

Gemeinde Wustermark

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Hauptausschusses der Gemeinde Wustermark – 15./VII

am: 25.11.2021

Sitzungsort: Aula der Grundschule Wustermark, Hamburger Str. 8, 14641 Wustermark

Anwesend sind:

Bürgermeister

Herr Holger Schreiber

Stellvertretender Vorsitz

Herr Reiner Kühn

Mitglieder des Hauptausschusses

Frau Ulrike Bommer

in Vertretung für Herrn Stoll

Herr Roland Mende

Frau Sandra Schröpfer

Herr Fabian Streich

in Vertretung für Herrn Bank

Herr Thomas Türk

Herr Steven Werner

Schriftführer

Frau Yvonne Hoppe

von der Gemeindeverwaltung

Herr Michael Hofmann

Frau Heike Roigk

Herr Wolfgang Scholz

Abwesend sind:

Vorsitzender des Hauptausschusses

Herr Andreas Stoll

Entschuldigt

Mitglieder des Hauptausschusses

Herr Tobias Bank

Entschuldigt

- Öffentlicher Teil -

1.1 Begrüßung und Eröffnung

Der stellv. Vorsitzende, Herr Kühn, eröffnet die Sitzung um 18:34 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

Es bestehen keine Einwände gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 07.10.2021. Die Niederschrift ist bestätigt.

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

Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt. Es sind acht stimmberechtigte Mitglieder anwesend. Frau Bommer ist in Vertretung für Herrn Stoll und Herr Streich in Vertretung für Herrn Bank anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

1.4 Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

Der stellv. Vorsitzende erklärt, dass der TOP 17 (Beratung zum weiteren Umgang mit dem Bürgerbudget) auf Bitte des Vorsitzenden Herrn Stoll, der heute nicht anwesend ist, auf die nächste Sitzungsrunde verschoben werden soll.

Ferner wird der TOP 15 (B-190/2021) aufgrund des öffentlichen Interesses und des Vortrages einer Präsentation auf TOP 7 vorgezogen.

Die Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Sodann lässt der stellv. Vorsitzende über die geänderte Tagesordnung wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

2 Bericht des Vorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung

Es liegt kein Bericht vor.

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

Herr Mende bittet die Verwaltung zu prüfen, ob die Spielplätze in der dunklen Jahreszeit nicht länger beleuchtet werden können.

Herr Scholz bringt ein, dass dies bewusst nicht gewollt war, damit Spielplätze in den späten Abendstunden nicht zum Treffpunkt von Jugendlichen werden. Eine Beleuchtung bis 17 – 18 Uhr könnte jedoch gegebenenfalls umgesetzt werden. Dieser Vorschlag

wurde befürwortet und wird seitens der Verwaltung geprüft.

4 Einwohnerfragestunde

Es gab keine Anfragen seitens der Einwohner.

**5 Bauvorhaben: Knotenpunktausbildung Rosa-Luxemburg-Allee/Bahnhofstraße
- Vergabe von Planungsleistungen -
Hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-150/2021**

Herr Scholz erläutert kurz die Beschlussvorlage. Es gibt keine weiteren Fragen und es kommt zu Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

den Auftrag für die zu erbringenden Planungsleistungen gemäß HOAI für die Leistungsphasen 1-9 inkl. der örtlichen Bauüberwachung für das Bauvorhaben zur "Knotenpunktausbildung Rosa-Luxemburg-Allee/Bahnhofstraße im OT Elstal"

in Höhe von 57.024,30 €
an das Ingenieurbüro PST GmbH, Eisenbahnstraße 26, 14542 Werder/Havel

zu vergeben

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

**6 Bauvorhaben: "Verbreiterung der Kuhdammbrücke / Veränderung der Einmündungssituation der L 202/Kuhdammweg"
- Auftragsvergabe: Errichtung eines Schwalbenpavillons -
Hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-182/2021**

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Auftrag zur Errichtung des Schwalbenpavillons in Höhe von 38.080,00 € an das Unternehmen

**Dachdecker-Team GmbH
Gewerbering 14 e
14656 Brieselang**

zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	1

einstimmig beschlossen

7 Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen in Wustermark, OT Elstal entlang der Heidelerchenallee
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B
Vorlage: B-190/2021

Der stellv. Vorsitzende und der Bürgermeister führt zum Sachverhalt aus. Die Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH, Frau Kiehne, ist heute anwesend und möchte eine auf die Argumentation des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft vom 23.11.2021 angepasste Präsentation vortragen.

Der Bürgermeister erklärt, dass er die Empfehlung aussprechen würde, die Beschlussvorlage und die Varianten noch einmal in der nächsten Sitzungsrunde in den notwendigen Gremien zu beraten und daher dafür plädiert, diese zurückzuziehen. Möchte aber letztendlich die Gremienmitglieder darüber entscheiden lassen.

Es gibt hier immer noch das Problem der Überschreitung der GRZ. Herr Scholz bringt ein, dass sich 18 Stellplätze im öffentlichen Bereich befinden und damit ein Präzedenzfall geschaffen wird.

Der Ausschuss für Bauen und Wohnen hat sich einstimmig gegen die bis dahin vorgebrachte Präsentation und die Beschlussvorlage B-190/2021 ausgesprochen.

Es wird der anwesende Ortsvorsteher Elstal, Herr Kreuels, bezüglich der Entscheidung des Ortsbeirates Elstal angehört. Man hat dem Planungsbüro Nachbesserungen und Wünsche der Anwohner mit auf dem Weg gegeben. Diese wurden zum Teil gut eingearbeitet bzw. angepasst. Letztendlich ist der Landkreis die Genehmigungsbehörde und es bedarf einer rechtlichen Einschätzung, ob eine Abweichung der GRZ hier möglich ist oder nicht.

Sodann wird sich ein Votum von den Hauptausschussmitgliedern darüber eingeholt, ob man die nochmals überarbeitete Präsentation durch Frau Kiehne im Hauptausschuss vortragen lassen möchte, was von fünf Mitgliedern befürwortet wird.

Der stellv. Vorsitzende gibt dann Frau Kiehne 10 Minuten, die in der Anlage 4 beigefügte Präsentation vorzutragen.

Es wird mehrfach betont, dass ein Präzedenzfall einer Abweichung der Stellplatzsatzung nicht gewünscht ist.

Frau Kiehne verdeutlicht, dass eine Einhaltung der GRZ von 0,45 schlichtweg bei der Größe des Grundstückes und dem geplanten Bauvorhaben des Investors nicht möglich ist. Bei der GRZ von 0,72 bleibt es bei den vorgestellten Varianten.

Frau Rojgk und der Bürgermeister schlagen vor, dies durch das Bauordnungsamt rechtlich prüfen zu lassen und sich eng dahingehen auszutauschen. Schließlich spielen hier mehrere Faktoren eine Rolle (Bebauungsplan, übergeordnetes Baurecht und die Stellplatzsatzung). Sobald ein Ergebnis vorliegt, würde dazu eine Information erfolgen.

Im Anschluss zieht der Bürgermeister die Beschlussvorlage zurück und wird entweder noch vor der nächsten Sitzungsrunde über das Ergebnis des Bauordnungsamtes informieren oder automatisch die Beschlussvorlage in den nächsten Sitzungslauf in den Ortsbeirat Elstal und den Ausschuss für Bauen und Wirtschaft einbringen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung), Teilgebiet B für das Vorhaben „Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen“ in Wustermark, OT Elstal, Heidelerchenallee (Flur 17, Flurstücke 444, 451, 482, 471 und 472, Gemarkung Elstal) die folgenden Überschreitungen der zulässigen GRZ 2 (Haupt- und Nebenanlagen) von 0,45 (0,30 + 0,15) für das

- Grundstück 1: Heidelerchenallee (Flurstück 444 der Flur 17) ca. 0,74
- Grundstück 2: Heidelerchenallee (Flurstück 451 der Flur 17) ca. 0,78
- Grundstück 3: Heidelerchenallee (Flurstück 482 der Flur 17) ca. 0,73
- Grundstück 4: Heidelerchenallee (Flurstücke 471 und 472 der Flur 17) ca. 0,74

zu erteilen.

