geht und sich die Beratung nicht gegen die LEG richtet. Die langjährige Zusammenarbeit mit der LEG wird geschätzt und es soll eine gemeinsame Lösung im Sinne der Bevölkerung gefunden werden.

Abschließend hält Herr Schollän fest, dass sich nach der heutigen Beratung ein eindeutiges Bild abzeichnet. Das daraus resultierende Ergebnis könnte ein Kaufangebot an die LEG sein. Dies wird im Nachgang zur heutigen Sitzung mit der LEG beraten und in einer der nächsten Sitzungen das Ergebnis vorgestellt.

Herr Streich bedankt sich bei der LEG für die gute Entwicklung in dieser Siedlung.

7

Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E36A "Olympisches Dorf" (Baugebiete: WA 3.1-3.4)

**hier: Vorstellung der Ausführungsplanungen durch den Bauherren SEMODU
Vorlage: I-009/2020**

Herrn Talmon l'Armée (Geschäftsführer SEMODU) sowie Herrn Pössl (Architekt) wird Rederecht erteilt. Diese stellen gemeinsam anhand einer Präsentation die Planungen zum Bauvorhaben vor. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 6 beigelegt.

Frau Bommer fragt an, welche Größen die Wohnungen aufweisen werden. Herr Pössl teilt dazu mit, dass für die 2-Zimmerwohnungen ca. 55 m², die 3-Zimmerwohnungen ca. 70 m² und für einzelne 4-Zimmerwohnungen ca. 100-120 m² angedacht sind.

Herr Streich fragt nach dem Zeitfahrplan sowie den potentiellen Mietpreisen.

Herr Talmon l'Armée führt aus, dass zu den Mietpreisen derzeit noch keine Aussage möglich ist. Es sei aber versichert, dass vertretbare Mietpreise beabsichtigt sind. Die Auswahl des Endinvestors erfolgt gründlich, um vertretbare Mieten zu gewährleisten. Der Zeitfahrplan ist abhängig vom Baugenehmigungsverfahren. Theoretisch könnten noch in diesem Jahr drei Gebäude schlüsselfertig hergestellt werden. Die Außenanlagen werden im kommenden Jahr hergestellt. Sollte die Baugenehmigung allerdings erst im Herbst 2020 vorliegen, so wird ein Baubeginn im Winter nicht stattfinden sondern auf 2021 verlegt.

Frau Bommer fragt nach der geplanten Heizungsart. Herr Talmon l'Armée teilt mit, dass durch die Firma terraplan dort bereits ein Blockheizkraftwerk (BHKW) installiert wird, welches mitgenutzt werden soll. Dazu ergänzend teilt Herr Schollän mit, dass dieses BHKW dafür ausgelegt sei, den 1. sowie den 2. Bauabschnitt zu versorgen.

Herr Ackermann fragt an, ob Solarthermie oder Photovoltaikanlagen vorgesehen sind. Herr Pössl weist darauf hin, dass ein Energiekonzept bislang noch nicht vorliegt. Herr Talmon l'Armée spricht sich vorab für Solarthermie aus.

Frau Hanschke greift noch einmal das Thema Mietpreise auf und merkt an, dass diese anhand der Investitionen grob abschätzbar seien. Herr Talmon l'Armée teilt daraufhin mit, dass die Investitionskosten 3.600,00 €/m² betragen. Daraus würde ein Mietpreis in Höhe von ca. 11,20 €/m² resultieren. Es handelt sich hierbei um eine Schätzung.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Ausführungen und verabschiedet Herrn Talmon l'Armée sowie Herrn Pössl.

- 8** **Bebauungsplan Nr. E 36B "Olympisches Dorf" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung**
hier: Beschluss zur Selbstbindung an städtebauliches Konzept für weiteres Bauleitplanverfahren
Vorlage: B-022/2020

Es bestehen keine Einwände seitens der Mitglieder.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 9** **Bebauungsplan Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die 2. Änderung
Vorlage: B-027/2020

Herr Schollän merkt an, dass es bei dieser Beschlussvorlage darum geht, den bestehenden B-Plan dahingehend anzupassen, dass die westliche Erschließungsspanne ausgebaut werden kann.

Es bestehen keine Einwände seitens der Mitglieder.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 10** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 43 "Friedensweg"**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung
Vorlage: B-025/2020

Nach kurzer Beratung sprechen sich die Mitglieder gegen die Aufstellung des B-Plans aus. In dem in Rede stehenden Bereich ist keine Bebauung zulässig und das sollte nicht verändert werden, um weitere Bauanträge in dem Bereich zu vermeiden.

Der Vorsitzende kommt wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	5
Enthaltung:	0

einstimmig nicht empfohlen

11

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 44 "Solarpark Wernitz"
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung
Vorlage: B-026/2020**

Frau Gerth verweist auf die „Arbeitsgruppe Wernitz“, welche derzeit die hier in Rede stehenden Wege für eine Ortsumfahrung prüft. Aufgrund dessen regt sie an, erst nach Festlegung der Umgehungsstraße für Wernitz darüber erneut zu beraten.

Herr Streich schließt sich den Ausführungen an. Hier sollte nicht in die Planungen für Wernitz eingegriffen werden. Vielmehr sollte man der Empfehlung der Verwaltung folgen und zunächst die Trassenprüfung in Wernitz abwarten.

Frau Hanschke spricht sich gegen den geplanten Solarpark aus, da in der Gemeinde bereits eine Vielzahl von Windkraftträdern angesiedelt sind. Die freien Flächen sollten besser durch wildlebende Tiere genutzt werden.

Ansonsten spricht sich das Gremium grundsätzlich für Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet aus. Dem Antragsteller soll durch die Verwaltung ein Signal gegeben werden, dass die Ablehnung seines Antrags keine grundsätzliche Entscheidung gegen die Intention seines Vorhabens darstellt.

Nach weitergehender Beratung bleibt festzuhalten, dass dieser Standort und ggf. weitere Standorte im Rahmen der Überarbeitung des Klimaschutzkonzeptes abgeprüft werden sollen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	5
Enthaltung:	0

einstimmig nicht empfohlen

12

**Planungsrechtliche Beurteilung der Eisenbahnersiedlung Elstal sowie weiteres Vorgehen im Bebauungsplanverfahren
hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-029/2020**

Herrn Ruddigkeit von der Plan und Praxis GbR wird Rederecht erteilt. Dieser fasst die Beurteilung des geltenden Baurechts in der Eisenbahnersiedlung anhand einer Präsentation zusammen. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 7 beigefügt.

Herr Schollän teilt mit, dass das zuständige Bauamt den Ergebnissen dieser Untersuchung zugestimmt hat, sich allerdings eine Einzelfallprüfung vorbehält. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich das Bauamt gegen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse stellt, ist relativ gering. Es muss jetzt allerdings überlegt werden, wie es in dem Bereich weitergehen soll.

Herr Streich informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Ortsbeirat Elstal für die Fortführung des B-Planverfahrens ausgesprochen hat, da es sich hier um ein sensibles Thema handelt. Herr Werner merkt an, dass dem Ortsbeirat Elstal nicht an einer Verhin-

derungsplanung gelegen ist, sondern im Sinne der Bürger hier entschieden werden sollte.

Herr Schollän regt an, den Beschlusstext wie folgt zu ändern: „Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt das weitere Vorgehen zum Bebauungsplanverfahren Nr. E 37 Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz.

Die Gemeindevertretung beschließt die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens. Grundlage dafür bildet die zu erarbeitende Zielkonzeption.“

Über die geänderte Beschlussvorlage lässt der Vorsitzende wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

**13 Neuaufstellung - Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung
Vorlage: B-039/2020**

Herr Streich begrüßt die Beschlussvorlage und stellt die folgenden zwei Änderungsanträge:

Änderungsantrag 1

„Unter 8. Ortsübliche Bekanntmachung werden die folgenden Absätze eingefügt:

Während des gesamten Erarbeitungsprozesses werden die Öffentlichkeit, Landnutzer*innen (z. B. Landwirt*innen), Naturschutzorganisationen (z. B. Sielmann-Stiftung, Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände) und die betroffenen Träger öffentlicher Belange intensiv in den einzelnen Arbeitsschritten beteiligt.

Zur intensiven Vorbereitung und Begleitung des Erarbeitungsprozesses wird eine Arbeitsgruppe gebildet, die mindestens aus Mitgliedern der Gemeindeverwaltung, Gemeindevertretung sowie Ortsbeiräten, dem Landschaftsplanungsbüro und der unteren Naturschutzbehörde besteht.“

Änderungsantrag 2

„Unter dem letzten Satz in der Beschlussvorlage wird folgender Satz eingefügt:

Neben den für einen kommunalen Landschaftsplan gesetzlich festgeschriebenen Inhalten, sollen darin Vorschläge für geeignete Standorte für Solar- und Windkraftenergie aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege unterbreitet werden.“

Herr Schollän teilt hinsichtlich des Änderungsantrages 1 mit, dass dies standardmäßig so gehandhabt wird. Die Bürger werden derart einbezogen, dass diese auch erreicht werden. Hinsichtlich der Arbeitsgruppe teilt er mit, dass die Untere Naturschutzbehörde nicht an Terminen der Arbeitsgruppe teilnehmen wird. Vielmehr wird die Verwaltung die Untere Naturschutzbehörde zu gegebener Zeit über den aktuellen Sachstand informieren.

Im Hinblick auf den 2. Änderungsantrag weist Herr Schollän darauf hin, dass die Neuaufstellung des Landschaftsplan noch viel Zeit in Anspruch nehmen wird und schlägt vor, den Antrag in der Weiterentwicklung des Klimaschutzkonzeptes zu berücksichtigen.

Daraufhin bittet Herr Streich um die Streichung der Unteren Naturschutzbehörde im 1. Änderungsantrag. Weiterhin soll im 2. Änderungsantrag folgende Ergänzung vorgenom-

men werden: „...der Landschaftspflege unter Berücksichtigung des Klimaschutzkonzeptes unterbreitet werden.“

Frau Gerth spricht sich gegen die vorliegenden Änderungsanträge aus, da deren Inhalte bereits von Seiten der Verwaltung umgesetzt werden. Herr Schollän weist darauf hin, dass die Termine der Arbeitsgruppe in den Geschäftszeiten der Verwaltung stattfinden sollten, da diese sonst zukünftig zeitlich nicht mehr abgedeckt werden können aufgrund der immer mehr stattfindenden Abendtermine. Herr Werner merkt an, dass nunmehr Acht gegeben werden muss, nicht zu viele Arbeitsgruppen zu bilden. Dies könne eventuell nicht mehr geleistet werden. Er regt an, bei fachlichen Anfragen zunächst die Verwaltung aufzusuchen.

Nach weitergehender Beratung lässt der Vorsitzende zunächst über den 1. Änderungsantrag abstimmen:

Ja-Stimmen: 1 Nein-Stimmen: 4 Enthaltungen: 0

Sodann kommt der Vorsitzende zur Abstimmung des 2. Änderungsantrages:

Ja-Stimmen: 1 Nein-Stimmen: 3 Enthaltungen: 1

Abschließend lässt der Vorsitzende wie folgt über die Beschlussvorlage abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

14

**Themen der Fachworkshops zum Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) sowie Benennung von Teilnehmern für eine Lenkungsrunde hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-028/2020**

Herr Schollän nimmt nunmehr Bezug auf die Anfrage von Herrn Streich hinsichtlich der Benennung von Teilnehmern für die Lenkungsgruppe und schlägt die Aufnahme der folgenden Formulierung vor: „...sowie jede Fraktion bis zu zwei Teilnehmer für eine Lenkungsrunde.“

Der Vorsitzende bittet um Aufnahme der folgenden Änderung: „...Ortsbild, Wohnen und Bevölkerungsentwicklung.“

Herr Werner fragt an, zu wann die Benennung erfolgen soll. Herr Schollän teilt mit, dass es innerhalb der nächsten vier Wochen sehr hilfreich wäre.

Frau Bommer sowie Herr Ackermann weisen darauf hin, dass die Themen teilweise bereits thematisiert werden, z. B. in der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS). Der Lenkungskreis sollte daher die Zielrichtung der Arbeitsgruppe klar definieren.

Herr Werner weist darauf hin, dass das Thema Bildung, Jugend und Soziales unbedingt mehr beleuchtet werden muss und damit das gesellschaftliche Leben in der Gemeinde zu thematisieren.

Herr Schollän informiert die Mitglieder darüber, dass ab März 2020 einzelne Fachworkshops in den Ortsteilen stattfinden werden. Darin soll u. a. evaluiert werden, ob und welche damaligen Zielstellungen bisher umgesetzt werden konnten. Diese ersten Workshops dienen weiterhin dazu, ein erstes Input aus der Bevölkerung zu erhalten. Ferner sollen die Ziele für die jeweiligen Ortsteile erörtert und diskutierbar gemacht werden,

damit diese Berücksichtigung finden können. Im Juni 2020 wird es eine Veranstaltung geben um die bis dahin vorliegenden Ergebnisse aus den Workshops vorzustellen und gemeinsam zu diskutieren. Danach wird ein Entwurf erarbeitet werden, welcher sodann ebenfalls zum Beratungsgegenstand gemacht wird. Die Einladungen zu den jeweiligen Veranstaltungen werden in Form von Flyern an die Bevölkerung verteilt werden.

Abschließend regt Herr Schollän an, die Themen „Bildung, Jugend und Soziales“ sowie „Wirtschaft und Handel“ in den Fokus zu legen, da alle anderen genannten Themengebiete bereits mit Arbeitsgruppen hinterlegt sind.

Über die geänderte Beschlussvorlage lässt der Vorsitzende wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 15** **Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung**
hier: Information zum aktuellen Stand im Bauleitplanverfahren
Vorlage: I-010/2020

Herr Schollän erläutert den Mitgliedern kurz den Sachverhalt. Die Informationsvorlage wird seitens der Mitglieder zur Kenntnis genommen.

- 16** **Sachstand zur Prüfung der Solarpotentiale in der Gemeinde Wustermark**
Vorlage: I-016/2020

Die Informationsvorlage wird seitens der Mitglieder zur Kenntnis genommen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21.52 Uhr.

Anlagenverzeichnis:

1. Anwesenheitsliste (2 Seiten)
2. Öffentliche Tagesordnung (1 Seite)
3. Nicht öffentliche Tagesordnung (1 Seite)
4. Entwurf Antrag DIE LINKE. (1 Seite)
5. Präsentation B-Plan E6 (11 Seiten)
6. Präsentation SEMODU (60 Seiten)
7. Planungsrechtliche Beurteilung „Eisenbahnersiedlung“ (20 Seiten)
8. Stellungnahme Kompensationsflächenpool (2 Seiten)

Ende der Sitzung: 21.57 Uhr

Die Niederschrift besteht aus 11 Seiten und 8 Anlagen (98 Seiten).

Die Niederschrift wurde am 14.02.2020 ausgefertigt.

Wustermark, den 15.03.2020



Alexis Schwartz
Vorsitzender des Ausschusses für
Gemeindeentwicklung und Umwelt

Kenntnis genommen:



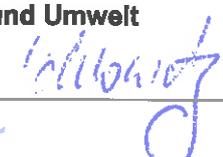
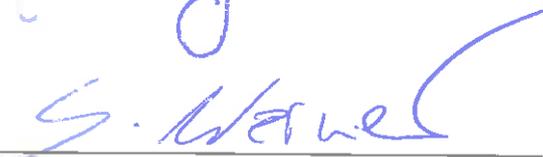
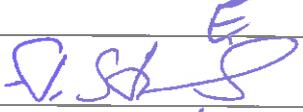
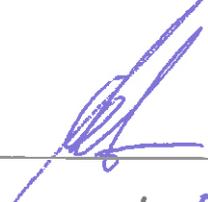
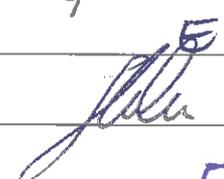
Holger Schreiber
Bürgermeister

Anlage 1 zur

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark am 13.02.2020 – 4./VII

Anwesenheitsliste

(entschuldigt -E- / unentschuldigt -U-)

	E / U	<u>Unterschrift</u>
Bürgermeister		
Herr Holger Schreiber		E
Vorsitzender des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt		
Herr Alexis Schwartz		
Stellvertretender Vorsitz		
Herr Steven Werner		
Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt		
Frau Ulrike Bommer		
Frau Martina Gerth		
Herr Oliver Kreuels		E
Herr Andreas Stoll		E
Herr Fabian Streich		
Sachkundige Einwohner		
Herr Dr. Harald Ackermann		
Frau Dagmar Dominiak		 E
Frau Christina Hanschke		
Herr Steffan Jentsch		 E
Herr Johannes Kuhn		
Frau Maria Zunke		E

Schriftführer

Frau Stefanie Becker

Becker

von der Gemeindeverwaltung

Herr Jens Kroischke

J. Kroischke

Herr Uwe Schollän

Uwe Schollän

Anlage 2 zur

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark 4./VII

Tagesordnung - Öffentlicher Teil - entsprechend TOP 1.4

- 1.1. Begrüßung und Eröffnung
- 1.2. Entscheidung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 2 BbgKVerf über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 1.3. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit (§ 38 BbgKVerf)
- 1.4. Feststellung der öffentlichen Tagesordnung
2. Bericht des Vorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung
3. Anfragen an den Bürgermeister im öffentlichen Teil der Sitzung gem. § 5 GeschO
4. Einwohnerfragestunde
5. Kommunale Klimapolitik
6. Bebauungsplan E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung", 3. vereinfachte Änderung
Mitteilung des aktuellen Sachstandes und der Varianten
7. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E36A "Olympisches Dorf" I-009/2020
(Baugebiete: WA 3.1-3.4)
hier: Vorstellung der Ausführungsplanungen durch den Bauherren SEMODU
8. Bebauungsplan Nr. E 36B "Olympisches Dorf" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung B-022/2020
hier: Beschluss zur Selbstbindung an städtebauliches Konzept für weiteres Bauleitplanverfahren
9. Bebauungsplan Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 B-027/2020
hier: Beratung und Beschlussfassung über die 2. Änderung
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 43 "Friedensweg" B-025/2020
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung
11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 44 "Solarpark Wernitz" B-026/2020
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung
12. Planungsrechtliche Beurteilung der Eisenbahnersiedlung Elstal sowie weiteres Vorgehen im Bebauungsplanverfahren B-029/2020
hier: Beratung und Beschlussfassung
13. Neuaufstellung - Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark B-039/2020
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung
14. Themen der Fachworkshops zum integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) sowie Benennung von Teilnehmern für eine Lenkungsrunde B-028/2020
hier: Beratung und Beschlussfassung
15. Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung I-010/2020
hier: Information zum aktuellen Stand im Bauleitplanverfahren
16. Sachstand zur Prüfung der Solarpotentiale in der Gemeinde Wustermark I-016/2020

Anlage 3 zur

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark 4./VII

Tagesordnung - Nicht öffentlicher Teil - entsprechend TOP 18.

17. Entscheidung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 2 BbgKVerf über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift über den nicht öffentlichen Teil der letzten Sitzung
18. Feststellung der nicht öffentlichen Tagesordnung
19. Bericht des Vorsitzenden im nicht öffentlichen Teil der Sitzung
20. Anfragen von Mitgliedern des Ausschusses im nicht öffentlichen Teil der Sitzung gem. § 5 GeschO

- ENTWURF -

**Antrag der Fraktionen xxxxxxxx zur Gemeindevertretersitzung am DD/MM/JJJJ
hier: Ausrufung der Klimaresolution in der Gemeinde Wustermark**

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Resolution zur Ausrufung des Klimanotstands mit der in diesem Antrag befindlichen Form mit dem Auftrag, die zusätzlichen Maßnahmen auszuarbeiten.

