Gemeinde Wustermark

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung per Video-/Telefonkonferenz des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark

Öffentliche Beteiligung durch Liveübertragung der Video-/Telefonkonferenz im Rathaus, Konferenzraum, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark – 11./VII

am: 10.06.2021

Sitzungsort:

Anwesend sind:

Vorsitzender des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt
Herr Peter Hetmank

Stellvertretender Vorsitz
Herr Steven Werner

Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt
Frau Ulrike Bommer
Herr Oliver Kreuels
Herr Reiner Kühn — in Vertretung für Herrn Kreuels ab 18.28 Uhr
Herr Andreas Stoll
Herr Fabian Streich

Sachkundige Einwohner
Herr Dr. Harald Ackermann
Frau Dagmar Dominiak
Herr Johannes Kuhn
Herr Stephan Neumann
Frau Margarita Stark
Frau Maria Zunke

Schriftführer
Frau Stefanie Becker

von der Gemeindeverwaltung
Herr Steve Glorius
Herr Uwe Schollän
Herr Alexis Schwartz

Abwesend sind:

Bürgermeister
Herr Holger Schreiber — Entschuldigt

- Öffentlicher Teil -

1.1 Begrüßung und Eröffnung

Herr Hetmank stellt sich den Mitgliedern als neuer Ausschussvorsitzender vor und eröffnet die Sitzung um 18.15 Uhr. Er begrüßt die an der Video-/Telefonkonferenz teilnehmenden 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

Es bestehen keine Einwände gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 15.04.2021. Die Niederschrift wird bestätigt.

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

Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt. Es nehmen sechs stimmberechtigte Mitglieder an der Video-/Telefonkonferenz teil. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben

1.4 Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

Der Vorsitzende regt an, die Tagesordnung um die Beschlussvorlage B-106/2021 „Gasausschreibung für den Zeitraum 2022/2024" als TOP 6. (neu) zu erweitern. Weiterhin regt er an, TOP 10. „Sachstand Olympisches Dorf II." auf TOP 7. (neu) vorzuziehen. Die Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Der Vorsitzende lässt über die geänderte Tagesordnung wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

2 Bericht des Vorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung

Der Vorsitzende schlägt vor, zukünftig - je nach Umfang der Tagesordnung - folgende Themenschwerpunkte im Gremium zu beraten: Lärm sowie Entwicklung der Feuerwehr in der Gemeinde. Die Mitglieder sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Hinsichtlich der Arbeitsgemeinschaft zur Konzeptvergabe „Gutshaus Buchow-Karpzow" teilt der Vorsitzende mit, dass aufgrund des Ausscheidens von Herrn Schwartz nunmehr ein Nachrücker aus dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt benannt werden muss. Herr Stoll erklärt sich dazu bereit und wird eine Einladung zur nächsten Sitzung der AG am 01.07.2021 von der Verwaltung erhalten.

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

Es werden keine Anfragen gestellt.

4 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Anfragen gestellt.

5 Kommunale Klimapolitik

Herr Schwartz nimmt Bezug auf die angedachte Erstaufforstungsfläche in Elstal und teilt mit, dass diese Maßnahme nicht weiterverfolgt werden sollte, da die Untere Naturschutzbehörde hierfür ein Gutachten fordert. Für eine Erstaufforstung müsste sichergestellt sein, dass sich auf der vorgesehenen Fläche keine Zauneidechsenpopulationen befinden. Aufgrund des damit verbundenen Mehraufwandes ist nun beabsichtigt, diese Fläche als Sukzessionsfläche zu belassen. Auf diese Weise kann sich ein natürlicher Wald herausbilden. Als Ausgleichsfläche kann das betreffende Areal zukünftig allerdings nichtmehr genutzt werden.

Weiterhin teilt Herr Schwartz mit, dass hinsichtlich der Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes zwischenzeitlich mit der AG Klimaschutz die Definition und Zuteilung der anfallenden Aufgaben erfolgte. Sobald sich die Haushaltslage der Gemeinde entspannt hat, werden entsprechende Angebote von Dritten eingeholt werden.

Herr Schwartz berichtet, dass die kommunalen Gebäude hinsichtlich ihrer Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen gemeinsam mit einer Firma besichtigt wurden. Entsprechende Einschätzungen hinsichtlich der Machbarkeit und Kosten werden zeitnah von der Firma übermittelt, um sodann konkrete Maßnahmen einleiten zu können.