Zurückgestellt

**8 Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe
Vorlage: B-196/2021**

Frau Roigk erläutert kurz die Beschlussvorlage. Der stellv. Vorsitzende erklärt, dass der Ausschuss für Bauen und Wirtschaft die Beschlussvorlage einstimmig empfohlen hat. Außerdem dankt er der Verwaltung, für die Umsetzung und Entwicklung dieses wichtigen Projekts. Sodann kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

den Auftrag für die Erarbeitung des Landschaftsplanes Wustermark

in Höhe von 84.339,69 €
an das Büro ifs. GmbH Institut für Freiraum und Siedlungsentwicklung,
Großenhainer Straße 15, 01097 Dresden

zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

**9 Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Sanierung/Umbau/Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen und Neubau eines Mehrfamiliengebäudes in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 37
hier: Beratung und Beschlussfassung über die erneute Stellungnahme der Gemeinde
Vorlage: B-184/2021**

Herr Türk bringt ein, dass dieser Investor nicht unbekannt ist und bereits in mehreren Ausschüssen Gespräche stattgefunden haben. Alle angeregten Änderungen wurden nicht

berücksichtigt. In Hoppenrade gibt es keine dreigeschossigen Gebäude und man würde einen Präzedenzfall schaffen, der vom Ortsbeirat Hoppenrade nicht gewollt ist.

Im Anschluss erfolgt die Abstimmung zu der in der Beschlussvorlage aufgeführten Punkt

1. Sanierung des südlich auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes und Umbau/Umnutzung zum Wohnen;
2. Abbruch des Bestandsgebäudes im nördlichen Grundstücksbereich und Neubau Wohngebäude;
3. Neubau eines Wohngebäudes im westlichen Grundstücksbereich unter Beachtung der Innenbereichsgrenze.

Man kommt darüber ein, dass in der Zukunft solche Abstimmungen in einer Beschlussvorlage nicht mehr vorgenommen werden, sondern einzeln in eine Beschlussvorlage fließen. Hätte man über diese Beschlussvorlage nicht abgestimmt, wäre die Frist des Vorbescheides abgelaufen und somit der Antrag genehmigt.

Beschluss:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben:

1. Sanierung des südlich auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes und Umbau/Umnutzung zum Wohnen;

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	1

einstimmig beschlossen

2. Abbruch des Bestandsgebäudes im nördlichen Grundstücksbereich und Neubau Wohngebäude;

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	8
Enthaltung:	0

einstimmig abgelehnt

3. Neubau eines Wohngebäudes im westlichen Grundstücksbereich unter Beachtung der Innenbereichsgrenze.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	8
Enthaltung:	0

einstimmig abgelehnt

entsprechend der geänderten Antragsunterlagen vom 14.05.2021 auf dem Grundstück in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 37 Gemarkung Hoppenrade, Flur 1, Flurstück 149 unter folgenden Bedingungen zu erteilen, dass

- die Firsthöhe des Neubaus darf die des vorhandenen Wohngebäudes auf dem Flurstück 148 nicht überschreiten
- und
- die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark auf dem Baugrundstück (Flurstück 146) hergestellt werden.

**10 Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Umbau/Sanierung/Umnutzung der bestehenden Nord- und Südscheunen zu Wohnzwecken mit teilweise Stallbetrieb (im Bestand) und Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken" in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 7
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
Vorlage: B-185/2021**

Herr Türk informiert, dass der Ortsbeirat Hoppenrade den Punkt 1 + 2 empfohlen, aber den Punkt 3 abgelehnt hat.

Herr Streich schlägt vor, den Punkt 3 dahingehend abzuändern, dass der Wortlaut wie folgt heißt:

3. Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken nicht zu empfehlen

Der Bürgermeister nimmt diesen Vorschlag auf und ändert die Beschlussvorlage unter Punkt 3 entsprechend.

Herr Werner bringt ein, dass die Abkürzungen NS und SS doch in Zukunft vermieden werden sollten bzw. nicht angebracht wären. Der Bürgermeister erklärt, dass diese Abkürzungen aus dem Vorbescheid des Landkreises Havelland übernommen wurden und man gerne den Hinweis an den Landkreis Havelland weiterleitet.

Sodann kommt es zur Abstimmung:

Beschluss:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben:

1. Umbau und Sanierung und Umnutzung der Nordscheune zu Wohnzwecken,
2. Umbau und Sanierung und Umnutzung der Südscheune zu Wohnzwecken mit Stallbetrieb (im Bestand),
3. Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken nicht zu empfehlen

auf dem Grundstück in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 7 (Gemarkung Hoppenrade, Flur 1, Flurstücke 17/2 und 18/2) zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

- 11 **Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Ergänzende Reihenhausbebauung" in Wustermark, GT Dyrotz, Berliner Allee 24**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
Vorlage: B-187/2021

Frau Bommer bringt ein, dass der Antragsteller im Ausschuss für Bauen und Wirtschaft den Antrag zurückziehen wollte. Frau Roigk erklärt, dass dies bis heute nicht schriftlich erfolgt ist. Der Ortsbeirat Wustermark hat die Beschlussvorlage nicht empfohlen. Der Ausschuss für Bauen und Wirtschaft hat über die Vorlage aufgrund der angekündigten Rücknahme nicht abgestimmt; die Tendenz war jedoch ablehnend.

Herr Werner bittet die Verwaltung, mit dem Antragsteller Kontakt aufzunehmen.

Sodann kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen eines Vorbescheids beantragte Vorhaben „Ergänzende Reihenhausbebauung“ mit einer Reihenhausbebauung mit 4 Wohneinheiten und zwei Doppelhäusern sowie Ausbau einer Scheunenhälfte mit 4 Wohnungen auf dem Grundstück in Wustermark, GT Dyrotz, Berliner Allee 24 (Gemarkung Wustermark, Flur 18, Flurstücke 208, 411 und 412) zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	8
Enthaltung:	0

einstimmig abgelehnt

- 12 **Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Neubau von zwei Wohnhäusern" in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 10**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme
Vorlage: B-189/2021

Es besteht kein Beratungsbedarf, sodann kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben „Neubau von zwei Wohnhäuser“ auf dem Grundstück in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 10 (Buchow-Karpzow, Flur 1, Flurstücke 53, 54 und 55) zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

13

Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Neugenehmigung einer LNG-Betankungsanlage" in Wustermark, GVZ, Rostocker Straße
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 7 "Güterverkehrszentrum Wustermark", Teil A
Vorlage: B-188/2021

Es besteht kein Beratungsbedarf. Der Bürgermeister betont auch noch einmal gegenüber der anwesenden Presse, dass dies eine tolle Sache ist und immer mehr Unternehmen ihre Flotten auf Flüssigerdgas umstellen. Dies ist für Klima und Umwelt vorbildlich für die Gemeinde Wustermark.

Es besteht kein Beratungsbedarf.