Die Gemeinde Wustermark bindet sich freiwillig an die unten stehen Beschlüsse. Folgende Maßnahmen zur Beschleunigung der Erreichung der Klimaschutzziele werden durchgeführt:

A) Grundsatz des Klimanotstands – Klimavorbehalt

Alle zukünftigen Projekte stehen unter einem Klimavorbehalt: Ist ein Vorhaben in der Energiebilanz nicht mindestens klimaneutral, so ist das Vorhaben abzulehnen.

B) Klimaneutrale Energieversorgung von Neubauten und neuen Plangebieten

Gebiete, die mit einem Bebauungsplan überplant werden, sollen vorab ein Energiekonzept erhalten. Zur Reduzierung des Energie- und Wärmebedarfs werden Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage der jeweiligen Energiekonzepte getroffen.

Soweit es durch städtebauliche Verträge, Grundstückskaufverträge und Erbbaurechtsverträge möglich ist, wird für Neubauten eine in der Jahresbilanz klimaneutrale Energieversorgung mit möglichst hohem Anteil lokal verfügbarer regenerativer Energien als Ziel fixiert.

Diese Maßnahmen entsprechen der Maßnahme G1 aus dem Klimaschutzkonzept: Berücksichtigung klimaschützender Maßnahmen und Nutzung erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung und städtebaulichen Verträgen.

C) Umweltschutz bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen

Zu jedem Bebauungsplan, der neu aufgestellt wird, erstellt die Gemeindeverwaltung einen separaten Grünordnungsplan als Instrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zusammen mit dem jeweiligen Energiekonzept für das Plangebiet soll ein erheblicher Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden.



Gemeinde
WUSTERMARK

Sitzung des Ortsbeirates Elstal – 11.02.2020
Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und
Umwelt der Gemeinde Wustermark- 13.02.2020

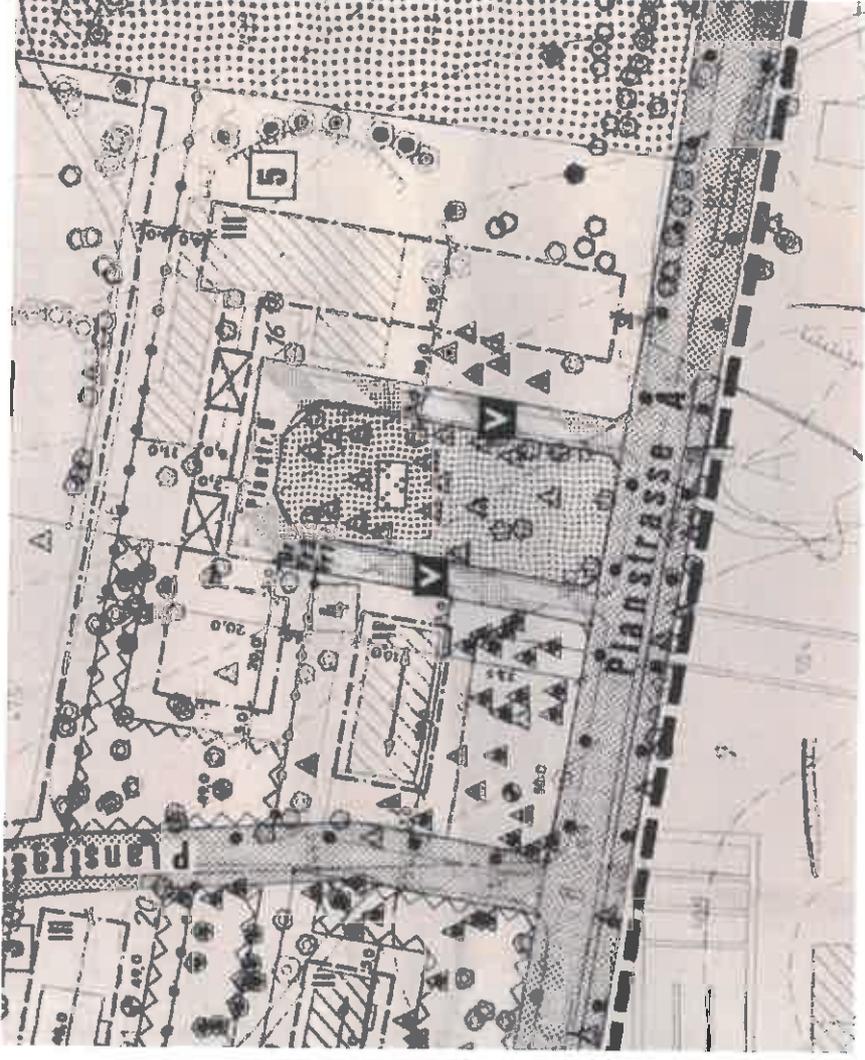
Tagesordnungspunkt:

- Bebauungsplan E 6**
„Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsielung“,
3. vereinfachte Änderung

0 | Gliederung

1. Ausgangssituation
 1. Aktuelle planungsrechtliche Situation
 2. Städtebaulicher Vertrag
 3. Übertragung der Teilflächen
2. Letzter förmlicher Beteiligungsstand
3. Aktueller Stand
 1. Berücksichtigungen
 2. Varianten
 3. Variante 6 im Vergleich zur aktuellen Satzung

1.1 | Aktuelle planungsrechtliche Grundlage:



Das Teilgebiet 5 besteht aus dem Flurstück 108 der Flur 5 der Gemarkung Elstal mit einer Größe von 8.170 qm.

Bebauungsplan Nr. E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstiedlung“, 1. Änderung – Auszug aus der Planzeichnung - Teilgebiet 5

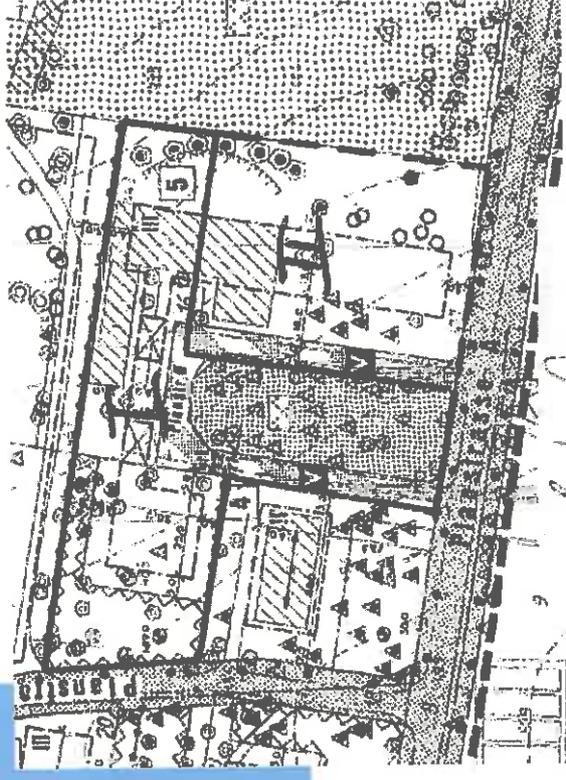
- dreigeschossige Bauweise
- auf Sonderbaukörper ausgerichtet

Bebauungsplan E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstiedlung“, 3. vereinfachte Änderung

1.2 | Städtebaulicher Vertrag zwischen der LEG (Eigentümer) und der Gemeinde Wustermark

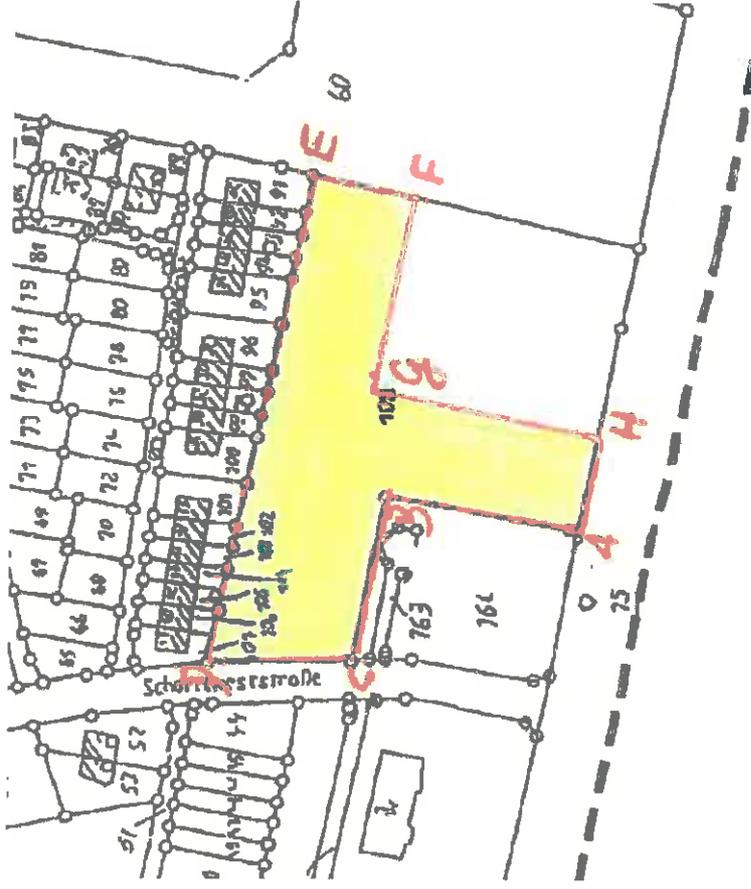
Sollte die LEG für die genannten Flurstücke bis zum 31.12.2004 einen Kaufinteressenten finden, ist sie berechtigt, die Flächen anderweitig zu veräußern. In diesem Fall erhält die Gemeinde das Flurstück 108 der Flur 5, Größe: 8.170 qm, und zwar bezüglich 3.000 qm Bauland und ca. 1.895 qm Grün- und Straßenland unentgeltlich übertragen und bezüglich des restlichen Baulandes von ca. 2.895 qm zum Quadratmeterpreis von EUR 63,00 (in Worten: Euro dreihundsechzigtausend) somit zum Gesamtkaufpreis von EUR 182.385,00 (Euro einhundertzweiundachtzigtausenddreihundertfünfundachtzig) die nachfolgende Kaufoption und die Option zur unentgeltlichen Übertragung der restlichen Straßenfläche von ca. 380 qm. Als Geschäftswert zu dem gesamten Flurstück werden 202.385,- EUR angegeben.

Vereinbart wird weiter, dass die Gemeinde in einem ersten Schritt die in der zu dieser Urkunde genommenen Anlage, auf die Bezug genommen wird, gekennzeichnete Teilfläche I unentgeltlich erwirbt. Die Teilfläche I setzt sich zusammen aus 3.000 qm Bauland und der noch nicht vermessenen Fläche für einen Teil der Erschließungsstraße mit Grünland in Größe von ca. 1.895 qm. Die LEG verpflichtet sich insoweit dem entsprechend notariellen Vertrag bis zum 31.12.2004 mit der Gemeinde abzuschließen.



2. Nachtrag zum Folgekostenvertrag vom 10.03.2004 – Urkunde UR-Nr. 348/2004 des Notars Armin Hoppe - Auszug

1.3 | Übertragung der Teilfläche an die Gemeinde Wustermark



Übertragung von:

- ca. 3000 qm Bauland
 - ca. 1.895 qm Erschließungsstraße mit Grünland.
- = insgesamt eine Teilfläche von ca. 4.895 qm.

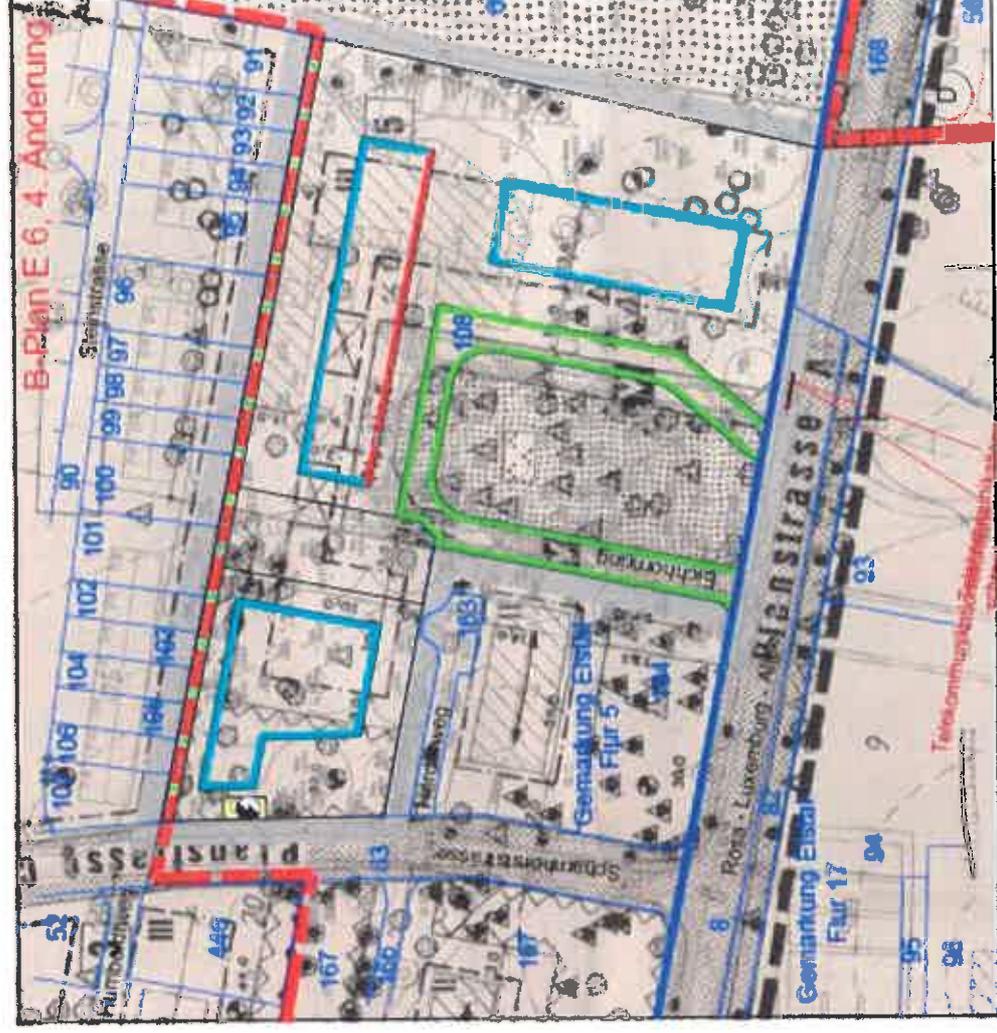
Die Vermessung der Teilfläche steht noch aus.

Notarielle Urkunde vom 27.02.2008 – UR-Nr. 310/2008 des Notars Armin Hoppe – durch die LEG an die Gemeinde Wustermark.

3.1. | Aktueller Stand - Berücksichtigungen

- **Telekommunikationskästen** im Bereich der Straßeneinmündung Rosa-Luxemburg-Allee
- **Trafostation** in der Scharnhorststraße
- Im nördlichen Bereich der Fläche soll eine **Wegeverbindung** (Breite ca. 2 m) erhalten bleiben, so dass den Anwohnern der Steinstraße die Möglichkeit bleibt, ihre Grundstücke auch von der hinteren Grundstücksseite zu erreichen.
- Der Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – hat für das Teilgebietes 5 die **Waldeigenschaft im Sinne des Waldgesetzes** festgestellt – Ortsbegehung 2019.
 - Es ist eine Ersatzaufforstung 1:1 erforderlich, die Umsetzung erfolgt in Buchow Karpzow
- Der Baumbestand auf dem Teilgebiet 5 soll gleichwohl möglichst erhalten werden.

3.3. | B-Plan E 6 – aktuelle Satzung - im Vergleich mit Variante 6



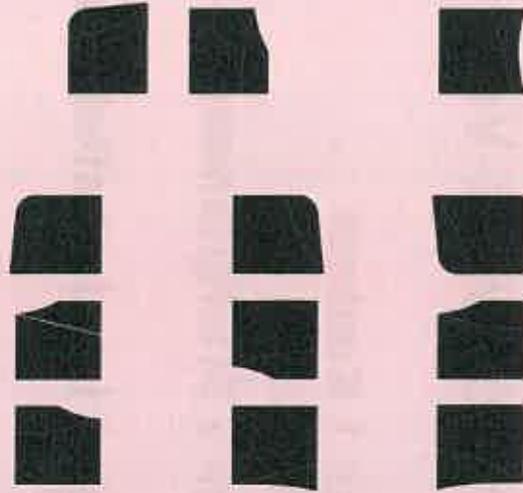
Bebauungsplan E 6 „Wohngebiet
Eulenspiegel-/Scharnhorstriedung“, 3.
vereinfachte Änderung

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Bebauungsplan E 6 „Wohngelände
Eulenspiegel-/Scharnhorstfeldung“, 3.
vereinfachte Änderung