Es ist von Seiten der Verwaltung eine Besichtigung der Kompensationsflächen aus dem kommunalen Flächenpool angedacht. Diese soll am 30.06.2021 in der Zeit von 19.00 bis 21.00 Uhr mit einem Elektrokleinbus stattfinden. Anmeldungen zur Rundfahrt erfolgen über Herrn Schwartz.

Herr Kreuels nimmt ab 18.27 Uhr nicht mehr an der Sitzung teil. Herr Kühn übernimmt die Vertretung von Herrn Kreuels. Es sind sechs stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

Abschließend kündigt Herr Schwartz an, dass die Einrichtung eines Workshops zur Windenergie angedacht ist. Anlass ist die bevorstehende Ausweisung von Windeignungsgebieten im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming und die damit verbundene Beteiligung der betroffenen Gemeinden. Hierzu können von jeder Fraktion zwei Mitglieder benannt werden.

6 Gasausschreibung für den Zeitraum 2022/2024
hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-106/2021

Der Vorsitzende führt zum Sachverhalt aus. Es sollte hierbei mit dem „Grünes Gas Label" zertifiziertes Biogas in Betracht gezogen werden, da dieses aus biologischen Abfällen produziert wird. Eine Pflanzung von Energiepflanzen sei damit entbehrlich.

Herr Kühn regt an, in diesem Zusammenhang auf die ortsansässigen Landwirte zuzugehen und anzufragen, inwieweit deren biologische Abfälle genutzt werden könnten. Der Vorsitzende stimmt zu, dass hierzu perspektivisch ein Austausch erfolgen sollte.

Herr Schwartz weist darauf hin, dass die Gemeinde Milower Land im Vergabeverfahren federführend sein wird, allerdings selbst kein Biogas beziehen möchte. Lediglich die Gemeinde Dallgow-Döberitz hat bislang Interesse an Biogas bekundet. Eine direkte Befragung der an der Bündelausschreibung teilnehmenden Gemeinden durch Herrn Schwartz könnte zu einem größeren Biogas-Los und damit günstigeren Abnahmepreisen führen.

Herr Streich fragt im Hinblick auf die Finanzierungstabelle an, warum die Beschlussvorlage lediglich die Varianten A und B ausweist. Herr Schollän teilt mit, dass es hierzu interne Abstimmungen gab. Aufgrund der Kosten wurden lediglich diese beiden Varianten ausgewählt und vorgeschlagen. Diese können jedoch durch einen Änderungsantrag aus dem Gremium erweitert werden.

Herr Schollän äußert seine Bedenken hinsichtlich der Produktion von Biogas in der Gemeinde. Dies könnte einen Konflikt im Hinblick auf die Agrarflächen für die Lebensmittelproduktion auslösen, da Rest- und Abfallstoffe mangels Mast- oder ähnlicher Anlagen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Herr Werner schließt sich dem Vorschlag von Herrn Kühn an. Hierzu sollte ein Austausch mit dem Kreisbauernversand im Hinblick auf regenerative Energien erfolgen.

Nach weitergehender Beratung stellt der Vorsitzende im Namen der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN folgenden Änderungsantrag:

„Variante A – Gas mit einem Anteil von 20 % Biogas und 80 % Erdgas. Der Biogasanteil sollte möglichst ausschließlich aus Rest- und Abfallstoffen generiert werden und möglichst dem „Grünes Gas Label" entsprechen."

Weiterhin bittet der Vorsitzende die Verwaltung, bis zur kommenden Gemeindevertretersitzung zu prüfen, ob es eine Ausschreibungsvariante für 20% zertifiziertes Biogas und 80% Biogas geben könnte.

Frau Stark merkt an, dass im Hinblick auf die derzeitige Haushaltssituation zunächst eine geringe Stufe von Biogas gewählt werden sollte und mittelfristig eine Zeitschiene festzulegen, bis zu welcher die 100 % zertifiziertes Biogas erreicht werden sollen. Diesem Vorschlag schließen sich Herr Streich und Herr Werner an. Auch Herr Stoll spricht sich dafür aus, im Rahmen der Fortschreibung des Klimaschutzkonzepts eine Zeitschiene hierfür festzulegen.

Nach weitergehender Beratung zieht Herr Schollän von Seiten der Verwaltung Variante B der Beschlussvorlage zurück.

Sodann kommt der Vorsitzende zur Abstimmung des Änderungsantrages:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 1

Abschließend lässt der Vorsitzende über die geänderte Beschlussvorlage wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	1

einstimmig empfohlen

7 Sachstand Olympisches Dorf II.

Herr Schollän verweist in diesem Zusammenhang auf die der Niederschrift als Anlage 4 beigefügte Sachstandsinformation. Weiterhin erläutert er den Mitgliedern die gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele in diesem Bereich.