Beschluss:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) beantragte Zulassung folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. W 7, Teil A „Güterverkehrszentrum Wustermark“ für das Vorhaben „Neubau einer LNG-Betankungsanlage“ in Wustermark, Rostocker Str. 6 (Gemarkung Wustermark, Flur 2, Flurstücke 1294, 529 und 531) zu erteilen:

1. die maximale Gebäudehöhe von 15 m darf um ca. 1,50 m überschritten werden und
2. die Herstellung einer zweiten Zufahrt wird gestattet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

14

Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Errichtung eines Interimsparkplatz" für die Zeit von 48 Monaten in Wustermark, OT Elstal, An der Straße Zur Döberitzer Heide
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
Vorlage: B-192/2021

Es besteht kein Beratungsbedarf und es kommt zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das beantragte Vorhaben „Errichtung Interimsparkplatz“ für die Zeit von 48 Monaten auf dem Grundstück im derzeitigen Außenbereich der Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Zur Döberitzer Heide (Gemarkung Elstal, Flur 16, Flurstück 239) zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

15

**Neubau von Mehrfamilienhäusern in Wustermark, OT Elstal im Olympisches Dorf Baugebiet WA 3
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36 A "Olympisches Dorf"
Vorlage: B-165/2021**

Frau Schöpfer erklärt im Namen des Ortsbeirates Elstal, dass das Projekt begrüßt wird. Auch Herr Streich führt aus, dass der Vorhabenträger sich sehr herausgehoben und sich viele Gedanken zur Umsetzung gemacht hat.

Der Ausschuss für Bauen und Wirtschaft hat einstimmig die Beschlussvorlage empfohlen, erklärt Herr Türk.

Sodann kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung von folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36 A „Olympisches Dorf“ für das Vorhaben „Neubau von ca. 180 Wohnungen“ in Wustermark, OT Elstal, Kleines Olympisches Dorf zu erteilen:

1. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,30 und Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,00
WA 3.2 GFZ ca. 1,01 (ca. 50 m²) und GRZ 2 ca. 0,78 (ca. 1.350 m²)
WA 3.3 GFZ ca. 1,1 (ca. 250 m²)
WA 3.4 GRZ ca. 0,35 (ca. 100 m²)
2. Die zeichnerische festgesetzte Baugrenze darf im Baufeld WA 3.2 i.V. mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 um bis zu 16,25 m überschritten werden.
3. Die Balkone in den Baufeldern WA 3.1, 3.2 und 3.3 dürfen entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Antrages vom 27.10.2021 abweichende von der textlichen Festsetzung Nr. 15 die max. Breite um bis zu 2,5 m überschreiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

16

**Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK)
- Abstimmung zu den Fachworkshops -**

Frau Roigk führt noch einmal kurz aus und betont, dass die breite Menge an Fach- und Ortsteilworkshops sich gegenseitig mit den Themen überholen bzw. überschneiden. Sie würde daher vorschlagen, die Themenkomplexe Bildung, Jugend und Soziales, Wirtschaft und Handeln sowie Ortsbild im Prozess abzuarbeiten. Auch ist sie sehr dankbar, dass die WUS vorgezogen wurde, da der Prozess doch sehr lange dauert, aber in vielen anderen Fachworkshops bereits hilfreich sein konnte.

Viele Workshops stocken und mussten abgesagt werden, aufgrund der aktuellen Coronalage.

Man kam darüber ein, dass weiterhin die Einbindung der Bürger sehr wichtig ist und man die Fachworkshops nicht noch weiterschieben möchte. Es wird daher zeitnahe geprüft, ob

eine digitale Möglichkeit besteht bzw. umsetzbar ist.

Auch wird angeregt, bei den Workshops Landschaftsplanung und Klimaschutz die Untere Naturschutzbehörde, die Forstbehörde und auch die Heinz Sielmann Stiftung an einen Tisch zu holen, um oberflächlich und grob gemeinsam auf die Themen zu schauen. Auch müssen die Workshops mehr Priorität erhalten, um die Teilnahme zu erhöhen. Die Onlineumfrage zum INGEK, die bereits abgeschlossen ist, sollte nach Möglichkeit noch einmal aufgemacht werden.

Die Verwaltung nimmt diese Anregungen gerne mit.

Der stellv. Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil um 18:47 Uhr.

Anlagenverzeichnis:


1. Anwesenheitsliste (1 Seite)
2. Öffentliche Tagesordnung (1 Seite)
3. Nicht öffentliche Tagesordnung (1 Seite)
4. Anlage 4 - Präsentation Heidelerchenallee_TOP 7 (23 Seiten)

Ende der Sitzung: 19:50 Uhr

Die Niederschrift besteht aus 13 Seiten und 4 Anlagen (26 Seiten).

Die Niederschrift wurde am 30.11.21 ausgefertigt.

Wustermark, den 14.12.2021



Stellv. Vorsitzender des Hauptausschusses der
Gemeinde Wustermark

Kenntnis genommen:









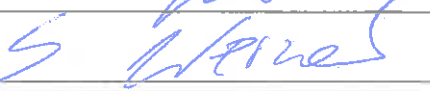



Holger Schreiber
Bürgermeister

Anlage 1 zur

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Hauptausschusses der Gemeinde Wustermark am 25.11.2021 – 15./VII

Anwesenheitsliste

(entschuldigt -E- / unentschuldigt -U-)

	E / U	<u>Unterschrift</u>
Bürgermeister		
Herr Holger Schreiber		
Vorsitzender des Hauptausschusses		
Herr Andreas Stoll		E
Stellvertretender Vorsitz		
Herr Reiner Kühn		
Mitglieder des Hauptausschusses		
Herr Tobias Bank		E
Frau Ulrike Bommer		
Herr Roland Mende		
Frau Sandra Schröpfer		
Herr Fabian Streich		
Herr Thomas Türk		
Herr Steven Werner		
Schriftführer		
Frau Yvonne Hoppe		
von der Gemeindeverwaltung		
Herr Michael Hofmann		
Frau Heike Roigk		
Herr Wolfgang Scholz		



Anlage 2 zur

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Hauptausschusses der Gemeinde Wustermark 15./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. Bauvorhaben: Knotenpunktausbildung Rosa-Luxemburg-Allee/Bahnhofstraße B-150/2021
- Vergabe von Planungsleistungen -
Hier: Beratung und Beschlussfassung
6. Bauvorhaben: "Verbreiterung der Kuhdammbrücke / Veränderung der Einmündungssituation der L 202/Kuhdammweg" B-182/2021
- Auftragsvergabe: Errichtung eines Schwalbenpavillons -
Hier: Beratung und Beschlussfassung
7. Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen in Wustermark, OT Elstal entlang der Heidelerchenallee B-190/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B.
8. Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark B-196/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe
9. Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Sanierung/Umbau/Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen und Neubau eines Mehrfamiliengebäudes in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 37 B-184/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die erneute Stellungnahme der Gemeinde
10. Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Umbau/Sanierung/Umnutzung der bestehenden Nord- und Südscheunen zu Wohnzwecken mit teilweise Stallbetrieb (im Bestand) und Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken" in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 7 B-185/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
11. Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Ergänzende Reihenhausbebauung" in Wustermark, GT Dyrotz, Berliner Allee 4 B-187/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
12. Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Neubau von zwei Wohnhäusern" in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 10 B-189/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme

13. Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Neugenehmigung einer LNG- B-188/2021
Betankungsanlage" in Wustermark, GVZ, Rostocker Straße
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung von Befreiungen von den
Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 7 "Güterverkehrszentrum Wustermark", Teil A
14. Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Errichtung eines Interimparkplatz" für die B-192/2021
Zeit von 48 Monaten in Wustermark, OT Elstal, An der Straße Zur Döberitzer Heide
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
15. Neubau von Mehrfamilienhäusern in Wustermark, OT Elstal im Olympisches Dorf Baugebiet B-165/2021
WA 3
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen
des Bebauungsplans Nr. E 36 A "Olympisches Dorf"
16. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK)
- Abstimmung zu den Fachworkshops -