B3 Olympisches Dorf Elstal

Freiheit-Inklusivität-Verbundenheit



11.02.2020

B3 Olympisches Dorf Elstal

Freiheit-Inklusivität-Verbundenheit

teil 1 **Kontext**

teil 2 **Stadtplanung**

teil 3 **Landschaftskonzept**

teil 4 **Architekturkonzept**

teil 5 **Entwurf WA 3.1**

teil 6 **KiTa (Untersuchung)**

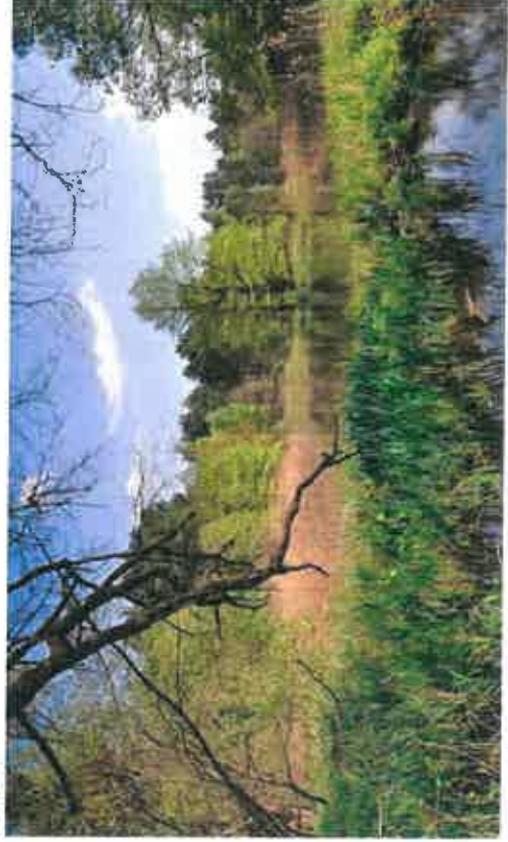
Teil 1

Kontext



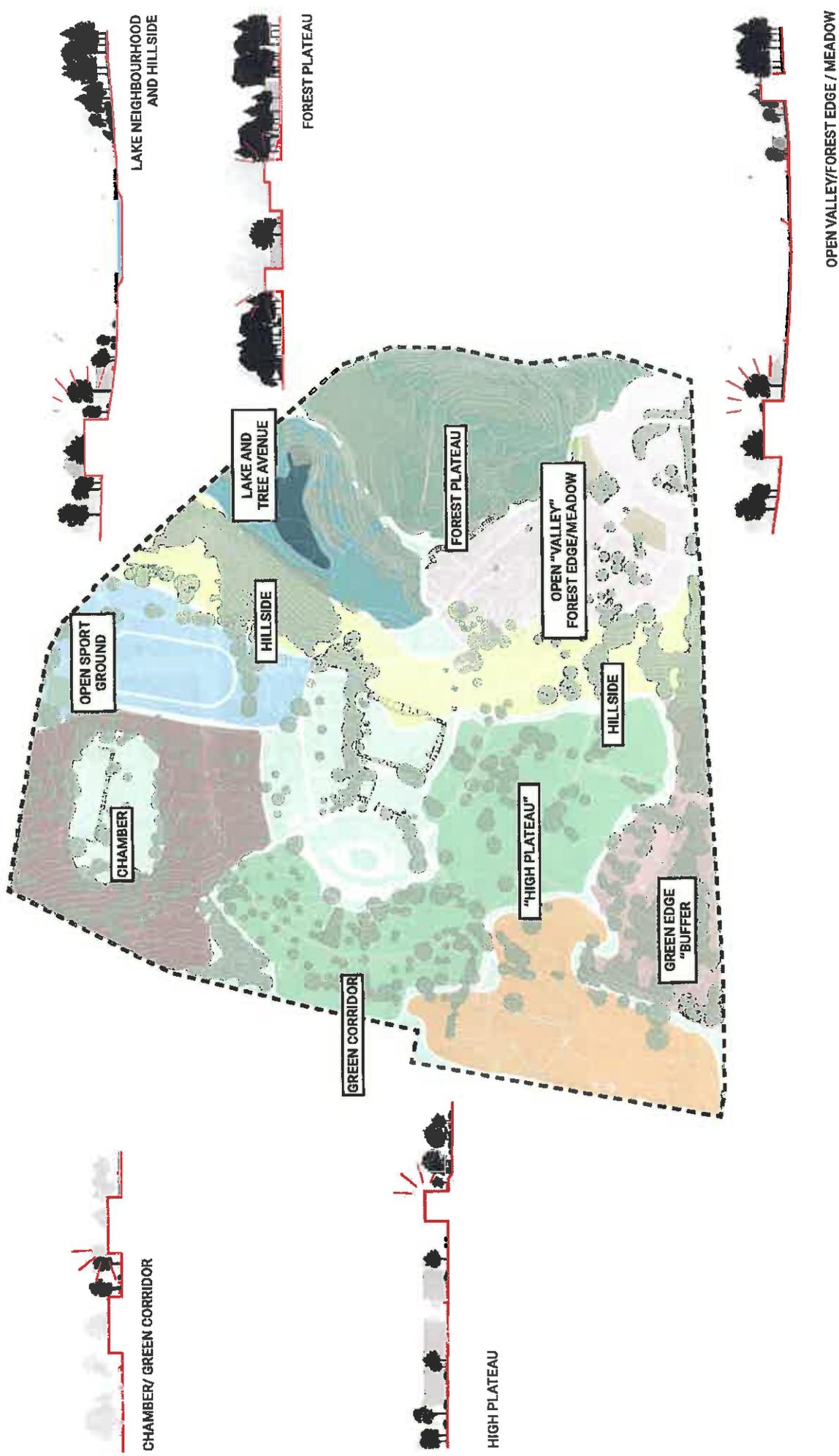
Kontext

Umgebende Landschaften



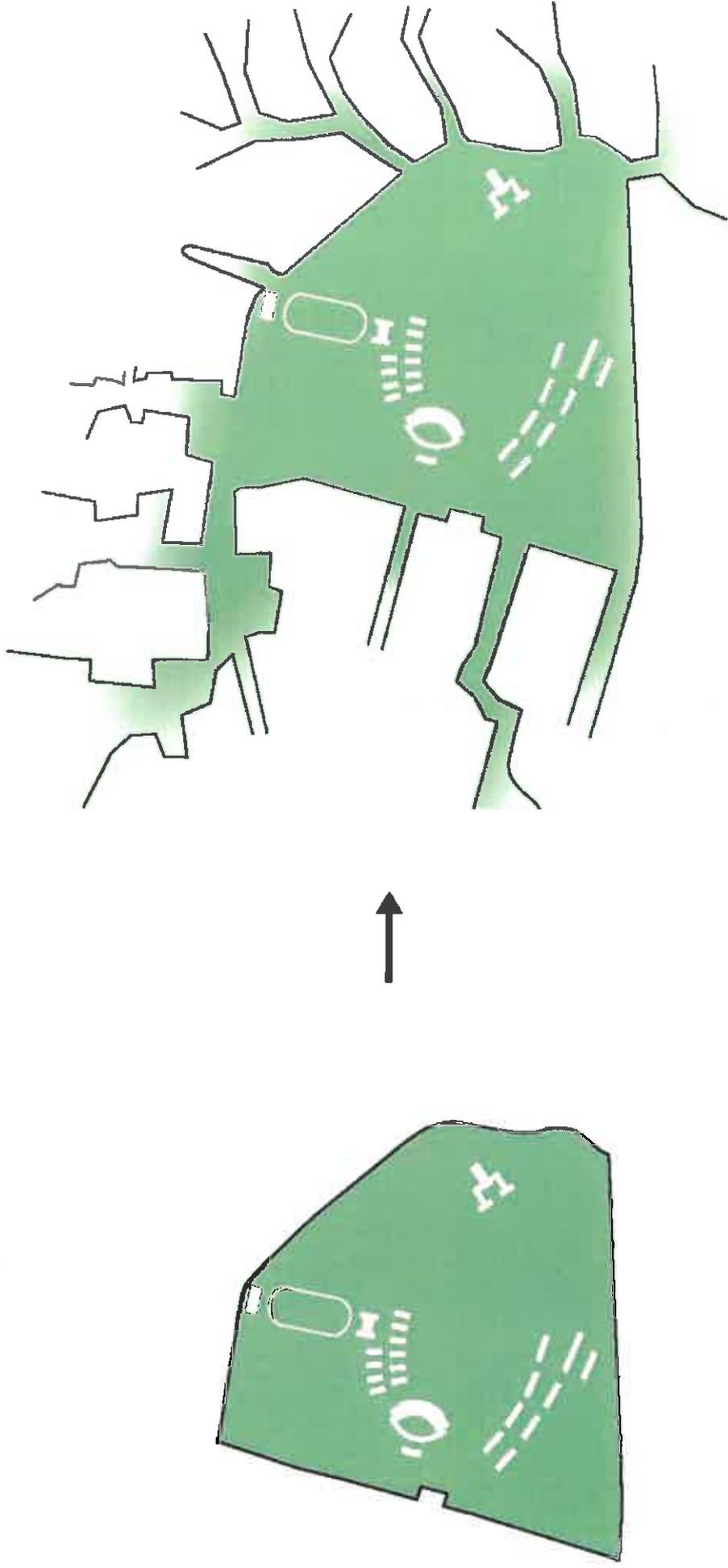
Kontext

Nachbarschaften durch Landschaftscharakter definiert



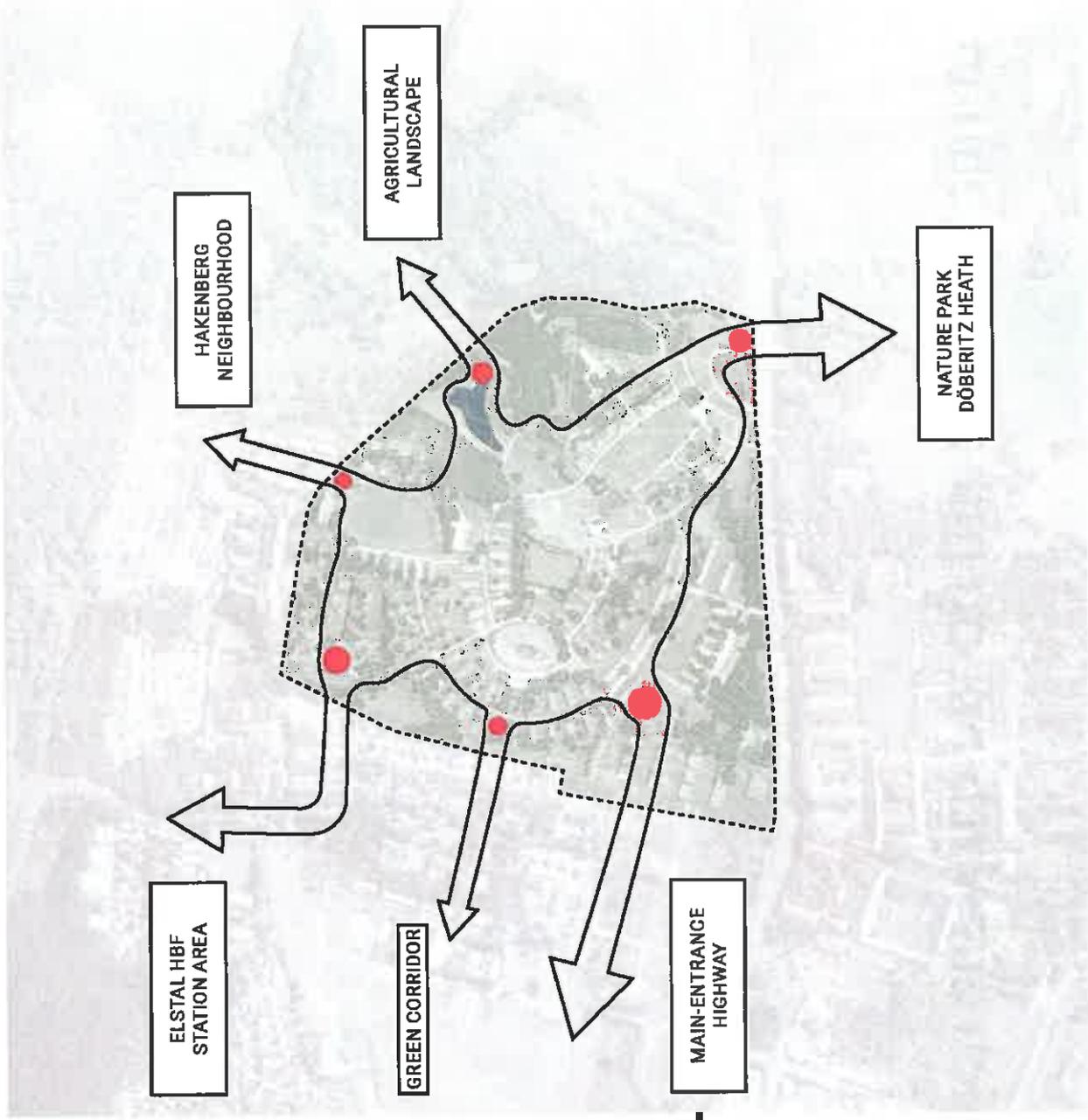
Kontext

Vom isolierten Bereich zur Verbindung mit der Umgebung



Kontext

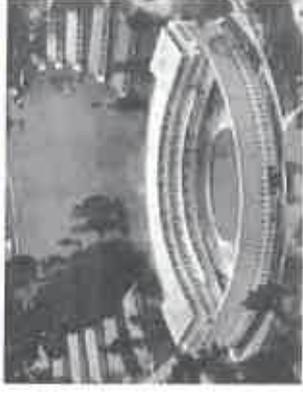
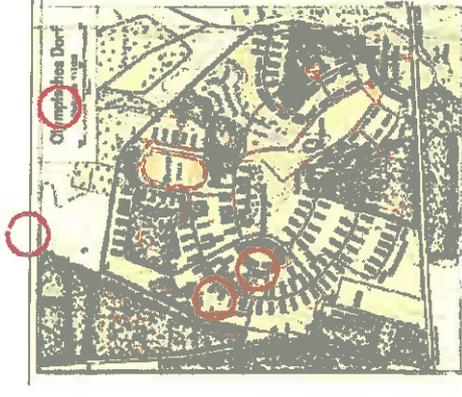
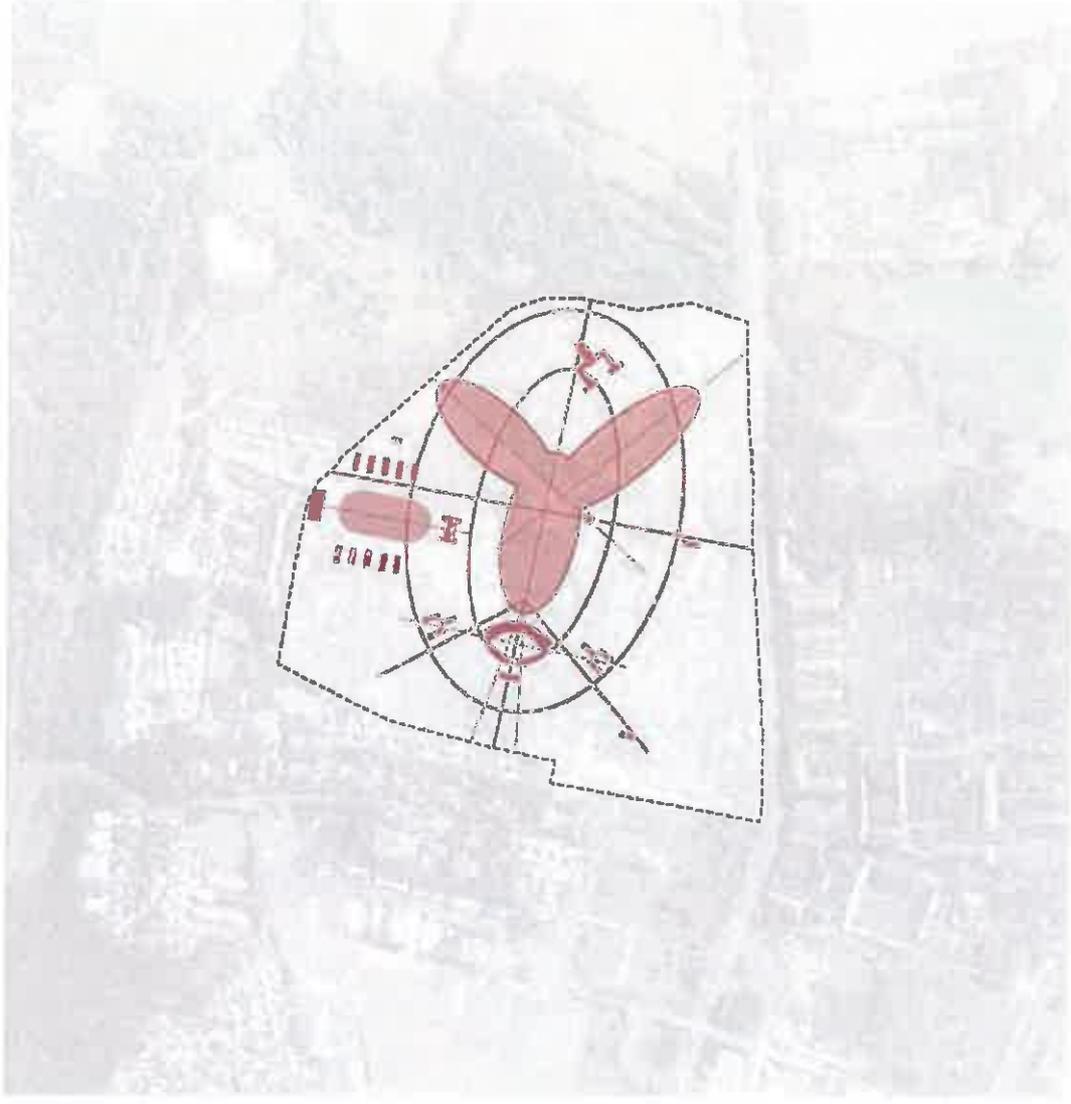
Verbindung zur Umgebung



Position B3
Haupteingang
von Autobahn

Kontext

Historische Grenzsteine und Anblicklinien



Teil 2

Stadtplanung



Handwritten text, possibly a title or subtitle, located in the bottom right area of the page. The text is extremely faint and difficult to read.

Stadtplanung Entwicklung

- Bestand (beurteilt)
- Bestand (beurteilt) - Schulgebiete
- Bestand
- Abruch Bestand
- Neubau
- private Fläche
- private Fläche öffentlich zugänglich
- öffentliche Flächen "Wald": Aush.
- Bestand Bestand
- Bestand geplant
- Bestand (Leitlinie)
- Bestand der Probekolonien (Hilfskolonien)
- Bestand Dokumentation vom 08.08.2016
- 100m-Linien (TYBZ II)
- geplante Lärmschutzwand
- Straßennetze privat
- Straßennetze "öffentlich"
- Straßennetze "Wohngebiete"
- Öffentlich Sport/Freizeit/Spiel
- ehem. See - Flächennutzung durch Regenwasserentsorgung
- auf Gebietsgrenzen/ Baugruben
- Grenzen des I. Bauabschnitts

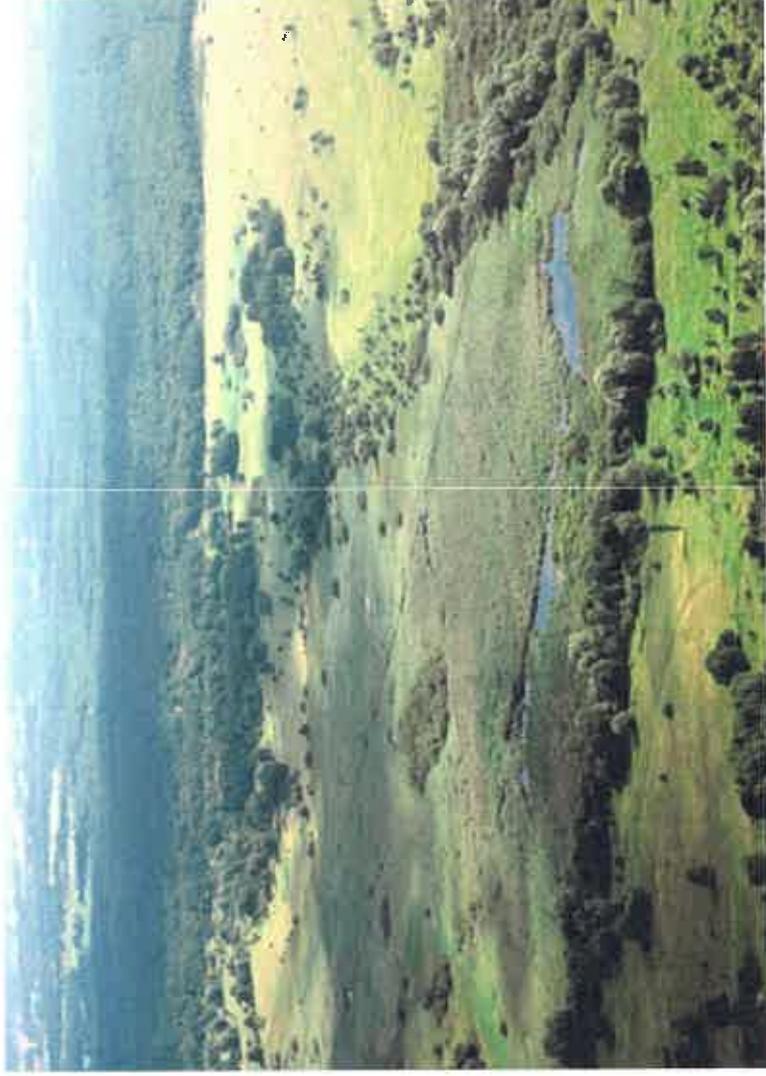


Entwicklung des Olympischen Dorfes von 1936 in Eistal

Städtebaulicher Entwurf: A.1.c. 07.11.2016 (neue Aufteilungen der Baugruben) / Baugruben A,B1-4,C1-2,D,(E,F,I1-2) / M 1:3500 (A3)

Leitlinien abgeleitet aus dem Kontext

- Reiches landschaftliches Umfeld
- Hauptzufahrt zum olympischen Dorf
- Suburbane / ländliche Situation



Leitlinien Grundannahmen

- Leben in einem Landschaftspark
- Dichte in einer parkartigen Wohnumgebung
- Von Anonymität zur Gemeinschaft



Leitlinien Schlussfolgerungen

- Minimierung sichtbaren Parkens
- Definition von öffentlichem/halböffentlichem Raum und privaten Zonen durch Landschaft und Gebäude- Layout stimulieren Interaktion (Lage der Eingänge, kollektive Landschaftselemente)