Hinsichtlich der Energieversorgung kündigt er an, sich mit dem Vorhabenträger noch einmal dahingehend auszutauschen, inwieweit eine Beschickung mit Biogas für das Blockheizkraftwerk umgesetzt wird bzw. werden kann.

Weiterhin weist Herr Schollän darauf hin, dass die wohnungspolitische Umsetzungsstrategie bei den Abstimmungen zu den städtebaulichen Verträgen eine große Rolle spielt. Auch sollen die Eigenbestände der GWV Ketzin verstärkt erhöht werden. Dazu finden bereits intensive Gespräche statt. Sobald einzelne städtebauliche Verträge im Entwurf vorliegen, werden diese den Gremien zur Beratung vorgelegt.

Herr Streich fragt an, welche Erwartungen und Forderungen von Seiten der Verwaltung in den Verhandlungen zu den städtebaulichen Verträgen gestellt werden.

Herr Schollän merkt an, dass die Verhandlungen aus den einzelnen Inhalten heraus diskutiert werden. Ferner steht in diesem Zusammenhang noch die Einberufung eines Workshops aus, in welchem die gewünschten sozialen Wohneinheiten für das Gesamtgemeindegebiet gemeinsam mit der Politik eruiert werden sollen. Die Versorgung mit sozialem Wohnraum sollte gut im gesamten Gemeindegebiet verteilt werden. Allerdings sieht Herr Schollän das Olympische Dorf als größtes Areal zur Umsetzung von sozialem Wohnungsbau. Zumal die Verwaltung in diesem Bereich auch die beste Verhandlungsposition innehat. Ferner stellt er fest, dass sich die Zwischenbauten zwischen den Blockbauten für die Umsetzung von sozialem Wohnraum sehr gut in Frage kämen. Hierzu finden bereits entsprechende Abstimmungen statt. Die Blockbauten dagegen erschweren aufgrund ihrer Struktur die Umsetzung von sozialem Wohnraum, da sie nicht den Förderrichtlinien der ILB entsprechen.

Herr Streich fragt an, ob das Regenwasserbecken im Osten des Gebietes für das gesamte Areal im Olympischen Dorf vorgesehen ist.

Herr Schollän teilt mit, dass diese Anlage für das gesamte Areal vorgesehen ist, vor allem für die Entwässerung der Verkehrsflächen und als Notfalllösung, falls eine Versickerung auf eigenen Grundstücken nicht möglich ist. Danach soll das Becken nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden. Das Becken kann jedoch im Bedarfsfall jederzeit räumlich erweitert werden.

Herr Ackermann fragt an, ob bereits eine Bedarfsplanung für sozialen Wohnraum in der Gemeinde Wustermark vorliegt. Herr Schollän teilt mit, dass diese Bedarfsplanung in der AG WUS (wohnungspolitische Umsetzungsstrategie) gemeinsam mit der Politik noch definiert werden muss.

Herr Streich fragt an, inwieweit die Gemeinde von der neuen Novelle des Baugesetzbuches Gebrauch machen kann.

Herr Schollän erklärt hierzu: Das am 07.05.2021 vom Bundestag verabschiedete Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) sieht einen neuen Bebauungsplantyp vor. Mit einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung können fortan gemäß des neuen § 2d Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Vorhabenträger zur Herstellung von sozialen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtet werden. Anwendung findet diese neue Bebauungsplanart entsprechend § 2d BauGB jedoch nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB.

Die Gemeinde Wustermark hat für den Ortsteil Elstal über eine Klarstellungssatzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 festgesetzt. Das Olympische Dorf gehört nicht hierzu. Dementsprechend lässt sich der neuartige sektorale Bebauungsplan mit den weitergehenden Festsetzungsmöglichkeiten zur sozialen Wohnraumförderung nicht für dieses Gebiet aufstellen.

Um eine angemessene Versorgung mit sozialen Wohnraum im gegenständlichen Plangebiet zu gewährleisten, sieht die Gemeindeverwaltung vor, das Instrument des städtebaulichen Vertrages heranzuziehen. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlaubt es, in einem solchen Vertragswerk auch die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen abzusichern. Die Gemeinde hat im aktuellen Vertragsentwurf hiervon Gebrauch gemacht.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan erst als Satzung verabschiedet werden kann, wenn zuvor auch der städtebauliche Vertrag beschlossen wurde. Der Vorhabenträger erhält somit nur Baurecht, sofern er sich auch zu den Leistungen im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Herr Schollän bietet an, dass zu einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu gGmbh) eingeladen werden könnte.