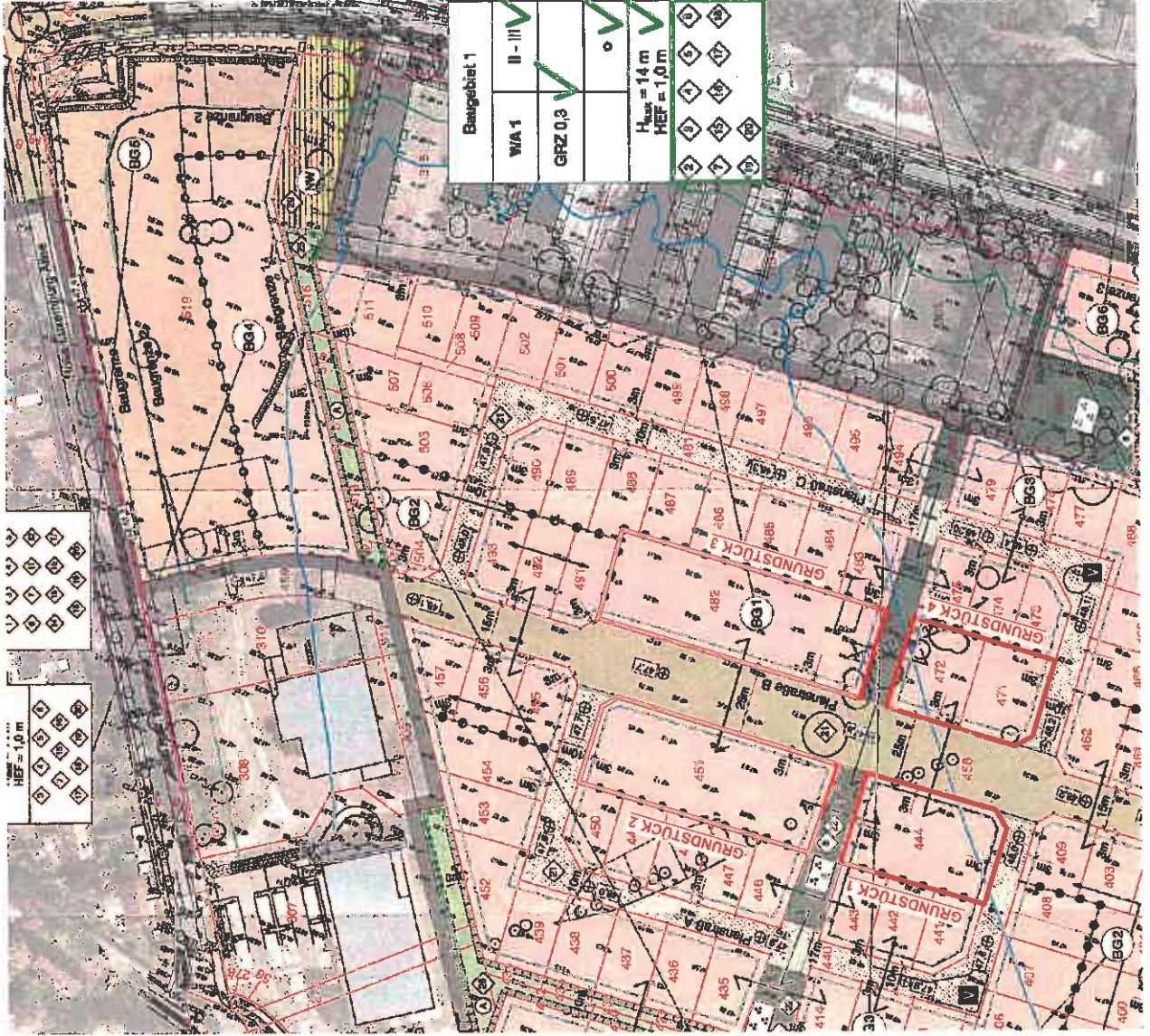
WOHNBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG
WUSTERMARK - ELS TAL



STAND 25.11.21

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH

STADT- UND LÄNDLICHE BAUVERFAHREN
UND VERFAHREN DER BAUVERFAHREN
UND VERFAHREN DER BAUVERFAHREN
UND VERFAHREN DER BAUVERFAHREN



**AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN
MIT DEN FÜR DAS BAUGEBIET
GELTENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschosse als Stiegegeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Normgeschosses (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)
- 2 Die maximale Höhe (H_{max}) der Gebäude (Oberkante Dach) ist auf die geneigtig inkompatible Strukturhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO)
- 3 Die maximale Höhe des letzten Erdgeschosses (HEF) der Gebäude auf dem im ersten Erdgeschoss einseitig anliegendem Grundstück ist auf die geneigtig inkompatible Strukturhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO)
- 4 Bei der Ermittlung der Geschosshöhe und der Geschosshöhe bleiben die Flächen von Garagenhöfen und Garagen in Vollgeschossen ermittelt, die ersten Vollgeschosses untergeordnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BauNVO)
- 5 Die Errichtung von Hausgruppen, wie Reihen- und Kellerhäuser, ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 6 Die Bauzustände müssen eine Mindestgröße von 450 qm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 17 Die Ausgestaltung der Dachhaut mit metallenen Eindeckungsmaterialien ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen stellen dieser Forderung nicht entgegen; weiße, grüne und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig (§ 37 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 18 Aus mit geschauverstellten externen Wohngebäude sowie vollständig mit Holz verkleidete Gebäude sind nicht zulässig (§ 37 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 19 Für die Fassade sind nicht zulässig: fluoreszierende und glänzende Mineralien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig (§ 37 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 20 Entdeckungen zu den begrenzten Öffnungen / öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bei zu einer maximalen Höhe von 1,20 m öffentlich werden (§ 37 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 21 Die Bewehrung der Verankerungen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalröhren (z.B. RAL-Farben 1016, 2005, 2007, 3024, 3029) sind nicht zulässig (§ 37 Abs. 10 Nr. 2 BbgBO)
- Grundorientierte Festsetzungen
- 22 In dem Baugebiet ist auf den Baugrundflächen mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 15 cm Jährlingsumfang pro Grundstücksfläche zu pflanzen, zum A und C. Zu verwenden sind Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22a BauGB)

Hinweis zu erforderlichen Stellplätzen:
Die Stellplatzsetzung der Gemeinde Wustermark ist in ihrer zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung bzw. -anzeige gültigen Fassung auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anzuwenden.