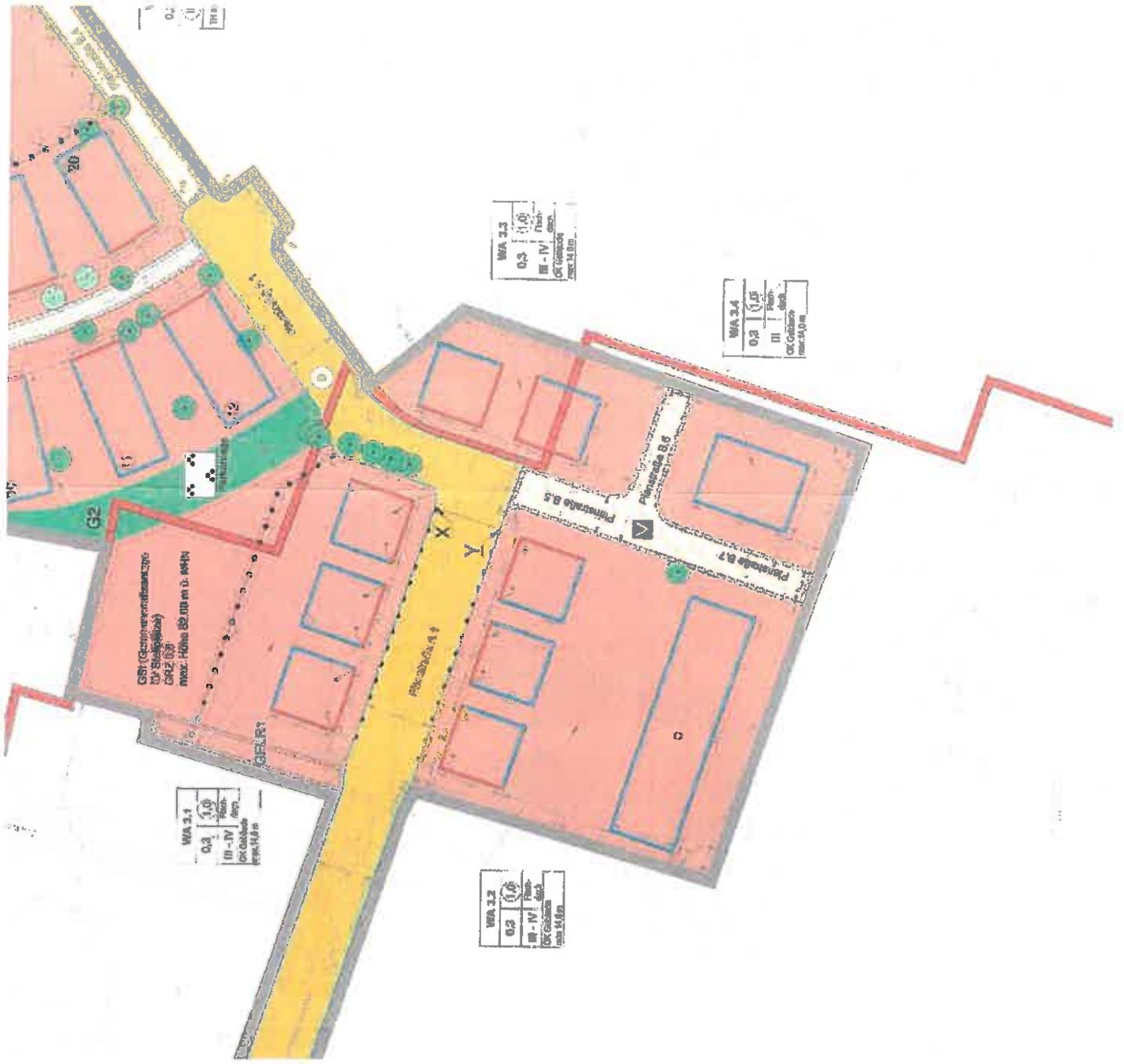
Städtebaulicher Entwurf September 2016



Städtebaulicher Entwurf November 2016

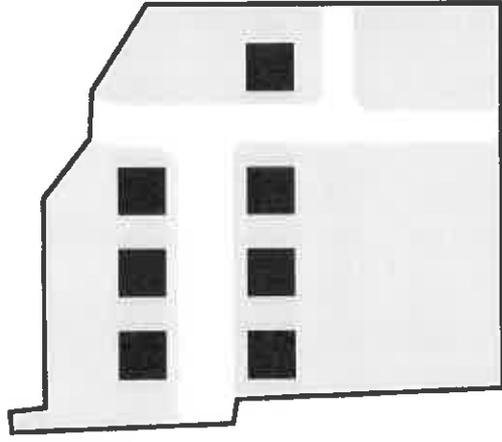


B-Plan Dezember 2017

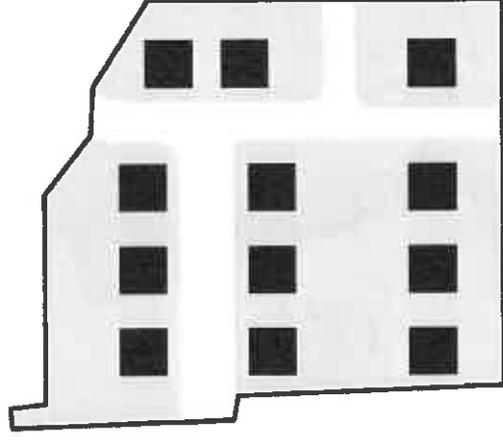


B-Plan

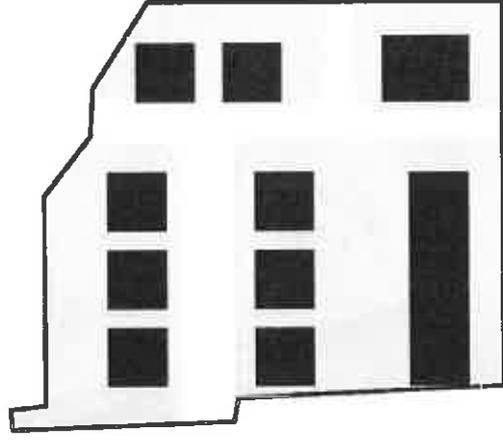
Vom Städtebau zum B-Plan



Städtebaulicher Entwurf
September 2016



Städtebaulicher Entwurf
September 2016



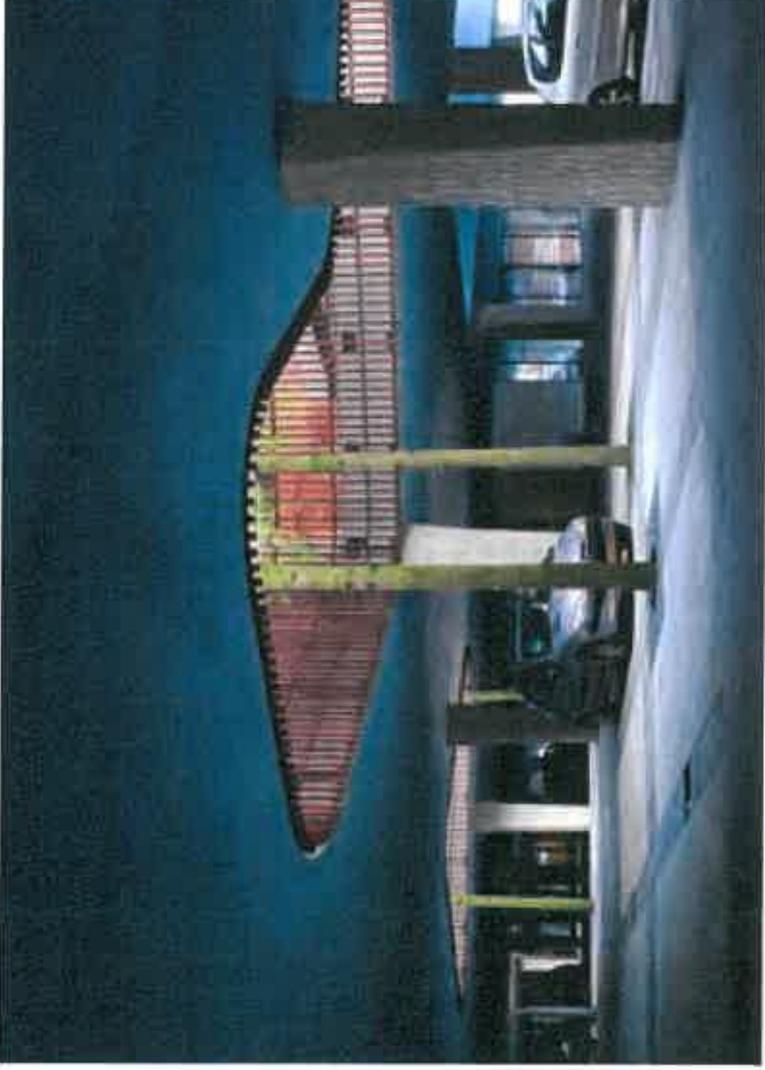
B-plan
Dezember 2017

Parkkonzept

Zentrale Garage

Um die visuellen Auswirkungen der Autos zu begrenzen, und um die landschaftlichen Qualitäten des Ortes zu bewahren, wird eine teilüberdeckte Garage vorgeschlagen

Der Fußgängerausgang ist als ein integraler Bestandteil des Gartens geplant, der Licht in die Garage bringt und als zentraler Ausgang die Begegnung der Bewohner fördert. Sollte der Parkraum in der Zukunft nicht mehr benötigt werden, bietet er Möglichkeiten der Nachnutzung für andere gemeinschaftliche Funktionen, wie Paketstation, Waschsalon und Fahrradparken.



Parkkonzept zukunftsfähig

Falls die Parknutzung künftig aufgegeben wird, können die Bewohner die Flächen für andere Zwecke nutzen, beispielsweise für Spielplätze, Gärten und Energiegewinnung. Deshalb sind die Parkflächen als integraler Bestandteil der Gartennutzung geplant, mit einem variierenden, wasserdurchlässigen Pflaster und Baumgruppen.



Parkkonzept
Zentrale Garage



Teil 3

Landschaftskonzept

Landschaftskonzept Gebäude auf einem grünen Teppich

Die Gebäude stehen auf einem grünen Teppich, der bis an die Fassade reicht. Private Freiflächen sind innerhalb des Gebäudevolumens untergebracht.



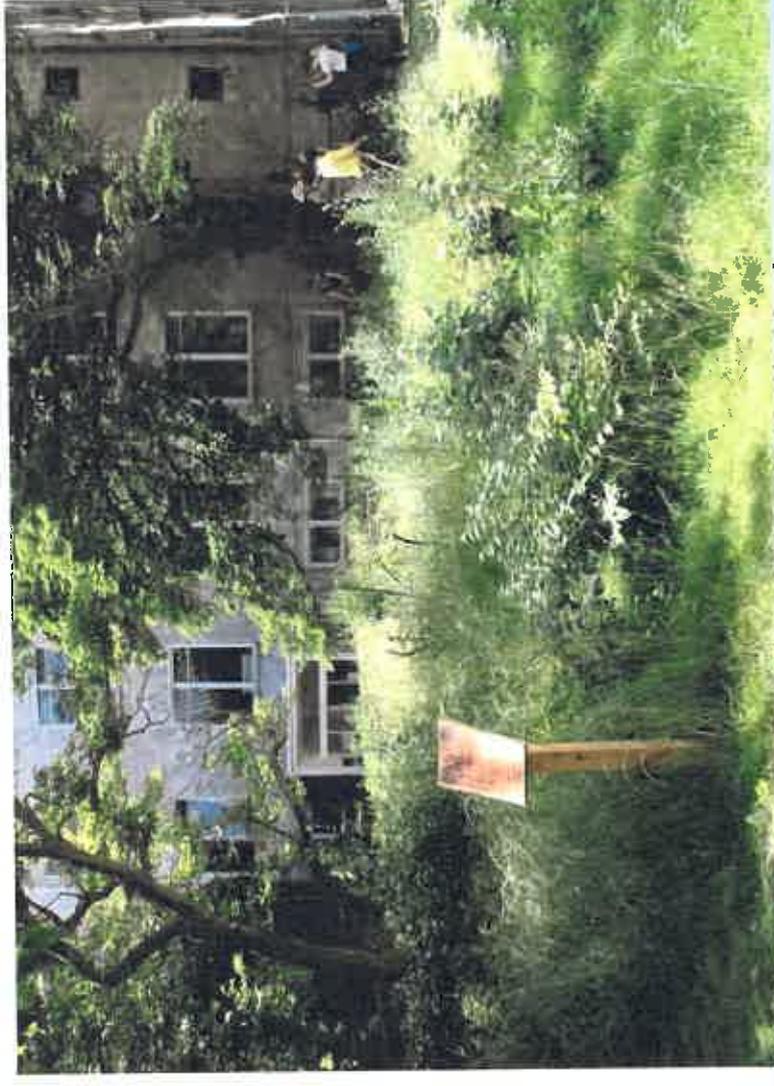
Landschaftscharakter einheimische und lokale Vegetation

Die Bepflanzung erfolgt mit Arten aus der umgebenden Landschaft: Heide, Birke, Kiefer und Gräsern, die gut an den Sandboden angepasst sind.



Landschaftscharakter Bepflanzung als Patchwork

Eine Bepflanzung als Patchwork schafft offene und halbprivate Zonen mit einem Mix aus "Patches": üppige Flächen mit wilder Vegetation kontrastieren mit den definierten Gebäuden und mit offenem Grasland mit Baumgruppen.



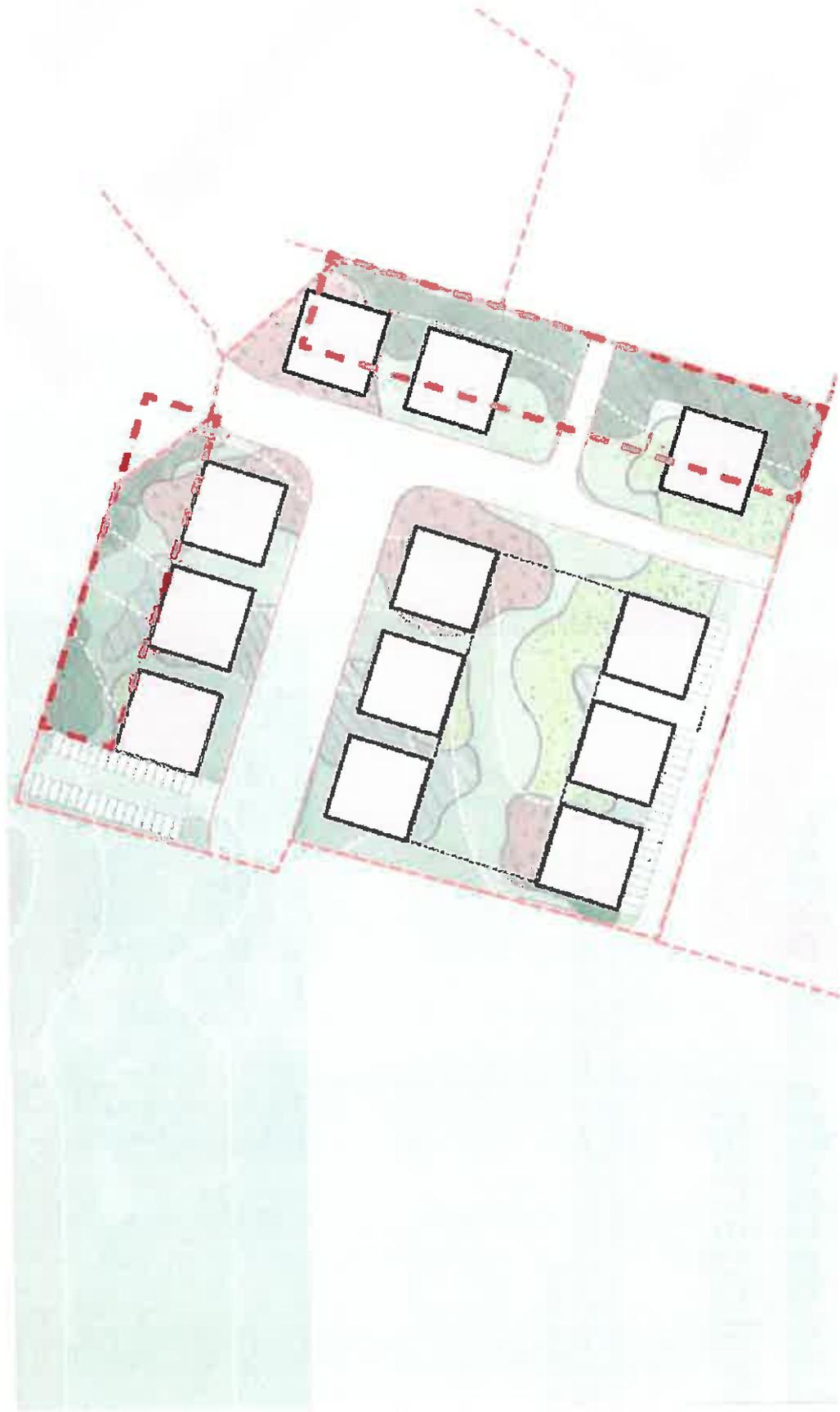
Landschaftscharakter Waldgärten

aufgrund der Lichtbedingungen sind der nördliche und der östliche Block als schattige Waldgärten konzipiert, mit essbarer Vegetation.



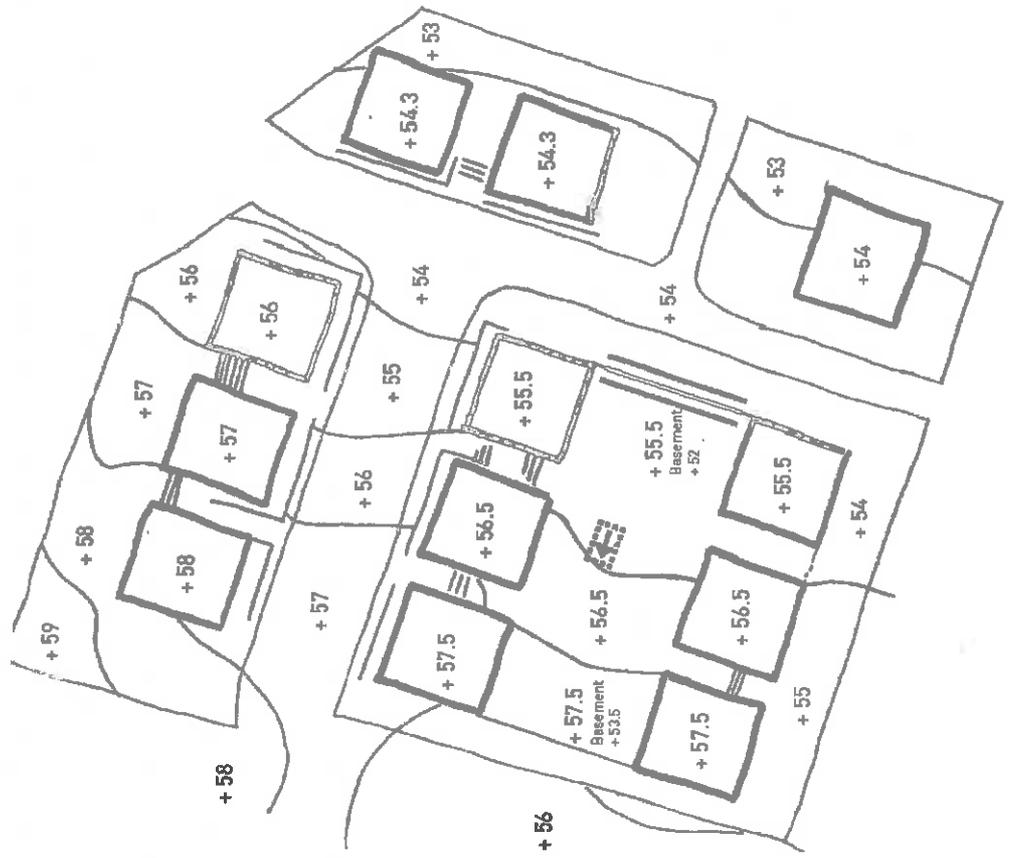
Landschaftscharakter

Waldgärten



Öffentlicher Raum:

die Topographie formuliert halböffentliche Bereiche



Öffentlich/privat: formulierte Übergänge im grünen Teppich

Informelle Kieswege und Trittsteine

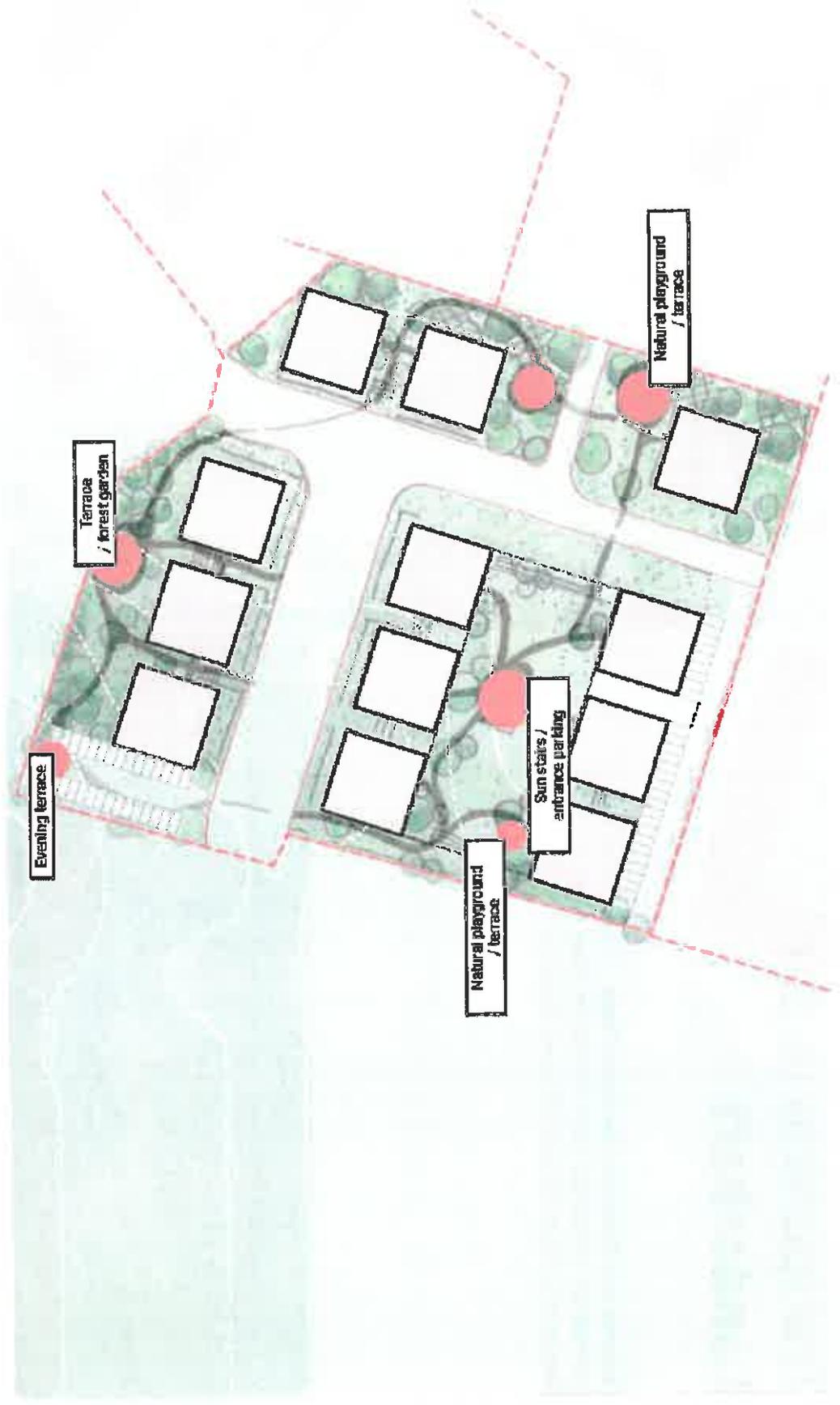


Treffpunkte in der Landschaft

Teilbefestigte Bereiche, die durch Pfade miteinander verbunden sind, bieten den Bewohnern Begegnungsmöglichkeiten für Spiel, Essen und Grillen.



Treffpunkte in der Landschaft



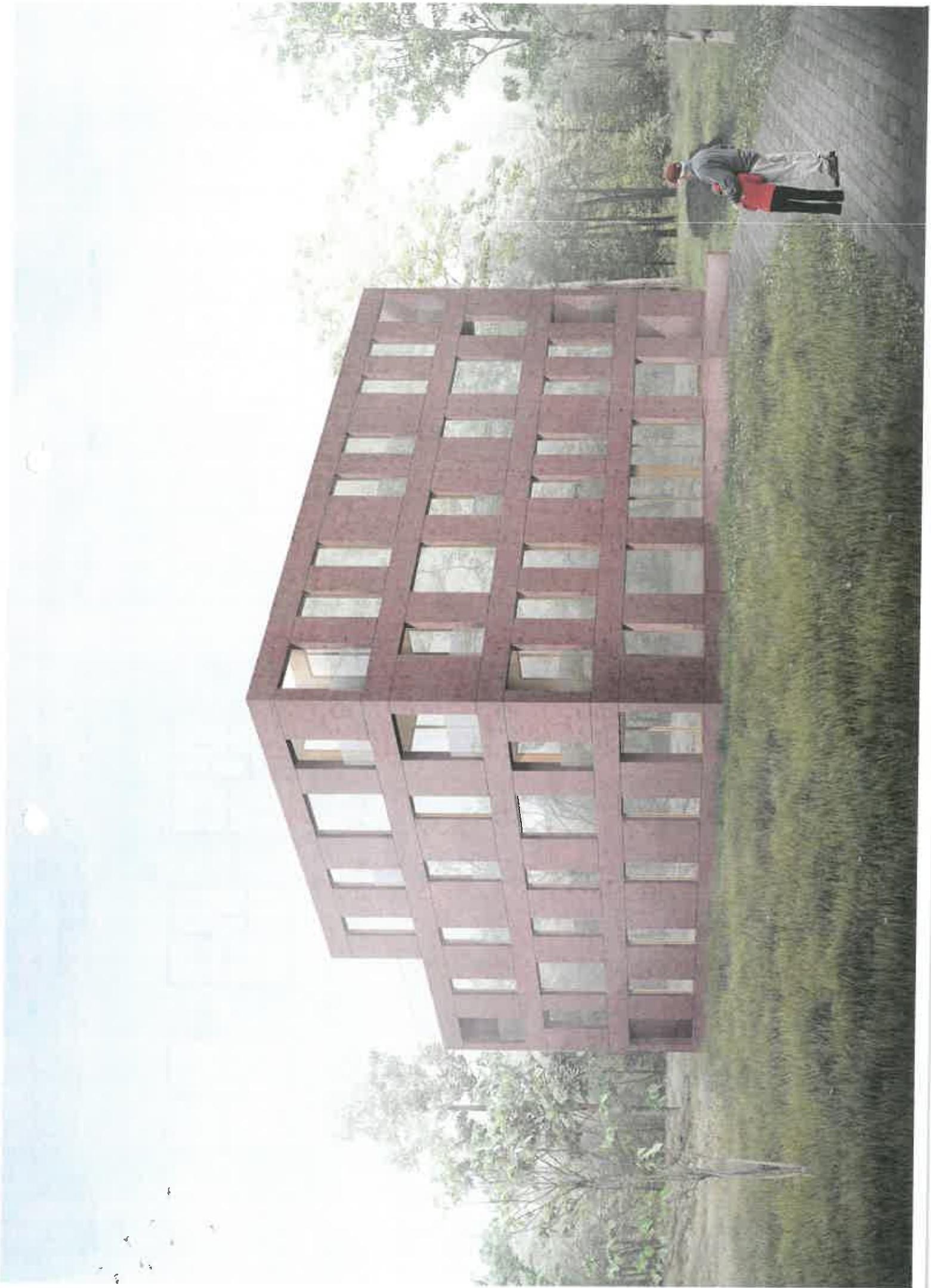


M 1:500

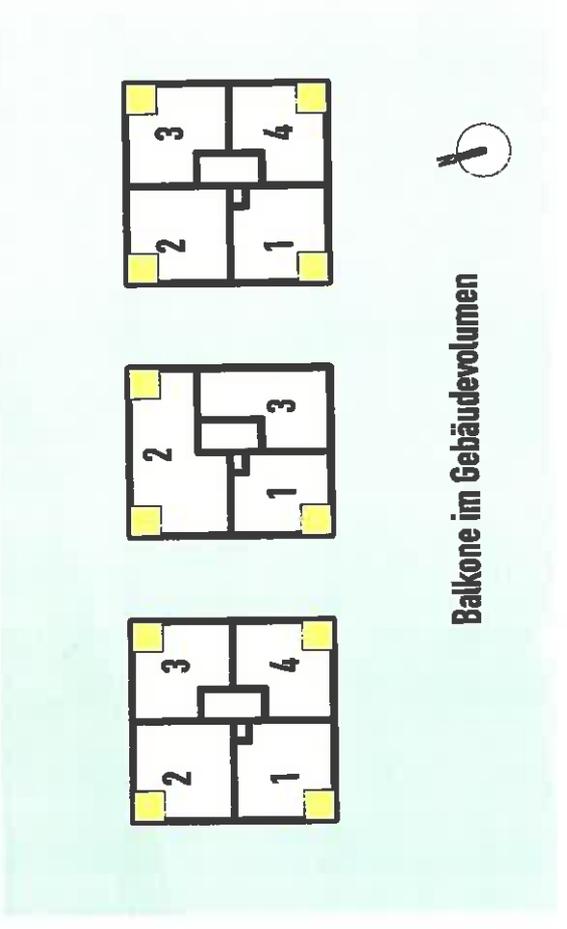
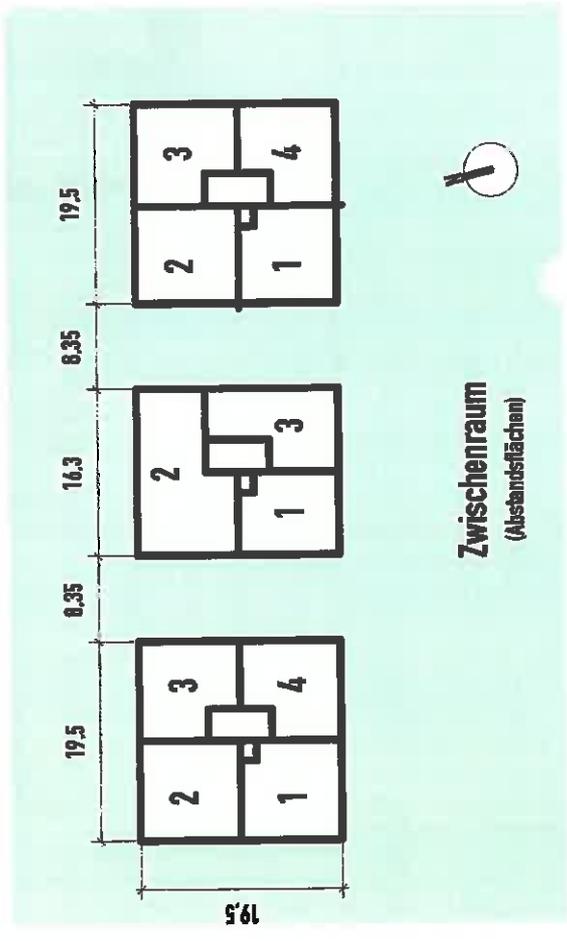
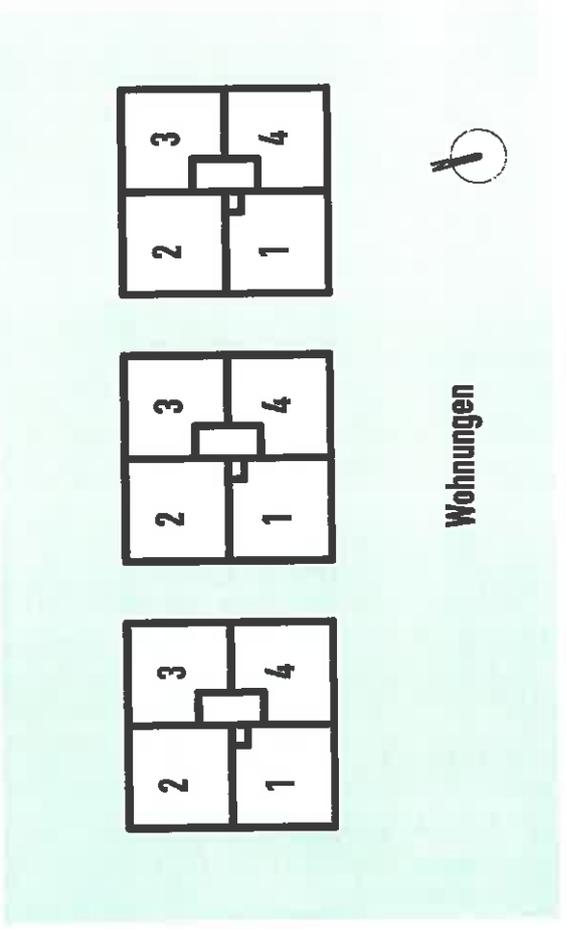
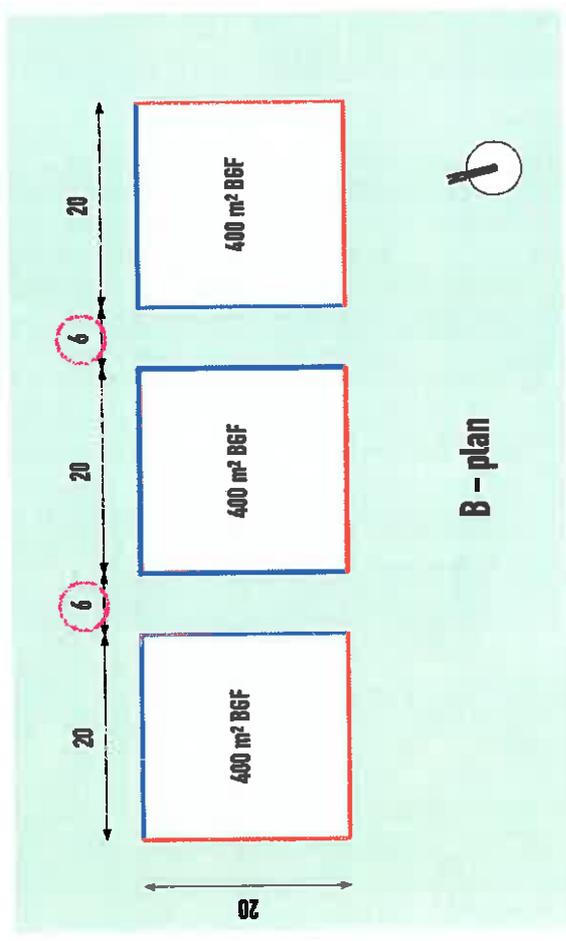
Karres en Brands