Der Vorsitzende fragt an, ob zum Thema eine erneute Informationsveranstaltung gewünscht ist oder aber die Beschlussvorlage zum B-Plan Olympisches Dorf erneut zur Beratung den Gremien vorgelegt werden kann.

Nach kurzer Beratung der Mitglieder bleibt festzuhalten, dass sich der Vorsitzende mit dem Ortsvorsteher in Elstal in Verbindung setzt, um die weitere Vorgehensweise zum B-Planverfahren Olympisches Dorf abzustimmen.

8 **Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum"**
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs
Vorlage: B-100/2021

Herr Schollän führt zum Sachverhalt aus und weist daraufhin, dass es sich bei der hiesigen Beschlussvorlage um die bauleitplanerische Umsetzung des Vorhabens handelt.

Sodann wird Herrn Pfrogner (Planer) Rederecht erteilt. Dieser fasst noch einmal den Sachverhalt zusammen und erläutert den Mitgliedern den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans.

Herr Streich lobt noch einmal die gemeinsam mit Politik und Verwaltung durchgeführte Erarbeitung des Vorhabens. Er spricht sich auch zukünftig für diese Vorgehensweise in solche relevanten Bauvorhaben aus. Allerdings moniert er, dass die Unterlagen sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt wurden. Herr Pfrogner entschuldigt sich für die verspätete Vorlage der Unterlagen aufgrund der sehr zeitintensiven Ausarbeitung.

Der Vorsitzende verabschiedet Herrn Pfrogner um 20.19 Uhr und kommt sodann wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 "Karls"**
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans
Vorlage: B-102/2021

Herr Schollän führt aus, dass es hierbei um die Weiterentwicklung des Karls Erlebnis-Dorf in Elstal geht. Mit dieser Beschlussvorlage soll zunächst das Planungsziel festgelegt werden. Ferner verweist er in diesem Zusammenhang auf die kürzlich durchgeführte Informationsveranstaltung. In den letzten zwei Jahren wurde hierzu das Raumordnungsverfahren durchgeführt. Dies ist nunmehr abgeschlossen, so dass dieser Aufstellungsbeschluss den Start für die weitere Planung geben kann. Die gemeindlichen Belange können zukünftig im Rahmen des formellen Bauleitplanverfahrens sowie in den städtebaulichen Verträgen Berücksichtigung finden.

Auf Nachfrage teilt Herr Streich das Abstimmungsergebnis des Ortsbeirates Elstal wie folgt mit:

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 2 Enthaltungen: 2

Der Vorsitzende merkt an, dass notwendige Ausgleichsmaßnahmen auch in dem Gebiet Karls Erlebnis-Dorf erfolgen sollten. Herr Schollän wird dies an den Vorhabenträger weitergeben und zu gegebener Zeit im Bauleitplanverfahren berücksichtigen. Aufgrund der dortigen versiegelten Flächen ist eine große Ausgleichsmaßnahme voraussichtlich entbehrlich.

Der Vorsitzende stellt klar, dass die vom Straßen- und Wegenetz betroffenen Ortsteile (Elstal und Priort) und Unternehmen unbedingt darin eingebunden werden müssen. Dies wird von Seiten der Verwaltung zugesichert. Ferner kündigt Herr Schollän an, unmittelbar nach Beschlussfassung des heutigen Aufstellungsbeschlusses den Kontakt zur Heinz Sielmann Stiftung zu suchen, um diese ordnungsgemäß an dem Verfahren zu beteiligen und in den Prozess mit einzubeziehen.

Herr Streich bittet die Verwaltung darum, sobald erste Ergebnisse in der Sache vorliegen, diese zeitnah den Gremien zur Kenntnisnahme und Beratung vorzulegen. Damit kann eine frühzeitige Einbindung der politischen Gremien sichergestellt werden.

Herr Schollän kündigt an, dass auch hierzu die Einrichtung eines Workshops angedacht ist, um gemeinsam mit der Politik die Detailfragen gemeinsam zu beraten.

Der Vorsitzende fragt an, ob zur nächsten Sitzung Vertreter der Heinz Sielmann Stiftung eingeladen werden sollen. Dies wird von Seiten der Mitglieder bejaht.

Herr Werner bittet die Verwaltung um Vorlage einer Zeitschiene zu dem hier in Rede stehenden Projekt (Inhalt: Entwicklungsstand und Zeitpunkt).