Luftbild der Grundstücke 1-4



Links: Grundstück 1, Rechts: Grundstück 2



Fußgängerdurchwegung mit Trafo
Links: Grundstück 1, Rechts: Grundstück 2



Grundstück 1



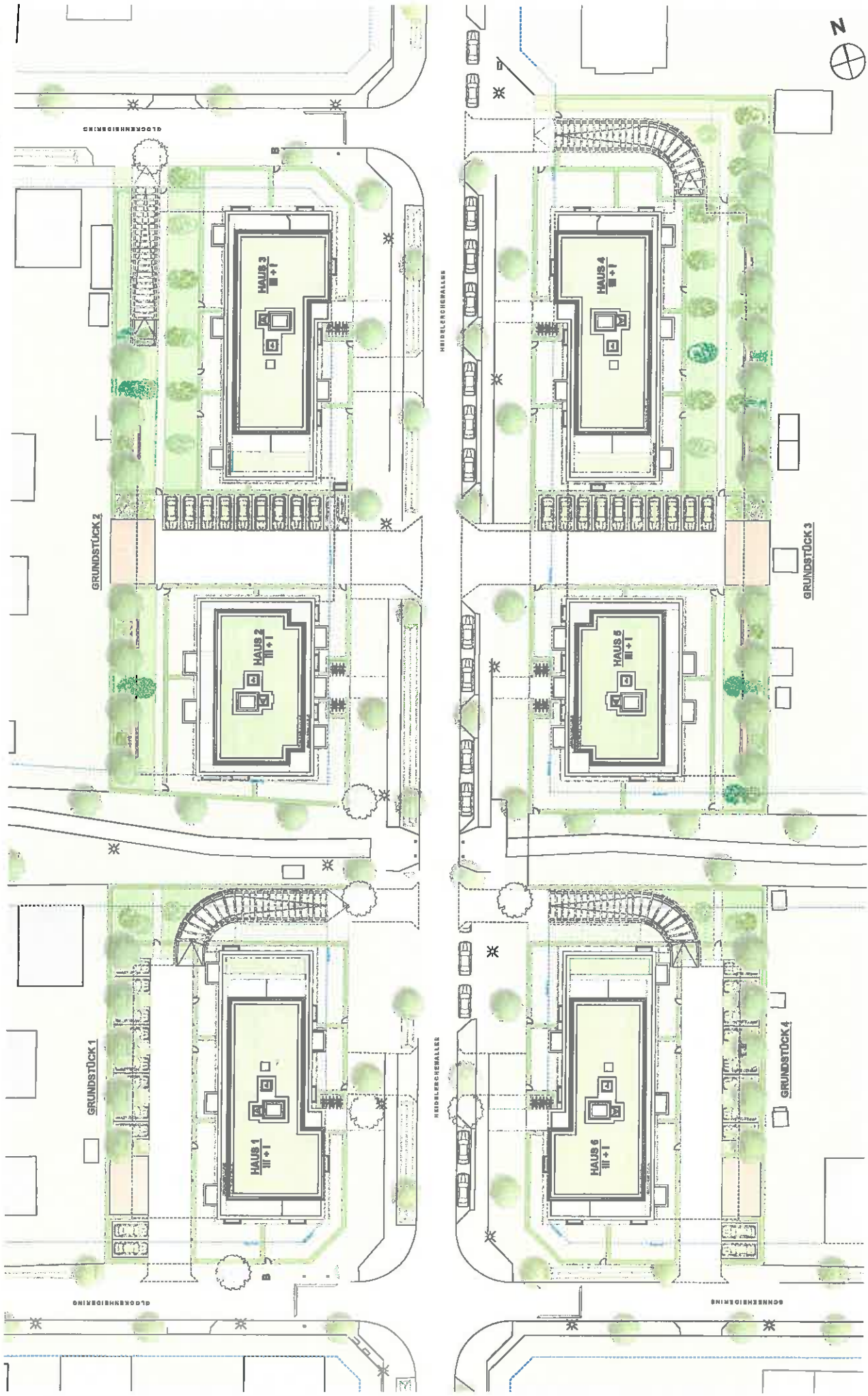
Heidelerchenallee Blick Richtung Norden
Rechts: Grundstück 3 und 4