Teil 4

Architekturkonzept

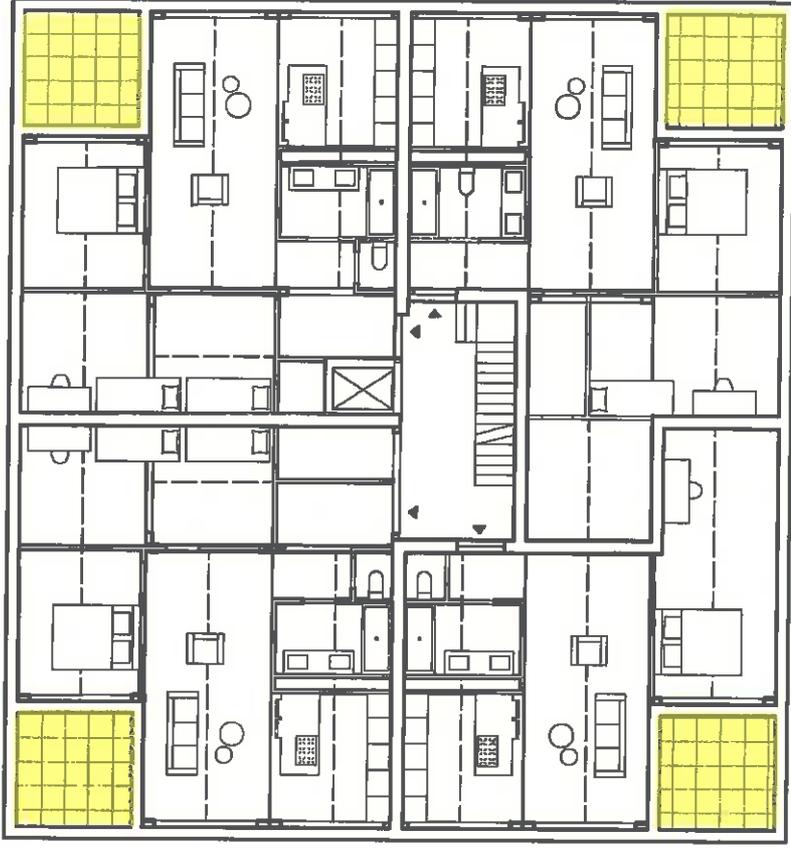


B-Plan Zwischenraum



Wohngebäude

Grundlage Grundriss



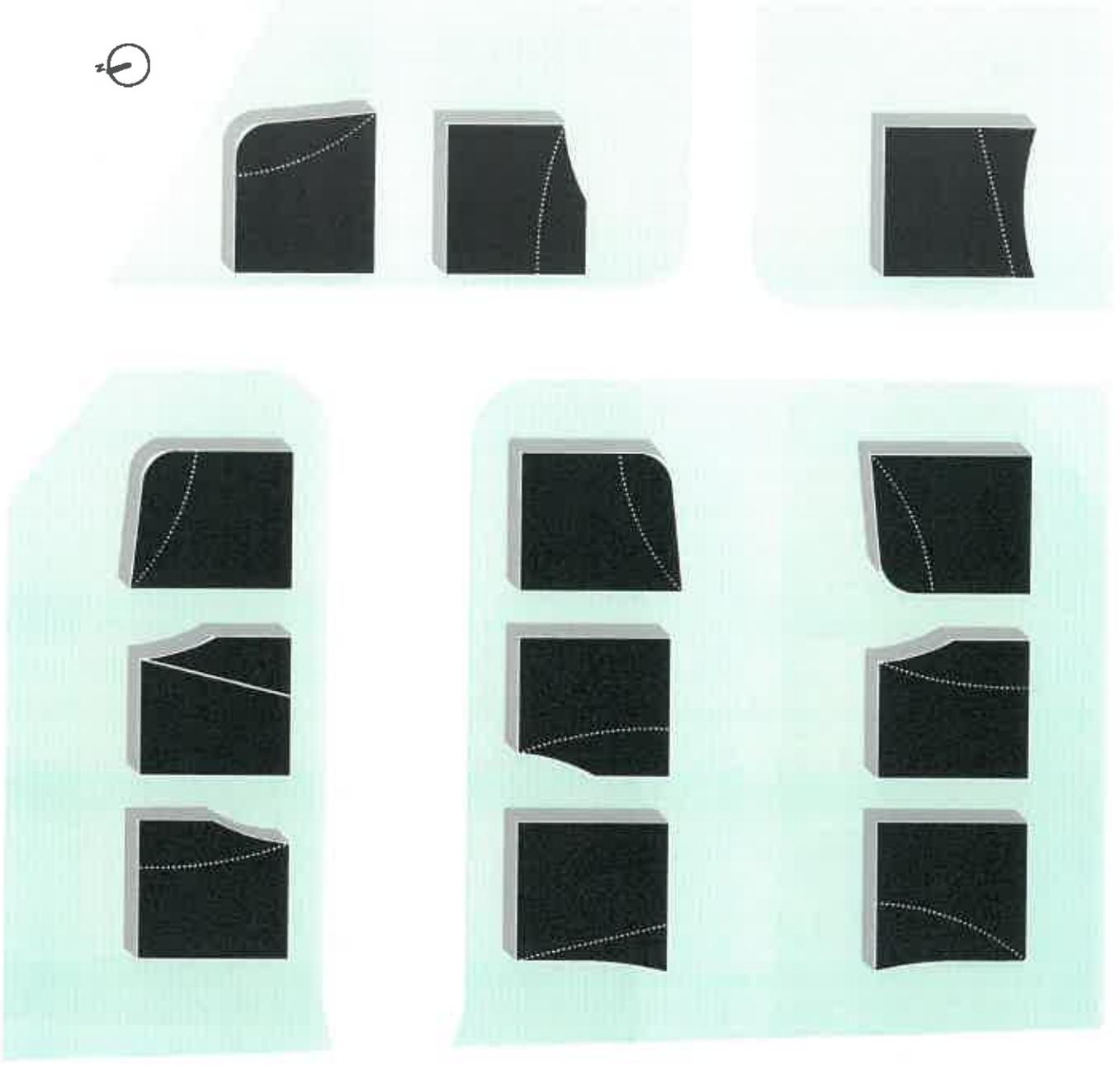
Entwurf Formen und Farben



Entwurf

Formen

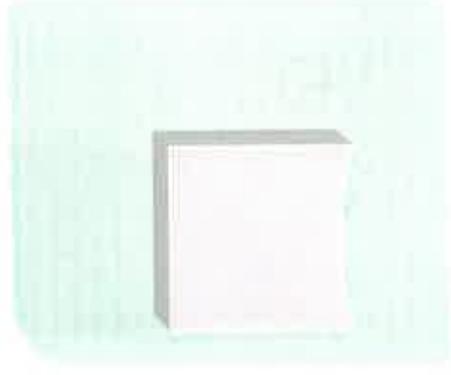
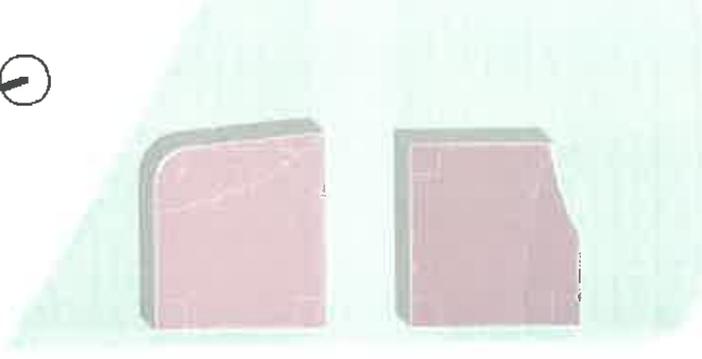
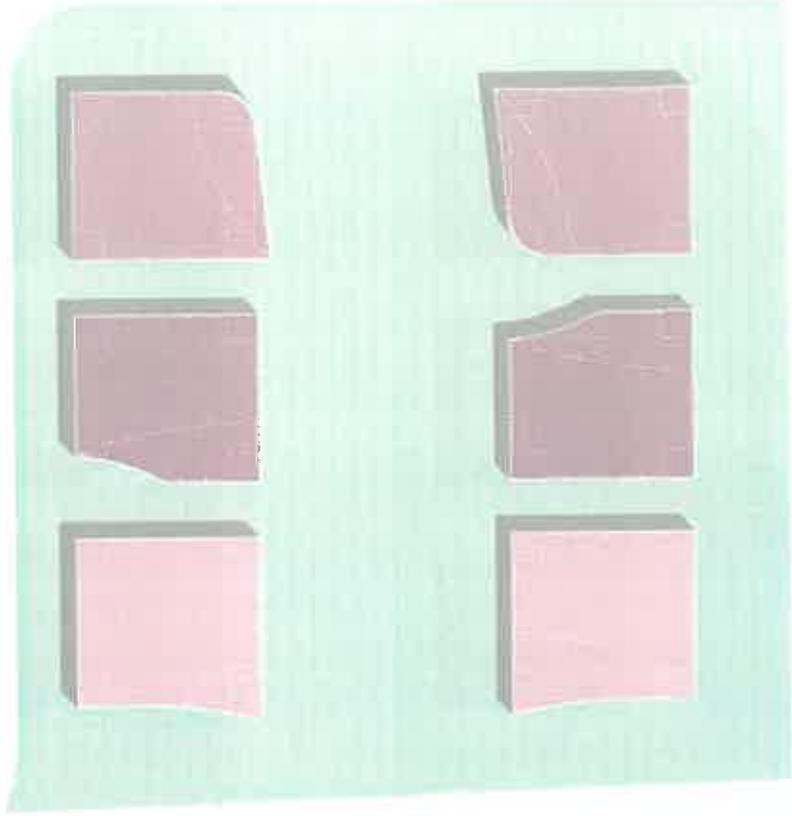
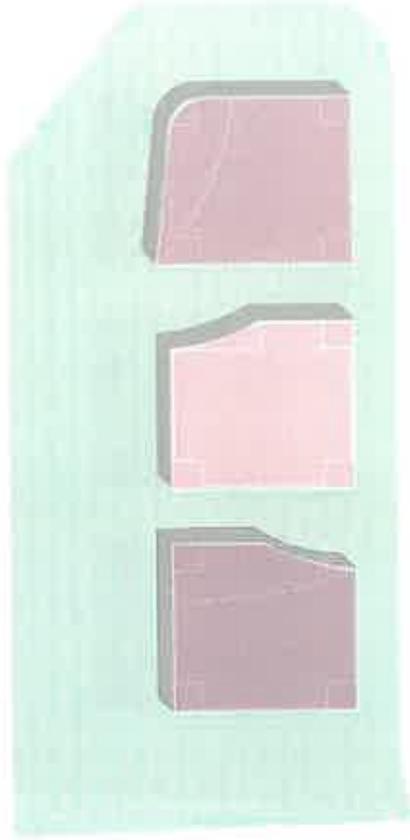
Vier verschiedene Grundvolumen
mit zwei verschiedenen Staffel-
geschossen



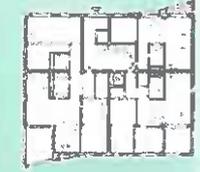
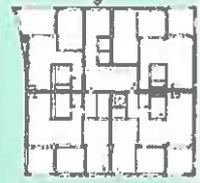
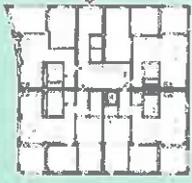
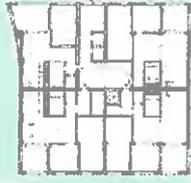
Entwurf Farben



Helle Erdfarben in vier Farbtönen.



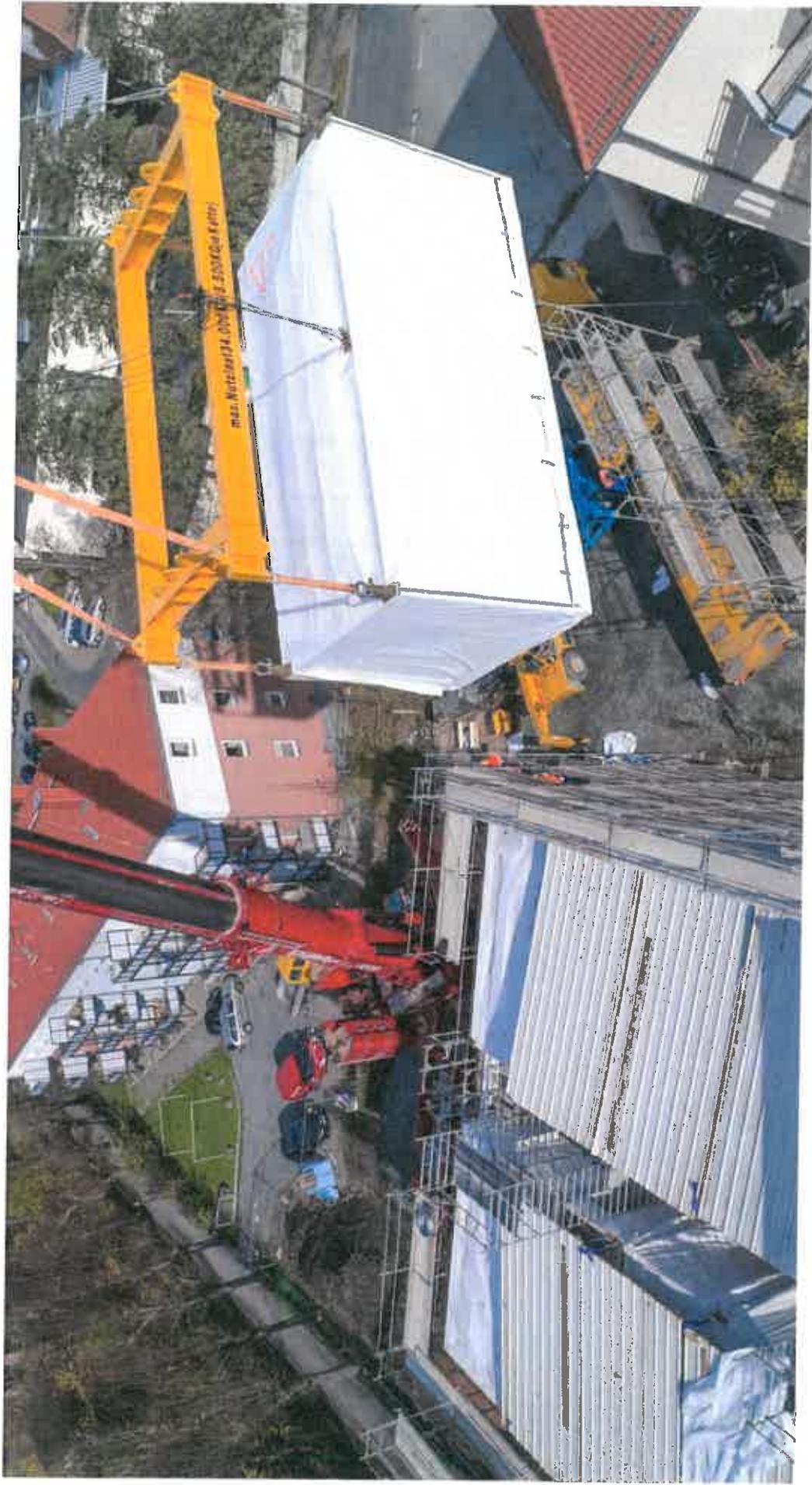
Entwurf Gebäude



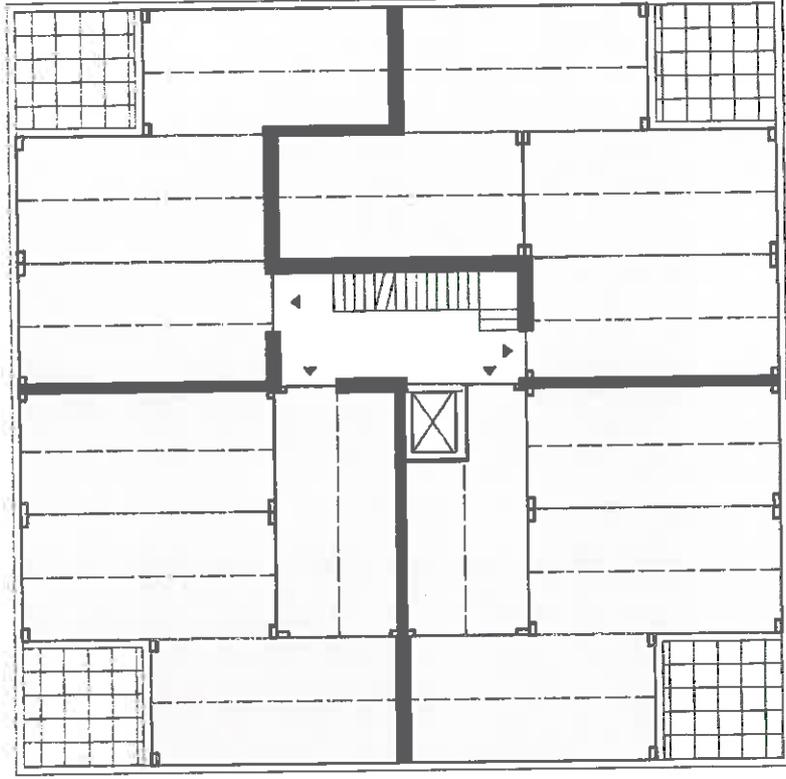


Modulbauweise

Hochwertige, langlebigere, schnellere und weniger Unannehmlichkeiten



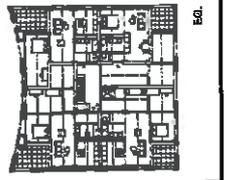
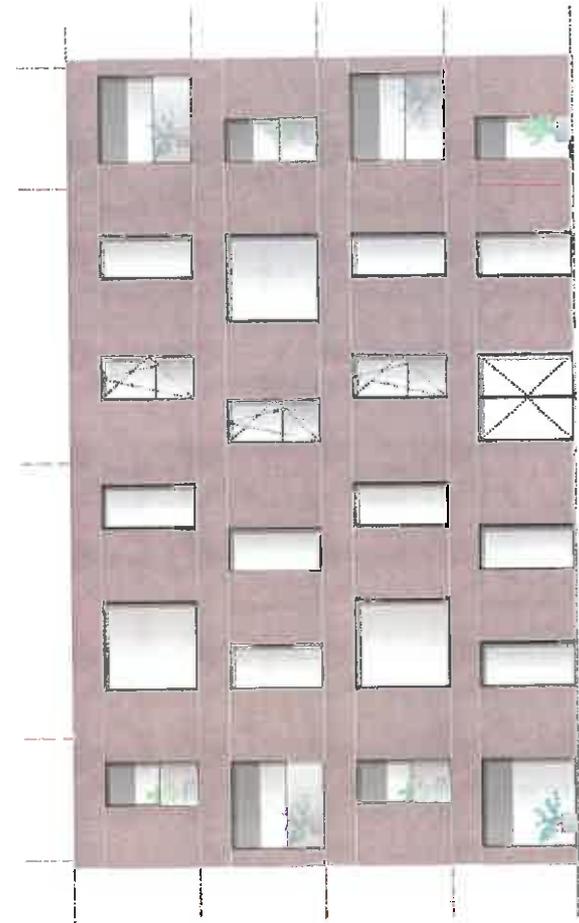
Modulbauweise System



Gebäude

Fassaden

Variante 1



B.0.



B.0.