Auf Nachfrage teilt Herr Schollän mit, dass die im Raumordnungsverfahren genannten vier Phasen Gegenstand der städtebaulichen Verträge sein werden. Den landesplanerischen Belangen wird mit juristischer Unterstützung nachgekommen werden.

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung fragt Frau Stark an, inwieweit die genannten Möglichkeiten „Kreisverkehr" und „Abfahrt über die Parkplätze" bei der Bearbeitung des B-Plans Beachtung finden werden. Herr Schollän teilt mit, dass im Rahmen des B-Planverfahrens parallel ein Planfeststellungsverfahren laufen wird. Hierin wird die Verkehrsanbindung noch einmal thematisiert und beraten. Weiterhin wird zu gegebener Zeit geprüft, inwieweit Fördermittel generiert werden können. Auch die Sichtung von Flächen für den Ausbau der Verkehrsflächen wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Sodann kommt der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	4
Nein:	1
Enthaltung:	1

mehrheitlich empfohlen

10 Beitritt zur Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen des Landes Brandenburg (AGFK BB)
Hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-094/2021

Es bestehen keine weiteren Einwände seitens der Mitglieder, so dass der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung kommt:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	1

einstimmig empfohlen

11 **Antrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN, CDU, DIE LINKE., SPD sowie WWG zur Gemeindevertretersitzung am 29.06.2021**
hier: Fortentwicklung der "Wustermarker Mitte"
Vorlage: A-016/2021

Frau Zunke führt noch einmal im Namen des Ortsbeirates Wustermark zum Sachverhalt aus. Sie bringt ihre Freude über den interfraktionellen Antrag zur Fortentwicklung der Wustermarker Mitte zum Ausdruck.

Sodann lässt der Vorsitzende wie folgt über den Antrag abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.53 Uhr.

Anlagenverzeichnis:

1. Anwesenheitsliste (2 Seiten)
2. Öffentliche Tagesordnung (1 Seite)
3. Nicht öffentliche Tagesordnung (1 Seite)
4. Sachstand Olympisches Dorf II. Bauabschnitt (4 Seiten)

Ende der Sitzung: 20.57 Uhr

Die Niederschrift besteht aus 10 Seiten und 4 Anlagen (8 Seiten).

Die Niederschrift wurde am 11.06.2021 ausgefertigt.

Wustermark, den 24.06.2021

Peter Hetmank
Vorsitzender des Ausschusses für
Gemeindeentwicklung und Umwelt

Kenntnis genommen:

Holger Schreiber
Bürgermeister

Anlage 1 zur

NIEDERSCHRIFT über die **Sitzung per Video-/Telefonkonferenz des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark**

Öffentliche Beteiligung durch Liveübertragung der Video-/Telefonkonferenz im Rathaus, Konferenzraum, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark am 10.06.2021 – 11./VII

Anwesenheitsliste

(entschuldigt -E- / unentschuldigt -U-)

	E / U	Unterschrift
Bürgermeister		
Herr Holger Schreiber		E
Vorsitzender des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt		
Herr Peter Hetmank		
Stellvertretender Vorsitz		
Herr Steven Werner		teilgenommen
Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt		
Frau Ulrike Bommer		teilgenommen
Herr Oliver Kreuels / Hr. Kühn		teilgenommen
Herr Andreas Stoll		teilgenommen
Herr Fabian Streich		teilgenommen
Sachkundige Einwohner		
Herr Dr. Harald Ackermann		teilgenommen
Frau Dagmar Dominiak		teilgenommen
Herr Johannes Kuhn		teilgenommen
Herr Stephan Neumann		teilgenommen
Frau Margarita Stark		teilgenommen
Frau Maria Zunke		teilgenommen

Schriftführer

Frau Stefanie Becker

von der Gemeindeverwaltung

Herr Steve Glorius

Herr Uwe Schollän

Herr Alexis Schwartz

Frau Claudia Nicodemus

teilgenommen

Anlage 2 zur

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung per Video-/Telefonkonferenz des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark

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. Gasausschreibung für den Zeitraum 2022/2024 **B-106/2021**
hier: Beratung und Beschlussfassung

7. Sachstand Olympisches Dorf II.

8. Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" **B-100/2021**
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs

9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 46 "Karls" **B-102/2021**
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans

10. Beitritt zur Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen des Landes Brandenburg (AGFK BB) **B-094/2021**
Hier: Beratung und Beschlussfassung

11. Antrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN, CDU, DIE LINKE., SPD sowie WWG zur Gemeindevertretersitzung am 29.06.2021 **A-016/2021**
hier: Fortentwicklung der "Wustermarker Mitte"

Anlage 4

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt | 10.06.2021

TOP 10: Sachstand Olympisches Dorf II. Bauabschnitt

Mit der Beschlussvorlage zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. E 36B wurden in der vergangenen Beratungsfolge die Entwicklungsabsichten für den zweiten Bauabschnitt des Olympischen Dorfes vorgestellt (siehe Beschlussvorlage Nummer B-055/2021). Das von der Gemeindevertretung am 03.03.2020 mit der Beschlussnummer B-022/2020 gebilligte städtebauliche Konzept des Areals fand seinen Niederschlag im aktuellen Bebauungsplanentwurf.