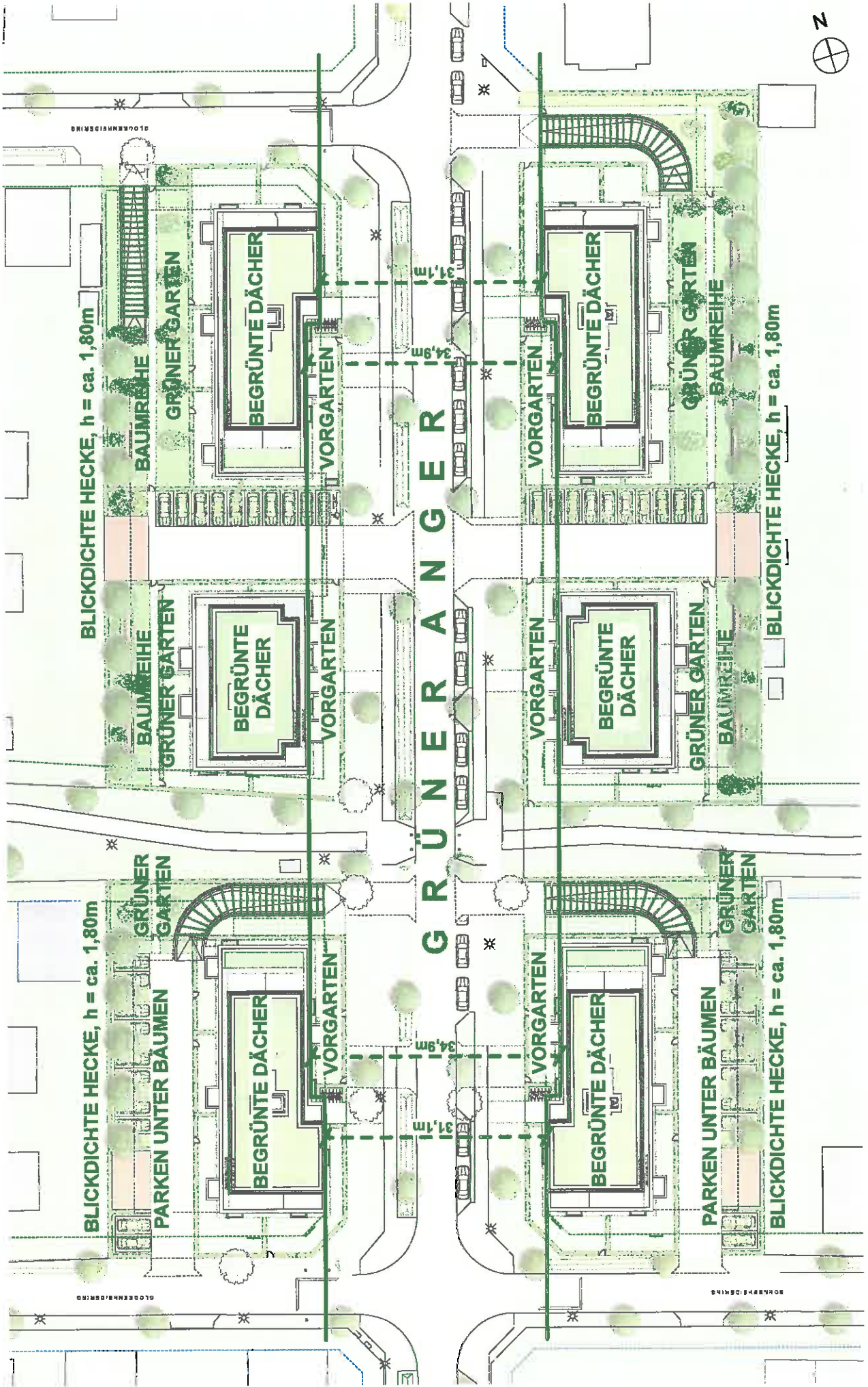


Fußgängerdurchwegung mit Trafo

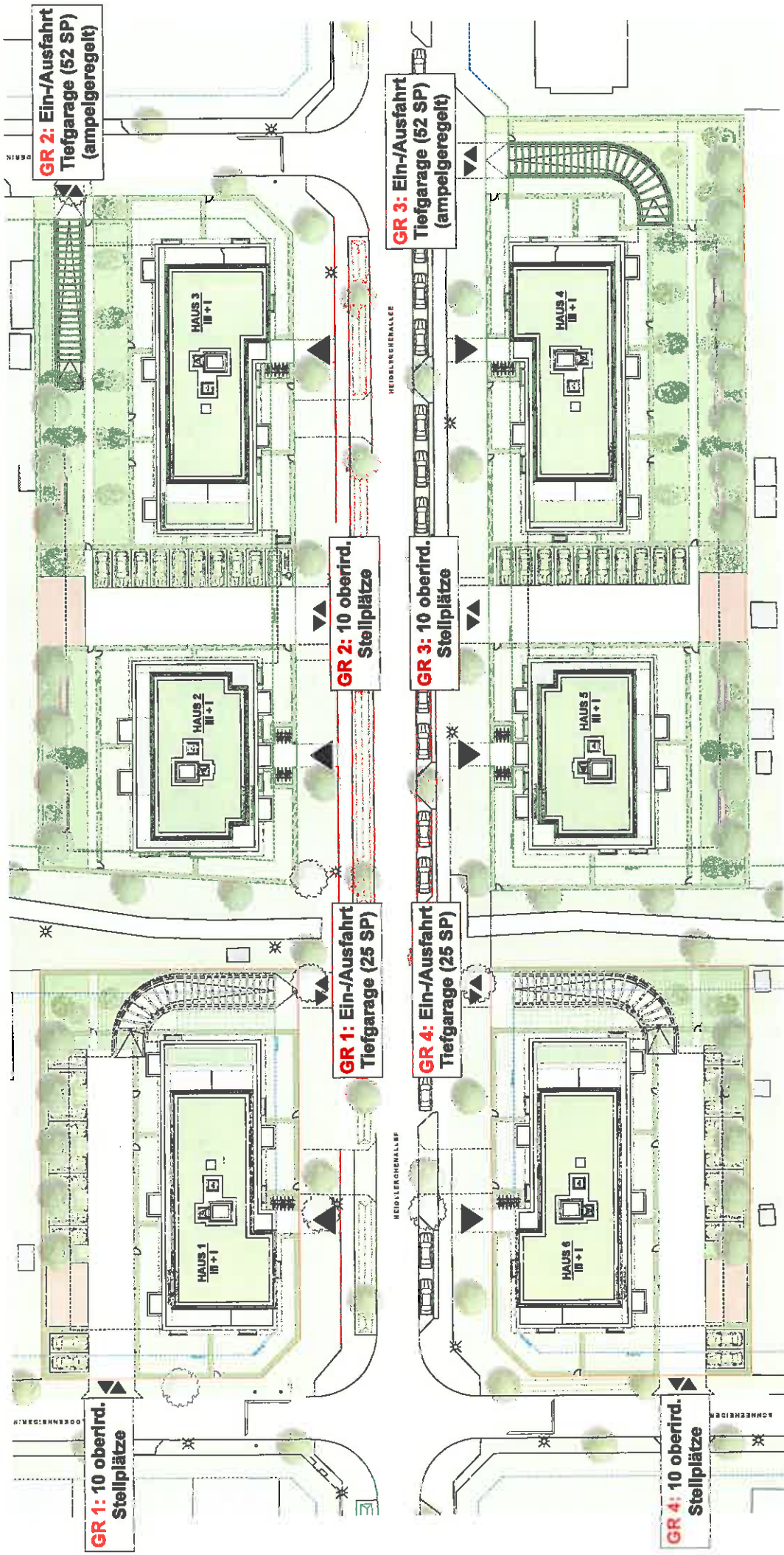


Bestandshäuser angrenzende Seitenstraße





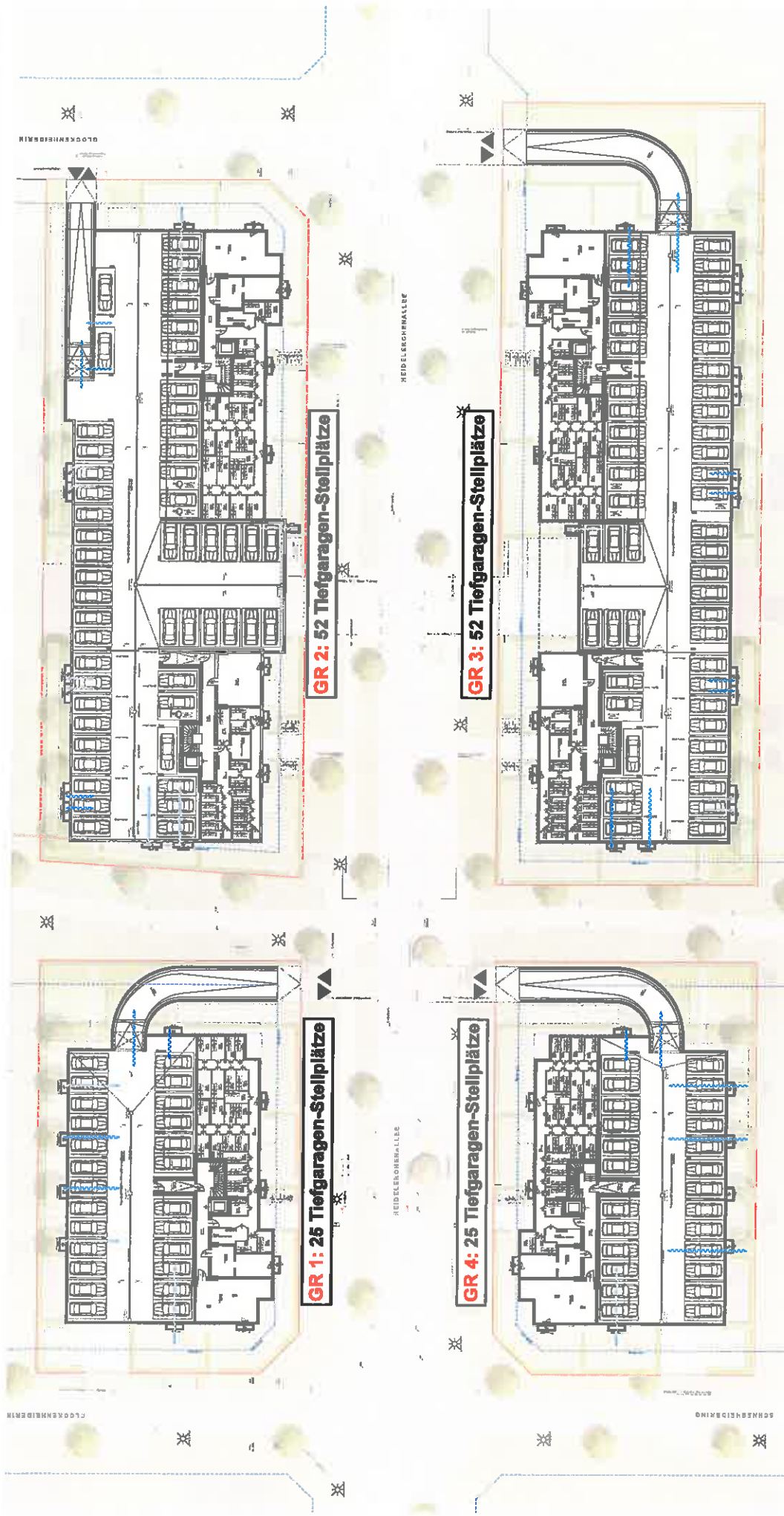
S T E L L P L Ä T Z E



- GR 1: 35 Stellplätze gesamt erforderlich**
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 25 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 2: 62 Stellplätze gesamt erforderlich**
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 52 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 3: 62 Stellplätze gesamt erforderlich**
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 52 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 4: 36 Stellplätze gesamt erforderlich**
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 25 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage

Stellplatzsatzung Wustermark, Stand 27.03.2019:
Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungseinheiten:
- 1 je Wohnung bis 60m² Wohnfläche
- 2 je Wohnung über 60 m² Wohnfläche





Stellplatzsatzung Wustermark, Stand 27.03.2018:
Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungseinheiten:
- 1 je Wohnung bis 80m² Wohnfläche
- 2 je Wohnung über 80 m² Wohnfläche