Teil 5

Entwurf WA 3.1

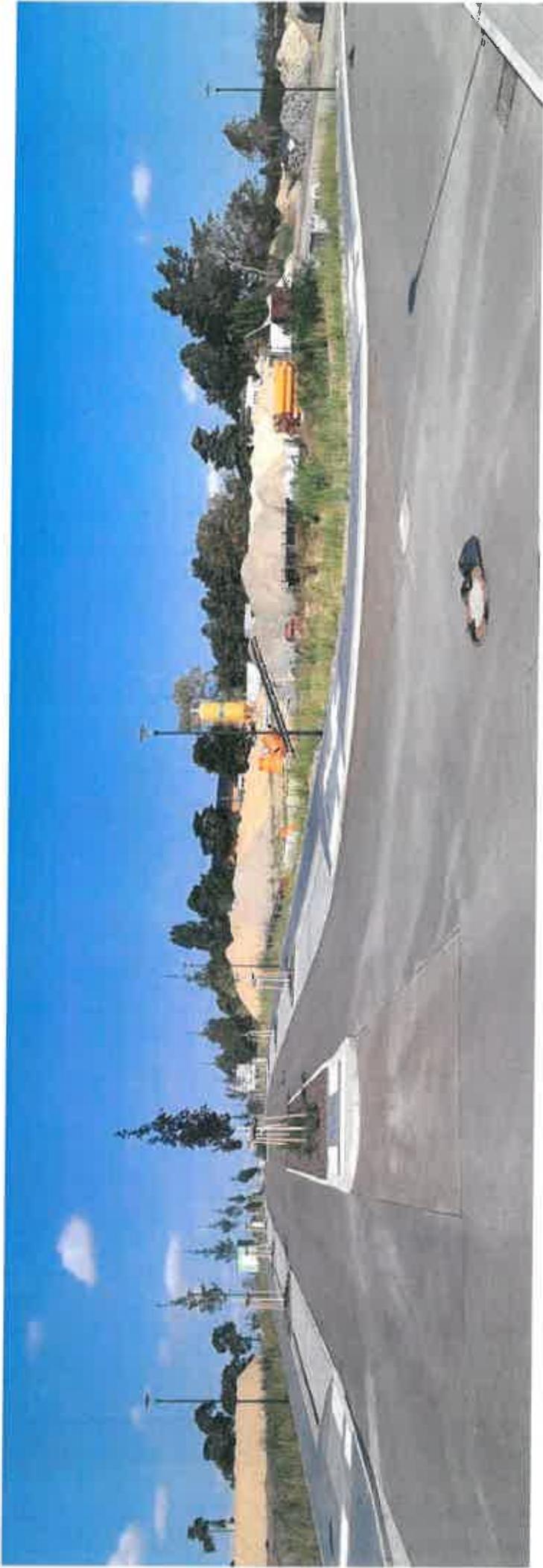
Situation

B3

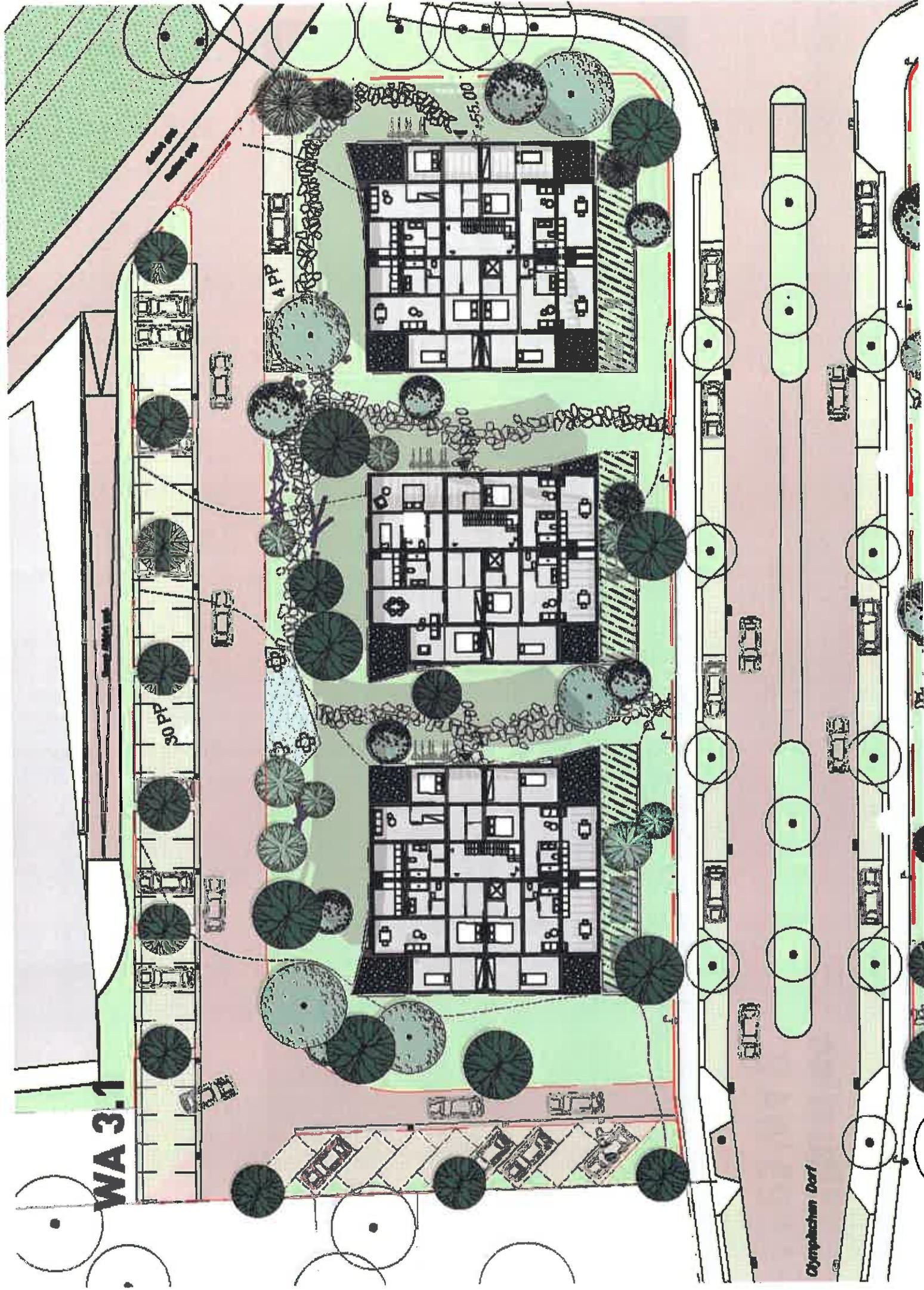


Situation

B3 WA 3.1



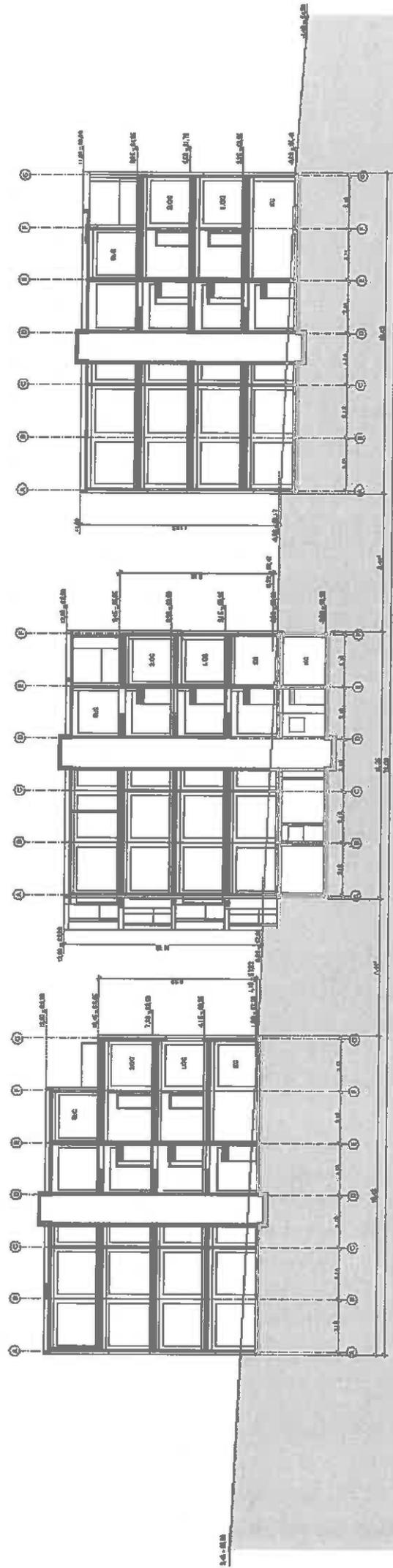
WA 3.1



Olympischen Dorf

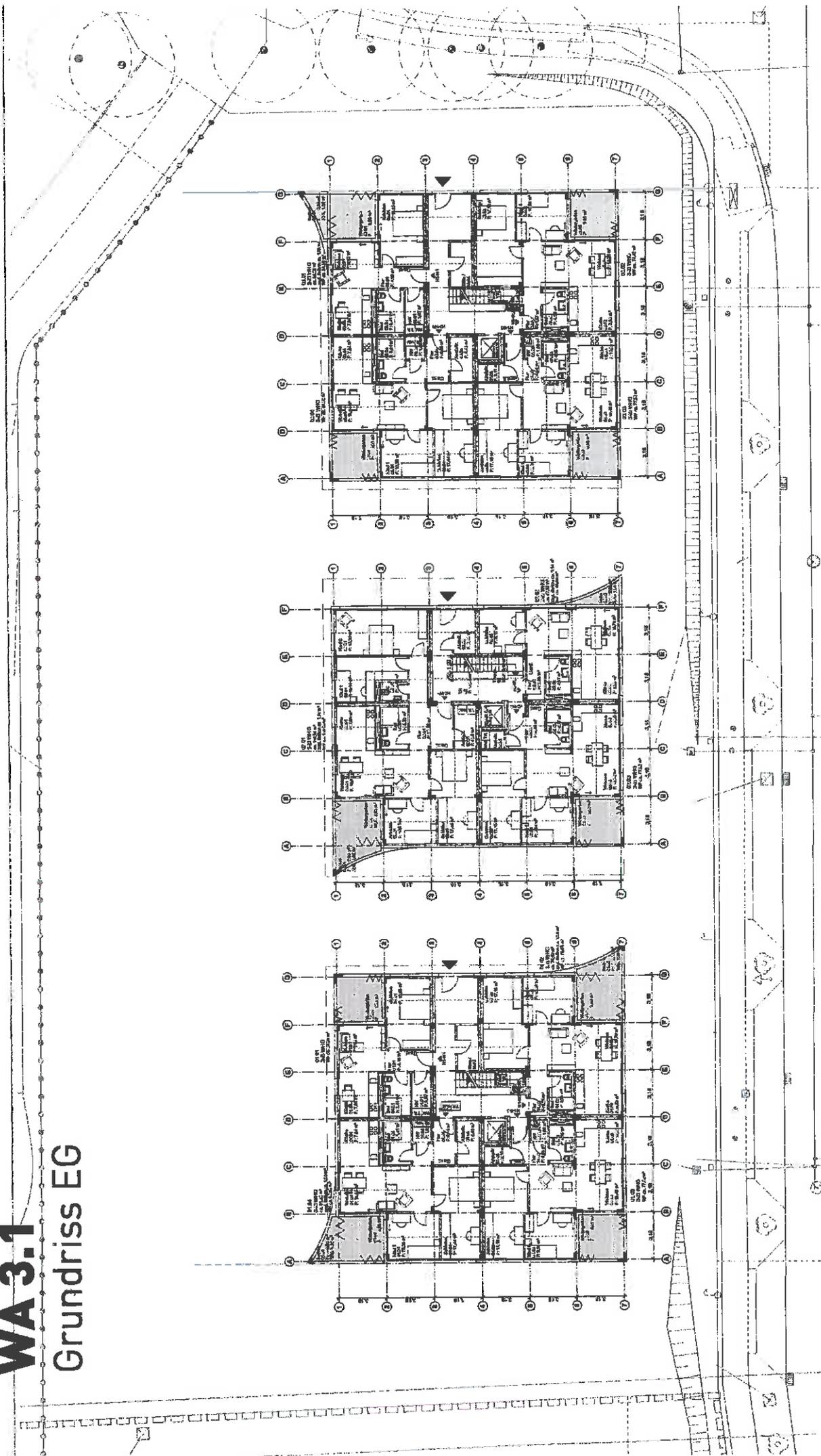
WA 3.1

Schnitt A-A



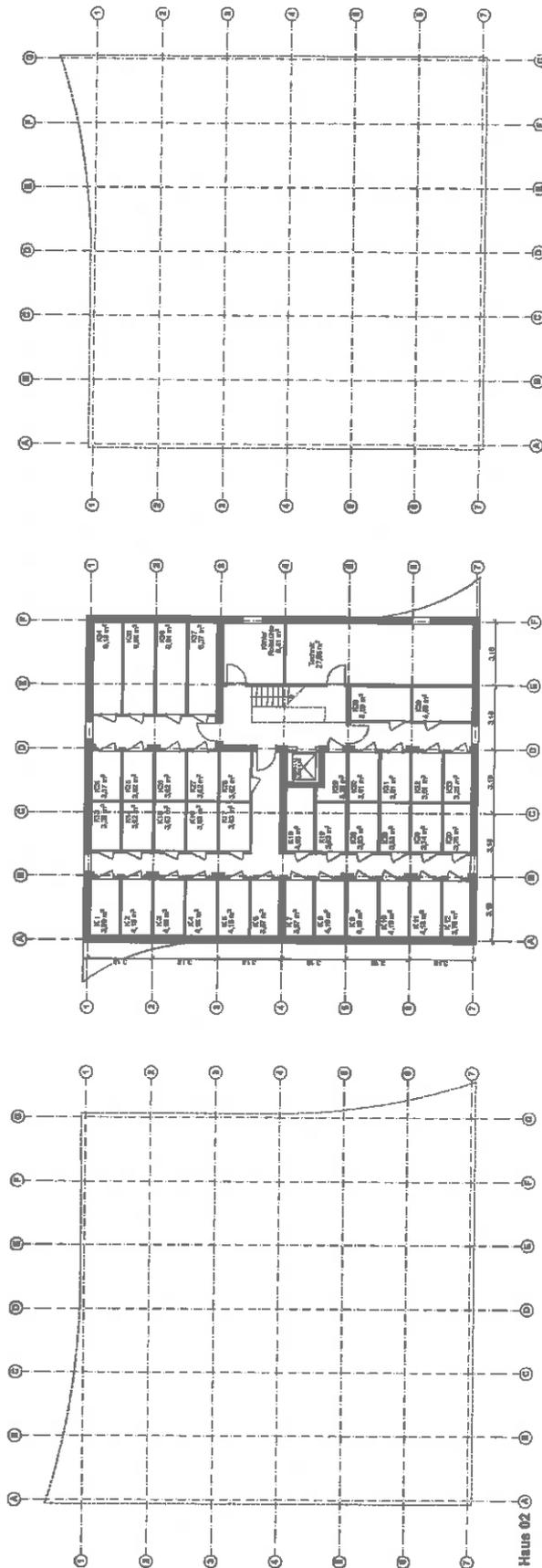
WA 3.1

Grundriss EG



WA 3.1

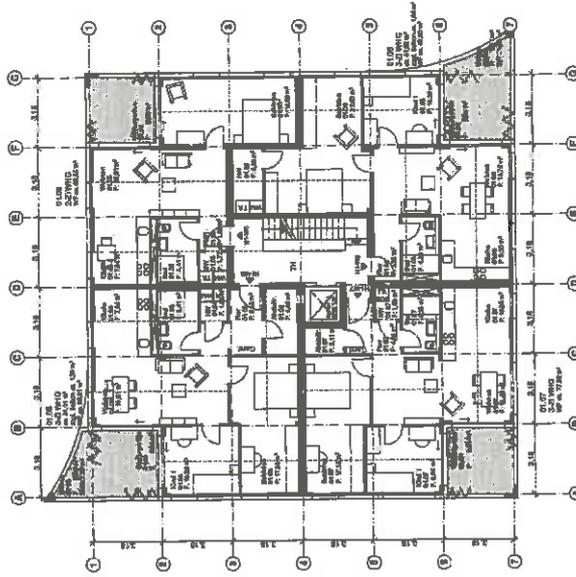
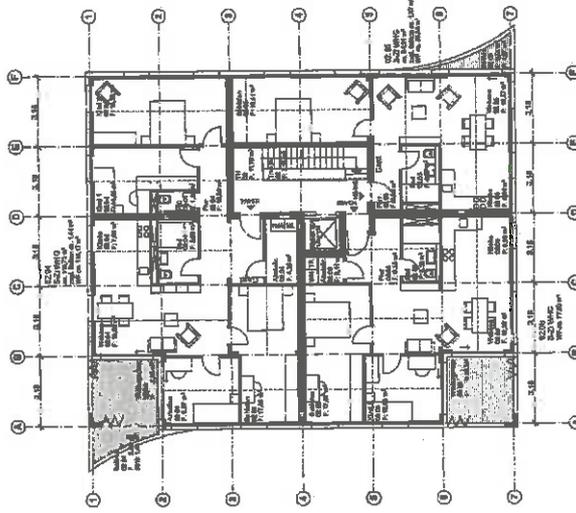
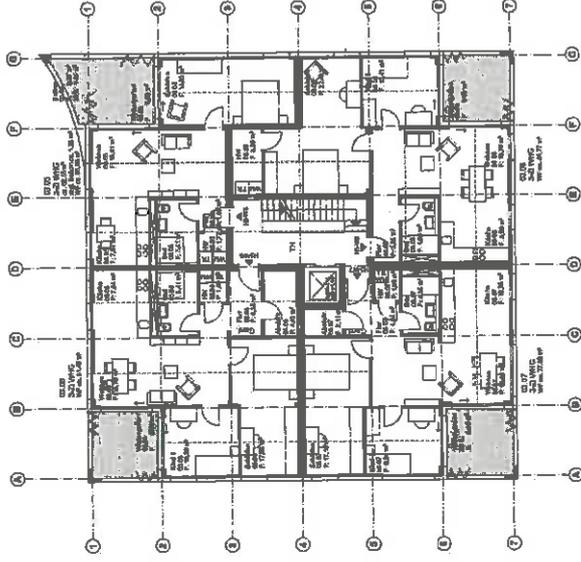
Grundriss KG



Grundriss Kellergeschosse Haus 02

WA 3.1

Grundriss 1. OG + 2. OG





Teil 6

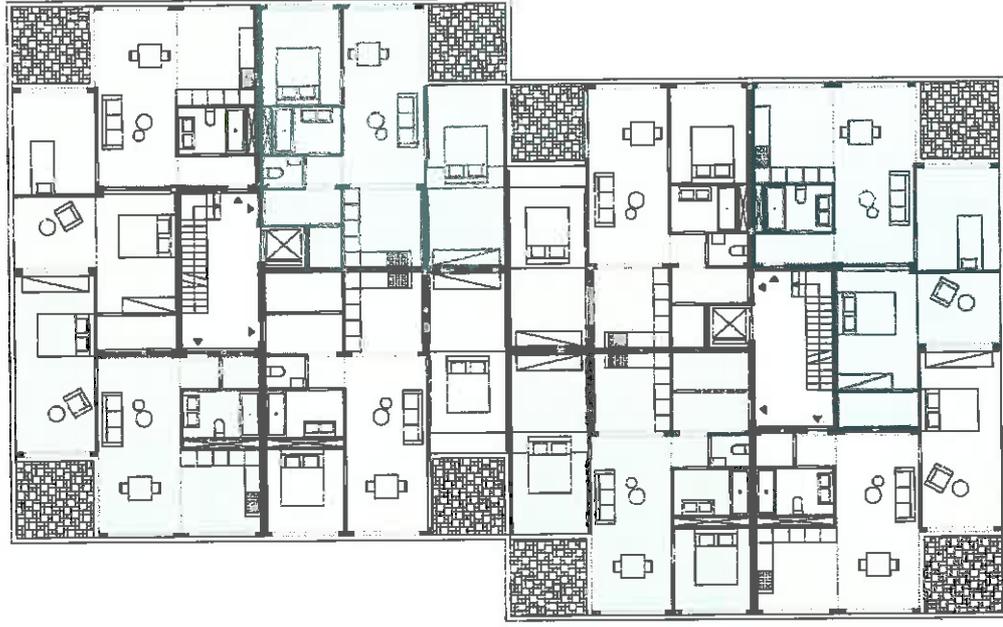
KiTa (Untersuchung)

WA 3.4

KiTa 4 Gruppen



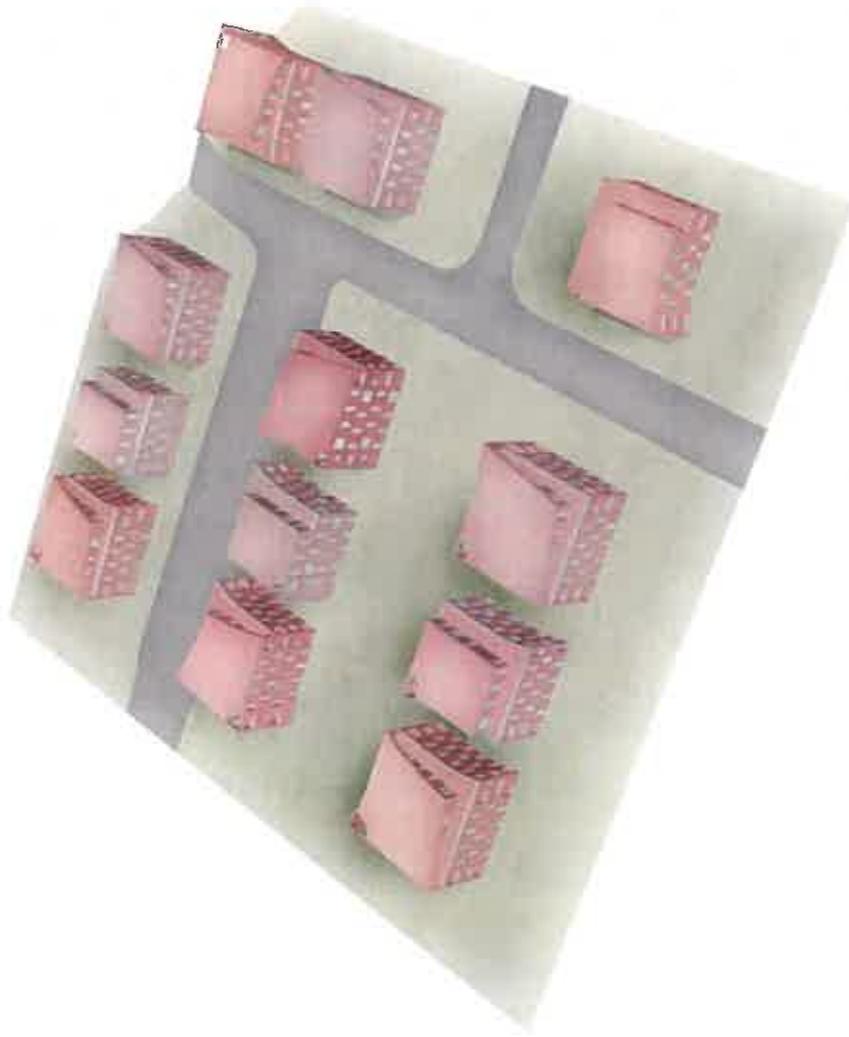
EG Kita 600 m²



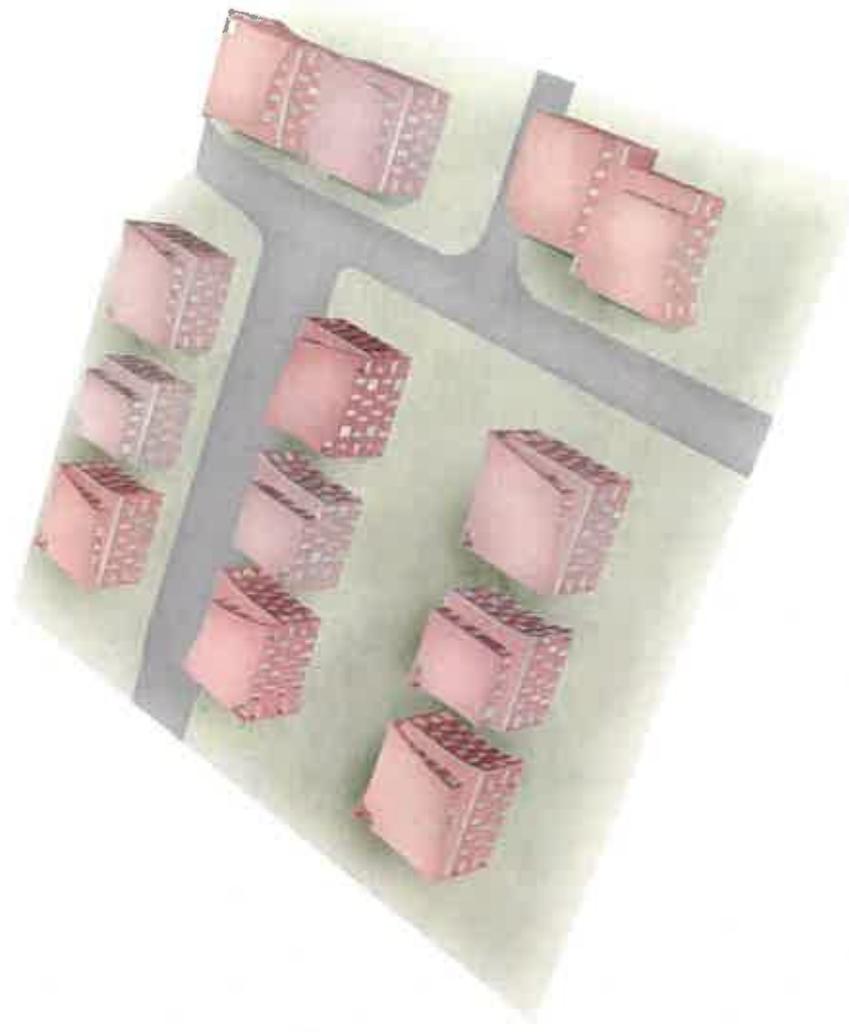
OG 8 Wohnungen

WA 3.4

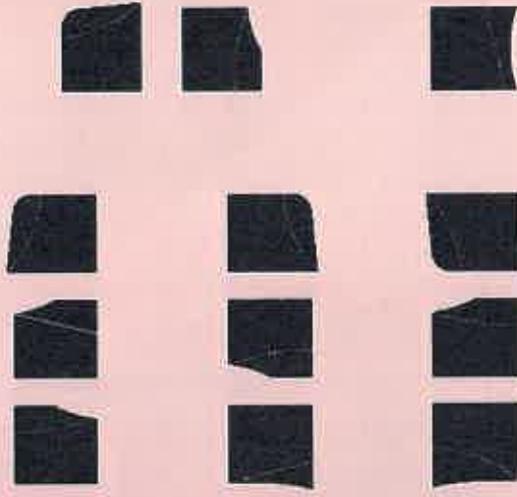
KiTa (Untersuchung)