In dem südöstlich an den ersten Bauabschnitt anschließenden, von Auenlandschaften sowie der B 5 eingerahmten zweiten Entwicklungsbereich sind vielfältige städtebauliche und funktionale Strukturen vorgesehen. So soll die bestehende Bausubstanz aus verschiedenen Zeitschichten weitestgehend erhalten bleiben und um Neubauten in der historischen Fächerstruktur ergänzt werden.

Die Gemeinde Wustermark konnte in den vorangegangenen Verhandlungen mit den privatwirtschaftlichen Projektpartnern bereits mehrere Planungsinhalte absichern, die eine positive Wirkung auf die Gemeindeentwicklung entfalten. Sie sollen im Folgenden auf einzelne Themenfelder heruntergebrochen werden.

Wohnungsbau

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von etwa 386 Wohneinheiten, hiervon sollen allein im Blockbautenquartier 180 bis 220 Stück entstehen. Entsprechend der kommunalen Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie legt die Planung Wert auf ein vielfältiges Wohnungsangebot. Während im Blockbautenareal hauptsächlich 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen angeboten werden sollen, sind die nördlich angrenzenden Reihenhäuser im WA 1 und WA 2.1 dazu prädestiniert, Wohnraum für Familien zu schaffen

Um eine angemessene Versorgung mit sozialem Wohnraum im Plangebiet zu gewährleisten, schlägt die Gemeindeverwaltung vor, das Instrument des städtebaulichen Vertrages heranzuziehen. § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erlaubt es, in einem solchen Vertragswerk auch die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen abzusichern. Hiervon hat die Gemeinde Wustermark im aktuellen Vertragsentwurf Gebrauch gemacht. Wie viele sozial geförderte Wohnungen letzten Endes entstehen, ist derzeit noch Gegenstand der Verhandlungen mit der terraplan Baudenkmalsanierungsgesellschaft sowie der PROGES EINS GmbH.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan erst als Satzung verabschiedet werden kann, wenn zuvor auch der städtebauliche Vertrag beschlossen wurde. Der Vorhabenträger erhält somit nur Baurecht, sofern er sich auch zu den Leistungen im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Gewerbe

Der Bebauungsplanentwurf setzt nicht nur allgemeine Wohngebiete im Gebiet fest, sondern in dessen südlichem Bereich auch Gewerbeareale. Um Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, erlässt der Bebauungsplanentwurf Lärmkontigentierungen, die durch die Gewerbebetriebe nicht überschritten werden dürfen.

Insgesamt ist es daher möglich, im Plangebiet Wohnen und Arbeiten miteinander zu kombinieren. Dies bietet eine Chance, das Mobilitätsbedürfnis der Quartiersbewohner zu reduzieren.

Soziale Infrastruktur

Nach dem aktuellen Planungsstand soll ein neu zu errichtender Zwischenbau im Bereich des Blockbautenquartiers künftig ein Medizinisches Dienstleistungszentrum beherbergen. Der Einrichtung soll eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet zuteilwerden. Mit Beschluss vom 21.05.2019 hat die Gemeindevertretung bereits den Eintritt in einen Gesellschaftervertrag mit der Medizinisches Dienstleistungszentrum Havelland GmbH gebilligt (Nr. B-062/2019), welcher mit Beschluss vom 15.12.2020 nochmals geändert wurde (Nr. B-170/2020).