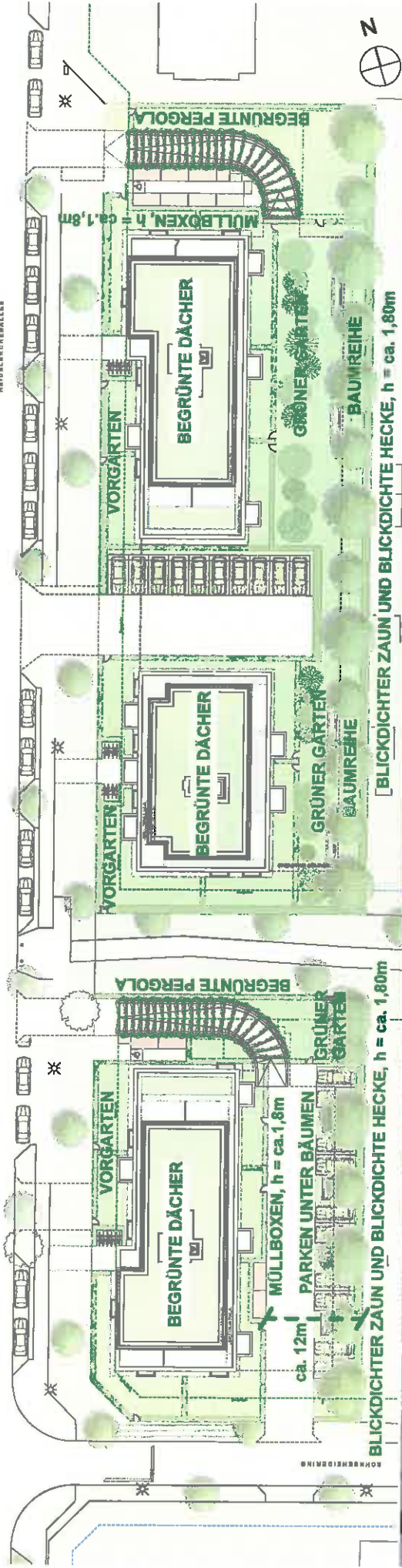
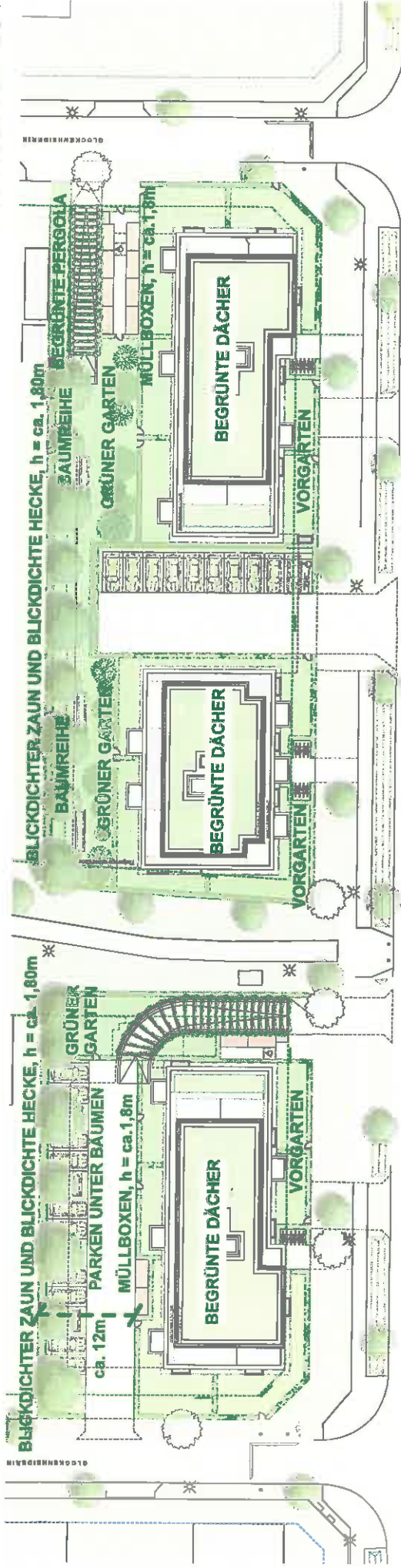
- GR 1:** 35 Stellplätze gesamt erforderlich
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 25 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 3:** 62 Stellplätze gesamt erforderlich
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 52 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage

- GR 2:** 62 Stellplätze gesamt erforderlich
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 52 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 4:** 36 Stellplätze gesamt erforderlich
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 25 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage

Erschließungs- und Stellplatzkonzept Unterirdisch

Wohnbebauung Heidesiedlung, Wustermark - Eistal

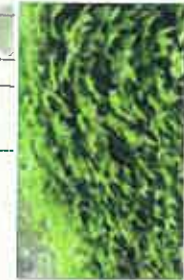
ÜBERARBEITUNG MÜLLBEREICHE



Begrünte Dächer



Parken unter Bäumen



Blickdichte Hecken



Pollerleuchten



Begrünte Pergolen



Müllboxen aus Holz

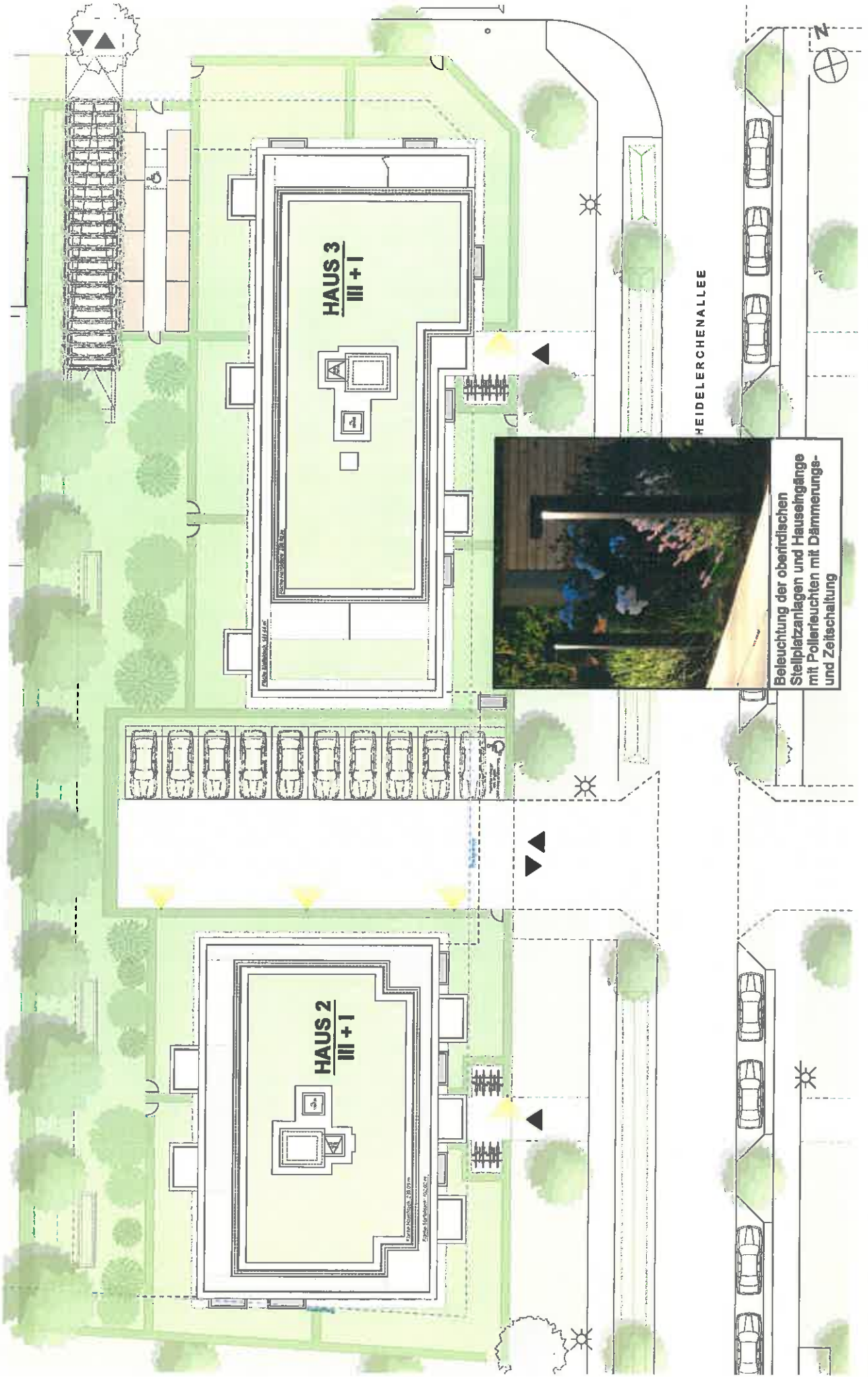


Grüne Gärten

Lageplan - Variante: Einhaltung Baugrenzen mit Müllboxen und Einhaltung Stellplatzsatzung