WA 3.4 ohne KiTa



WA 3.4 mit KiTa



 **SEMODU**

Studioinédots



**KARRES
BRANDS**

npa

nobel büroo architekteten

Beurteilung des geltenden Baurechts in der Eisenbahnersiedlung in Wustermark, Ortsteil Elstal

Präsentation des Gutachtens im Rahmen der Sitzung des
Ortsbeirates Elstal und im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt
am 11. und 13. Februar 2020



Rechtliche Ausgangslage

- Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. E 37 von Mai 2017
- Gleichzeitiger Erlass einer Veränderungssperre
- Verlängerung Veränderungssperre April 2019
- Auslaufende Veränderungssperre April 2020
begründet Handlungserfordernis für Gutachten zur Zulässigkeit von Vorhaben nach geltendem Baurecht - § 34 BauGB
- Gutachten zu § 34 BauGB, Fortentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und Erstellung B-Plan Nr. E 37

Beurteilung des geltenden Baurechts in der Eisenbahnersiedlung in Wustermark, Ortsteil Elstal

Fragestellung

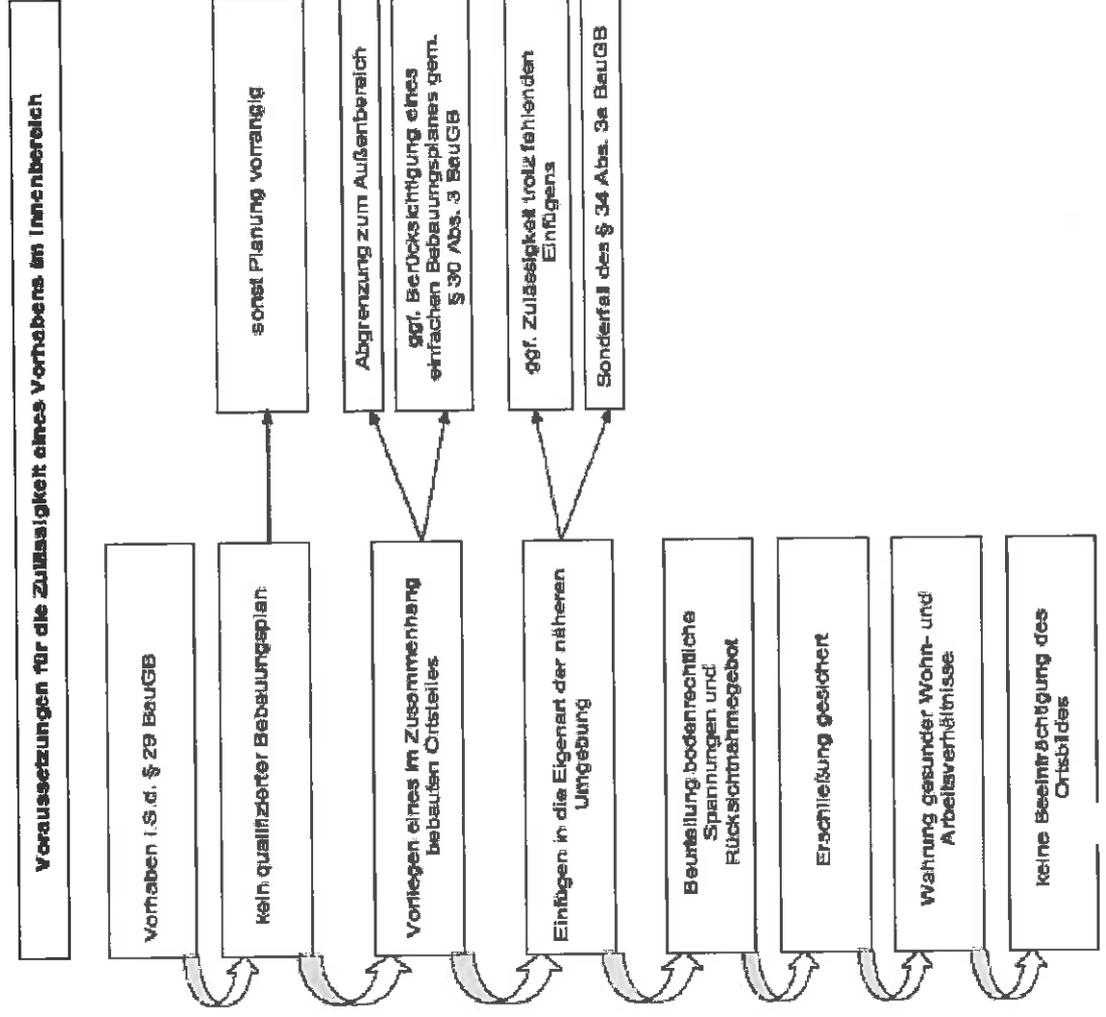
- Derzeitige Genehmigungslage nach § 34 BauGB (ins. Nachverdichtung und Umnutzung Wirtschaftsgebäude)
- Gefährdungslage nach Ablauf Veränderungssperre
- Planungserfordernis B-Plan

Zielsetzung

- Versachlichung der Diskussion
- Grundlage für abgestimmte Vorhabenzulassung mit Landkreis und Bauherren (Bauaufsicht, Denkmalschutz)

Prüfschema für Vorhaben nach § 34 BauGB

§ 34 BauGB



§ 34 Abs. 1 BauGB - Prüfkriterien

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten **Ortsteile** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach **Art und Maß** der baulichen Nutzung, der **Bauweise** und der **Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll, in die Eigenart der **näheren Umgebung einfügt** und die **Erschließung** gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde **Wohn- und Arbeitsverhältnisse** müssen gewahrt bleiben; das **Ortsbild** darf nicht beeinträchtigt werden.

- Urteile und Kommentarliteratur haben die relevanten Prüfkriterien konkretisiert
- Diese werden auf die Verhältnisse in der Eisenbahnersiedlung angewendet

Ortsteil Eisenbahnersiedlung

Zweifelsfrei wegen des Gewichts der vorhandenen Bebauung und aufgrund des Eindrucks der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit der Bebauung gegeben.

Maßstabsprägende Bebauung

Prägend ist dabei nur die Bebauung, die für eine nach der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung maßstabsbildend ist. Dies sind Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sowie Hauptanlagen und landwirtschaftlich genutzte (Haupt-) Betriebsgebäude wie massive Scheunen (BVerwG, Urt. v. 05.04.2017 - 4 B 46.16).

Wirtschaftsgebäude

Die Wirtschaftsgebäude sind Teil des prägenden Erscheinungsbildes des Ensembles der Eisenbahnersiedlung, bilden keine maßstabsbildende Bebauung.

Wirtschaftsgebäude

Die Wirtschaftsgebäude wurden zu Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen, für Müllbehälter und Gartengeräte umgenutzt und haben eine dienende Funktion für die Hauptnutzung Wohnen. Bisher wurde noch kein Wirtschaftsgebäude zu einer Wohnnutzung oder einer anderen Hauptnutzung umgenutzt.

Unterschiedlich Typen von Wirtschaftsgebäuden



Maßstabsbildende Neubebauung?
Neubebauung (Wohngebäude und Stellplätze) wegen der einheitlichen Bebauung der Eisenbahnersiedlung nicht maßstabsbildend, begründen aber keine städtebaulichen Spannungen. Kein Maßstab für eine Nachverdichtung!



Sonstige Nebenanlagen
Gartenhäuschen, Sitz- und Spielbereiche in den Zier- und
Erholungsgärten sind keine maßstabbildenden Bauwerke.



Einfügungsgebot – Abgrenzung der näheren Umgebung

Abgrenzung der näheren Umgebung danach, wie sich die Ausführung eines zur genehmigenden Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt.

Angesichts des einheitlichen Entstehungs-, Bebauungs- Siedlungs- und Nutzungscharakters der Eisenbahnersiedlung und der damit verbunden klaren Trennung zu anderen Gebieten, ist die Siedlung selbst Maßstab zur Abgrenzung der näheren Umgebung. Innerhalb der Siedlung ist dann eine straßenabschnittweise Bestimmung der näheren Umgebung geboten, welche die einheitlich geprägte Bebauungs- und Nutzungsstruktur als Maßstab der Beurteilung heranzieht.

Einfügungsgebot – Art der baulichen Nutzung

Von der Art der Nutzung entspricht die Eisenbahnersiedlung zweifelsfrei einem reinen Wohngebiet. Insofern sind von der Art der Nutzungen nur in reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO zulässige Nutzungen genehmigungsfähig.

Zulässig nach § 3 BauNVO sind nur Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung und ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Einfügungsgebot – Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Laut Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23.3.1994 ist „in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Es kommt somit darauf an, das Vorhaben hinsichtlich seiner Grundfläche und seiner Höhe, also seiner KUBATUR, im Verhältnis zu seiner umgebenden Bebauung zu beurteilen“. In der einheitlich errichteten Eisenbahnersiedlung dominieren:

- in der Lindenstraße ausschließlich zweigeschossige Gebäude auf sehr großen Grundstücken mit kleinen Vorgärten, in offene Bauweise, straßenseitig bebaut
- in der Schulstraße ausschließlich zweigeschossige Gebäude auf sehr großen Grundstücken mit kleinen Vorgärten, in offene Bauweise, straßenseitig bebaut
- in der Gartenstraße zweigeschossige Gebäude auf der Ostseite sowie abschnittsweise auf der Westseite auch eingeschossige Gebäude (mit ausgebauten Dachgeschoss) auf sehr großen Grundstücken mit kleinen Vorgärten, in offene Bauweise, straßenseitig bebaut
- in der Breite Straße ausschließlich zweigeschossige Gebäude auf sehr großen Grundstücken mit unterschiedlich großen Vorgärten, in offene Bauweise, straßenseitig bebaut
- in der Puschkinstraße eine dreigeschossige Neubebauung und Wirtschaftsgebäude an den Kreuzungen, in offene Bauweise, straßenseitig bebaut
- Karl-Liebkecht-Platz ausschließlich zweigeschossige Gebäude ohne Vorgärten und kleineren rückwärtigen Gärten, in offene Bauweise, straßenseitig bebaut

Einfügungsgebot – Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

Aus der Bestandermittlung der in der näheren Umgebung vorhandenen Baulichkeiten nach ihrer Art, ihrem Maß der baulichen Nutzung sowie der nicht überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise kann ein **Rahmen** ermittelt werden, der den Maßstab für Neuerrichtungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen bildet. Bleibt das konkrete Vorhaben in diesem gefundenen und bestimmten Rahmen, ist es i.d.R. zulässig, es sei denn, dass Gesichtspunkte des Rücksichtnahmegebots dagegensprechen.

Der sich ergebende sehr enge einheitliche Rahmen lässt keine bauliche Fortentwicklung der Eisenbahnersiedlung im Rahmen des geltenden Baurechts durch Neubauten oder Umnutzungen von Nebengebäuden zu.

Eine Nachverdichtung und die daraus resultierenden Folgen würden bewältigungsbedürftige Spannungen begründen können.

Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine Beeinträchtigung des Ortsbilds

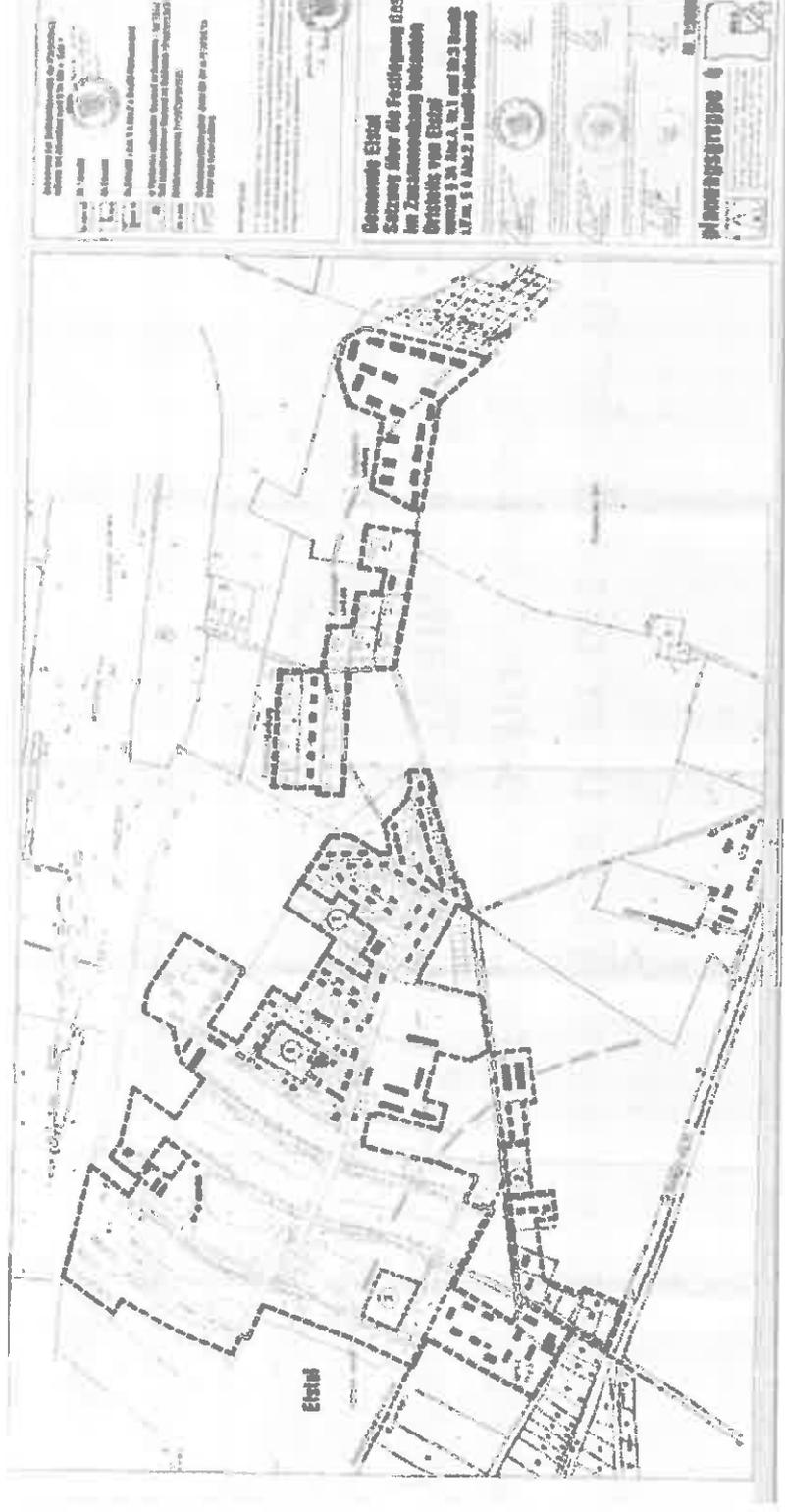
Sowohl die gesicherte Erschließung als auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Beim Beeinträchtigen des Ortsbilds kommt es darauf an, ob das Ensemble, das durch unterschiedliche Elemente geprägt ist, gestört wird.

Eine nutzungsstrukturelle Änderung der Wirtschaftsgebäude mit einhergehenden baulichen Veränderungen, eine Aufstockung der Wohnbebauung oder zu Zulassung von Neubauvorhaben im zweiter Reihe in den Gärten würden das Ensemble der Gartenstadt zerstören und damit das Ortsbild i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nachhaltig beeinträchtigen.

Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal (Klarstellungssatzung § 34 (4) 1 BauGB

Für die hier zu beurteilende Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bestätigt die Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1994 das geltende Baurecht.



Satzung der Gemeinde Elstal über die örtliche Bauschrift zur Erhaltung der Gebiete „Eisenbahnersiedlung“, „Stahl- und Steinhaussiedlung“ und „Ernst-Thälmann-Platz“ - § 172 BauGB

Die Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1994 begründet einen Genehmigungs-
vorbehalt für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die
Errichtung baulicher Anlagen. Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB
ist ein weiteres Steuerungsinstrument zur Erhalt der städtebaulichen Eigenart
der Siedlung.

Platz
von Arnim, Thälmannplatz
von Ernst Thälmann
von 1922 Bau

Gemeinde Elstal
Landkreis Börde



Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Eisenbahner- Siedlung Elstal

Die Denkmalschutzsatzung aus dem Jahr 2011 schützt die prägenden Elemente der Gartenstadt, insbesondere:

- den Grundriss der Gartenstadt,
- das äußere Erscheinungsbild der funktionalen und gestalterischen Konzeption der Siedlung
- das Straßennetz
- das äußere Erscheinungsbild der baulichen Wohnanlagen und den ihnen zugeordneten Wirtschaftsgebäuden mit ihren typischen Gestaltungselementen
- sowie die Vorgärten und Gärten



Zusammenfassung

- Aus dem städtebaulichen Ensemble der Eisenbahnersiedlung resultiert ein klar prägender Rahmen für bauliche Vorhaben, der nahezu kein Potential für die Fortentwicklung der Bebauung eröffnet.
- Eine Umnutzung der Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken oder eine Neubebauung in zweiter Reihe sind ebenso unzulässig wie eine Aufstockung der vorhandenen Wohnbebauung.
- Dies hat zu Folge, dass mit dem Auslaufen der Veränderungssperre mit sehr großer Wahrscheinlichkeit keine Bauvorhaben nach § 34 BauGB planungsrechtlich genehmigungsfähig sind.
- Dies wäre nur durch eine Bauleitplanung möglich, welche die mit einer solchen Planung verbundenen Spannungen abschließend bewältigt. Eine derartige Bauleitplanung setzt ein städtebauliches Leitbild für die Fortentwicklung der G.u. tenstadt voraus.

Weiteres Vorgehen

- Abstimmung des Gutachtens mit Bauaufsicht und Denkmalschutzbehörde, um einvernehmliches Vorgehen bei der Prüfung von Bauvorhaben zu erreichen.
- Grundsätzlich Zustimmung der Bauaufsicht zum Gutachten liegt vor, vorbehaltlich einer Einzelfallentscheidung
- Gutachten zur einheitlichen Beratung von Bauherren.
- Mieter- und Eigentümerbefragung / Beteiligung zu deren Entwicklungsvorstellungen geplant
- Entwicklung einer Zielkonzeption für die Fortentwicklung der Eisenbahnersiedlung.
- Umsetzung des Zielkonzeptes durch Aufstellung des Bebauungsplans E 37 Eisenbahnersiedlung

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing. Karsten Ruddigkeit, Plan und Praxis GbR