Ferner setzt der Bebauungsplanentwurf über zwei Bestandsgebäude im südlichen Teil des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Die aktuelle Fassung des städtebaulichen Vertrages regelt, dass die Einrichtung durch den Vorhabenträger baulich herzustellen ist und nach Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde übergeht. Der Betrieb mit etwa 100 Betreuungsplätzen soll durch einen Dritten in Form der Hoffbauer Stiftung erfolgen. Mit der vorgesehenen Kindertagestätte lässt sich zudem das angrenzende Gewerbegebiet beleben, da ein Anreiz geschaffen wird, den Standort alltäglich aufzusuchen. Letzten Endes beauftragte der Beschluss Nr. 120/2020 die Gemeindevertretung mit der Fortführung der Verhandlungen zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte im zweiten Bauabschnitt des Olympischen Dorfes.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplanentwurf eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeit. Auf diesem Areal könnte perspektivisch auch ein Jugendklub /gebäude entstehen. Die abgeschiedene Lage inmitten einer Grünfläche mit angrenzendem Spielfläche bietet gute Voraussetzungen, um einen Rückzugsort für Jugendliche zu schaffen. Es gibt keine konkreten Überlegungen einen entsprechenden Bau zu errichten. Das Baufeld soll vielmehr eine Option bieten.

Verkehr und technische Infrastruktur

Das Plangebiet erschließen insgesamt vier, als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Planstraßen. Sie sind durch den Vorhabenträger entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrages herzustellen und an die Gemeinde zu übergeben. Alle Straßen sind als Tempo 30-Zone auszuführen. Vertraglich abgesicherte bauliche Maßnahmen wie etwa Aufpflasterungen in Kreuzungsbereichen sollen geschwindigkeitsmindernd wirken. Privatstraßen sind im zweiten Bauabschnitt des Olympischen Dorfes nicht vorgesehen.

Um Freiräume so wenig wie möglich zu zerschneiden, sollen Stellplätze in Sammelanlagen und einer dreigeschossigen Parkgarage konzentriert werden. Entlang der Planstraße A hat der Vorhabenträger entsprechend dem städtebaulichen Vertrag zudem 54 öffentlich nutzbare Stellplätze herzurichten. Hierbei sind auch drei öffentliche Schnellladesäulen mit jeweils zwei 150-kw-Ladepunkten für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Dem Vorhabenträger wird im städtebaulichen Vertrag zudem auferlegt, an der Planstraße A eine beidseitige Bushaltestelle zu errichten. Der zentrale im Quartier gelegene Haltestellenbereich bietet mit seinen verglasten Flachdachwartehäusern, Fahrradabstellbügeln, dynamischen Fahrgastinformationsanzeigen und einer nahegelegenen Packstation einen hohen Nutzungs- und Gestaltungswert.

Auch dem Radverkehr kommt im Planentwurf und dem städtebaulichen Vertrag eine ebenso hohe Bedeutung zu. Übergeordnetes Ziel ist es, vom Kfz-Verkehr getrennte Wegeinfrastrukturen zu schaffen. Kernstück des vorgesehenen Netzes bildet ein 5,50 Meter breiter Weg zwischen den Blockbauten. Dieser ist weitestgehend Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und wird nur sporadisch durch Fahrzeuge zur Wartung der hierunterliegenden Trink- und Abwasserleitungen in Anspruch genommen werden. Seine Fortsetzung erfährt das

Radverkehrsnetz in Richtung Westen über die Straße Am Speisehaus der Nationen. Dort erfolgt eine Führung im Mischverkehr auf der Fahrbahn aufgrund des zu erwartenden geringeren Kraftfahrzeugaufkommens. Entsprechend dem Entwurf des Radverkehrskonzeptes ist perspektivisch eine Verlängerung des Wegenetzes über die Amsterdamer Straße und/oder die Rosa-Luxemburg-Alle vorgesehen, um auch das geplante Ortszentrum in der Heidesiedlung sowie den Bahnhof optimal anzubinden. Dies ist jedoch Gegenstand späterer Bauabschnitte. In Richtung Osten mündet der zwischen den Blockbauten liegende Weg in einen gemeinsamen Geh- und Radweg, welcher parallel zur Planstraße A verläuft. Darüber hinaus sollen im Plangebiet zwei direkte Anbindungen an den übergeordneten B5-Radweg vertraglich gesichert werden.

Über den städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger zudem zur Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der B5 verpflichtet. Darüber hinaus schafft der als durchgehender Baukörper auszubildende Blockbautenriegel zusätzlichen Schallschutz für das Quartier.

Grünraum

An mehreren Stellen im Quartier sind der Öffentlichkeit zugängliche Grünräume vorgesehen:

- Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist entlang der B5 der Erhalt von Wald- und Grünflächen angedacht. Neben den bereits erwähnten Verbindungen zum B5-Radweg wird auch ein parallel zur Lärmschutzwand verlaufender Wartungsweg öffentlich nutzbar sein, damit die ansässige Bevölkerung den Grünzug als Naherholungsgebiet nutzen kann. Der Vorhabenträger ist über den städtebaulichen Vertrag ebenso zur Herrichtung eines Spielplatzes in diesem Bereich zu binden. Kinder und Jugendliche sollen über den Jugendklub Elstal in die genaue Ausführungsplanung des Areals einbezogen werden. Im städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass die ehemalige Tunnelanlage als Aufenthaltsort hergerichtet wird. Freiraummöblierungen in anderen Teilen der Grünfläche werden vertraglich ebenso gesichert. Bereits hergestellte Anlagen wie das Fledermausquartier und das Regenwasserversickerungsbecken im östlichen Teil des Grünzugs sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zu erhalten. Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen soll die im Bebauungsplanentwurf gesicherte öffentliche Grünfläche als auch ein Teil der Waldfläche in das Eigentum der Gemeinde Wustermark übergehen.

- Die zwischen den Blockbauten geplante Grünfläche soll zudem weitere kleinteilige Spiel- und Aufenthaltsangebote aufnehmen.

- Der Bebauungsplanentwurf setzt darüber hinaus fest, dass südlich des ehemaligen Offizierskasinos eine Grünanlage wieder entsprechend dem historischen Vorbild hergerichtet wird.

Weitere kleinteilige grünordnerische Maßnahmen hält der Bebauungsplanentwurf ebenso fest. So werden insbesondere Pflanzschlüssel für Bäume entsprechend den Leitlinien der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung vorgegeben sowie Dach- und Fassadenbegrünungen für das Blockbautenquartier und das Parkhaus gesichert. In diesen Bereichen sind mindestens zwischen 50% und 70% der Dachflächen zu begrünen – dies entspricht dem Anteil, der nicht für Haustechnik oder Terrassen beansprucht wird.

Über einen städtebaulichen Vertrag sind außerdem plangebietsexterne naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Gemeindegebiet zu sichern. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Zauneidechsenersatzlebensraumes in Dyrotz-Luch sowie Aufforstungsmaßnahmen in Dyrotz.

Energieversorgung

Das bereits im historischen Heizhaus realisierte Blockheizkraftwerk lässt sich erweitern, um auch die Wohnbauareale des zweiten Bauabschnittes über den Brennstoff Gas effizient mit Wärme und Strom zu versorgen.

Die Versorgung der Gebäude wird langfristig vertraglich und durch Baulast gesichert. Hiermit soll für den Nutzer eine wirtschaftliche Wärme- und Warmwasserlieferung sichergestellt werden. Die zur Erzeugung und Lieferung der Wärme und des Warmwassers erforderlichen zentralen Einrichtungen im Heizhaus und gegebenenfalls weitere in anderen Gebäudeteilen verbleiben im Eigentum des Versorgers/Wärmelieferers. Die Leistungsschnittstellen ergeben sich aus den zum Teil noch abzuschließenden Lieferverträgen des Versorgers. Dieser trägt das Versorgungs-, Reparatur- und Instandhaltungsrisiko. Für die Wärmeverteilung werden Hocheffizienzpumpen eingesetzt. Die Wärme wird im Blockheizkraftwerk zentral durch Gas erzeugt.

Die Wärmeverteilung erfolgt in einem Rohrleitungsnetz Metallverbundrohr über das gesamte Areal und in den Häusern über Steigpunkte in die Wohnungen bis an die einzelnen Heizkörper. Die Abrechnung der Verbräuche wird mittels zugelassener Messeinrichtungen durch einen Wärmedienst vorgenommen. Die Warmwasserversorgung erfolgt gemäß dem abschließenden Versorgungskonzept zentral über Warmwasserspeicher.

Fazit

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Revitalisierung des Olympischen Dorfes den Zielvorstellungen der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie, des Klimaschutzkonzeptes sowie des sich in Aufstellung befindlichen Radverkehrskonzeptes entspricht. Im Grundsatz wird die städtebauliche Entwicklung des stark wachsenden Elstals auf bestehende, zugleich identitätsprägende Siedlungszusammenhänge gelenkt und die Inanspruchnahme außerörtlicher Freiräume somit vermieden. Mit den vorgesehenen Wohnungstypologien werden verschiedene Bevölkerungsschichten angesprochen, zugleich ein attraktives Wohnumfeld über soziale Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten geschaffen. Zugleich bietet sich die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten im Quartier miteinander zu verzahnen. Die gegenständliche Planung verbessert zudem die Rahmenbedingungen für umweltfreundliche Verkehrsmittel im Gemeindegebiet. Ein Blockheizkraftwerk versorgt das Quartier künftig effizient mit Energie.