Wohnbauung Heidesiedlung, Wustermark - Eistal

B E L E U C H T U N G S K O N Z E P T

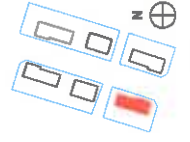
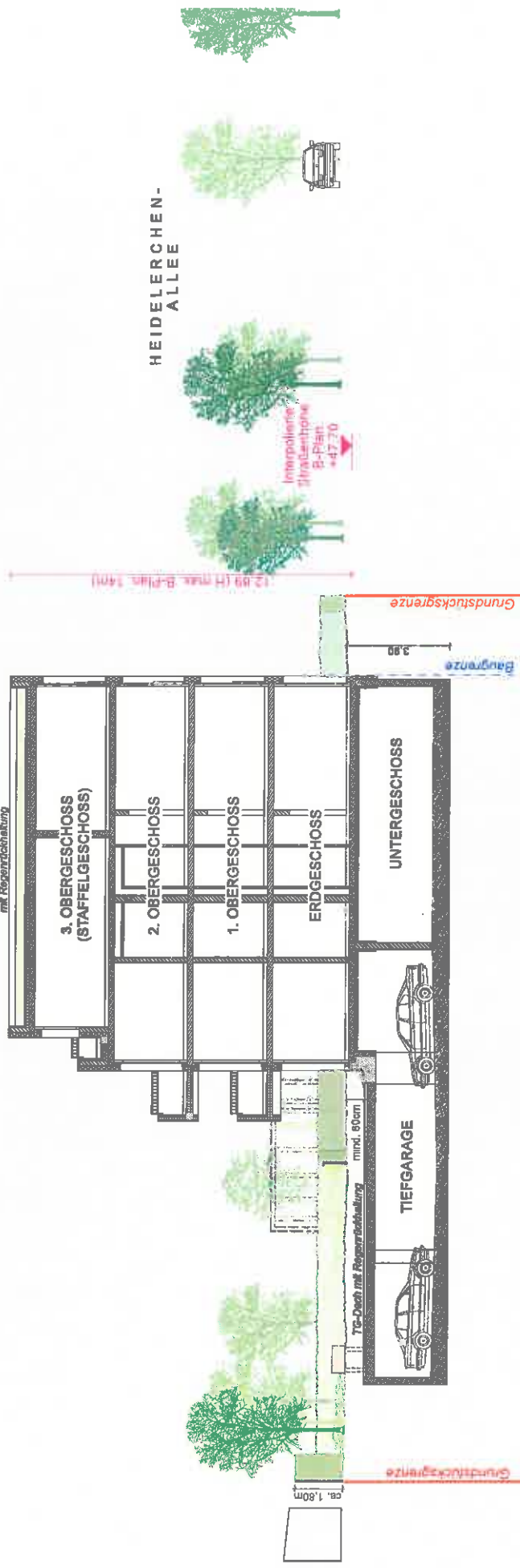


Beleuchtung der oberirdischen
Stellplatzanlagen und Hauseingänge
mit Pollerleuchten mit Dämmerungs-
und Zeitschaltung

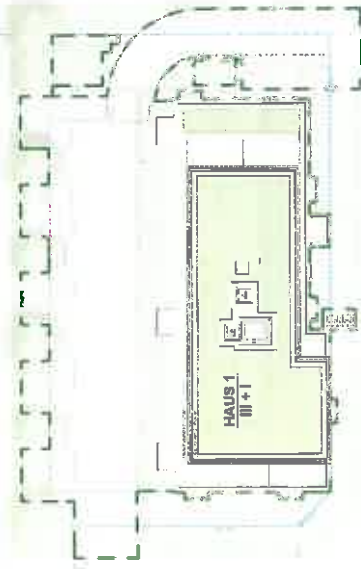
GRUNDSTÜCKSERSENERGELUNG

HAUS 1
III + I

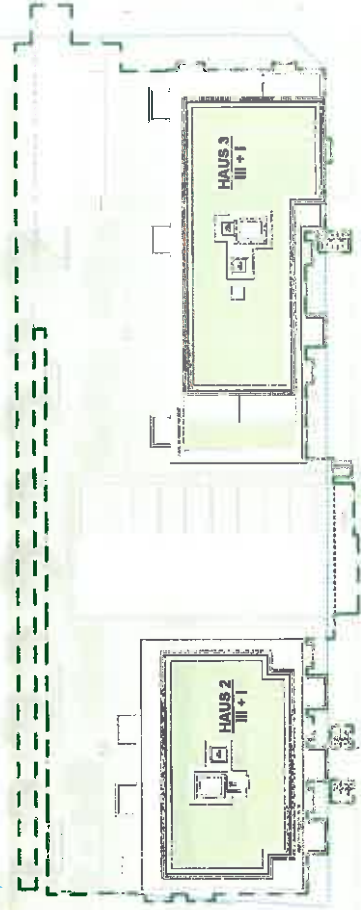
*Erdeverle Dachbegrenzung
mit Regenrückhaltung*



GR 1: Grundstücksgröße: 1.774 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 1.288 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0.72



GR 2: Grundstücksgröße: 2.964 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 2.320 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0.78

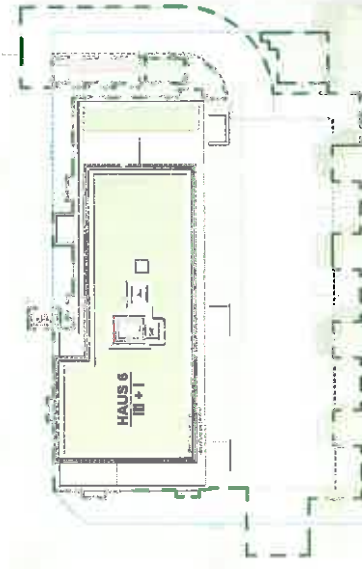


Flächen für Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen

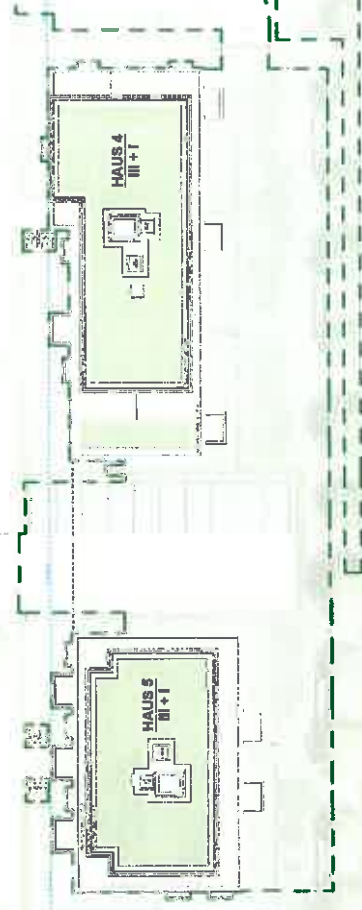
ARTISANENALLEE

ALLEE (GEBÄUDE O.I.)

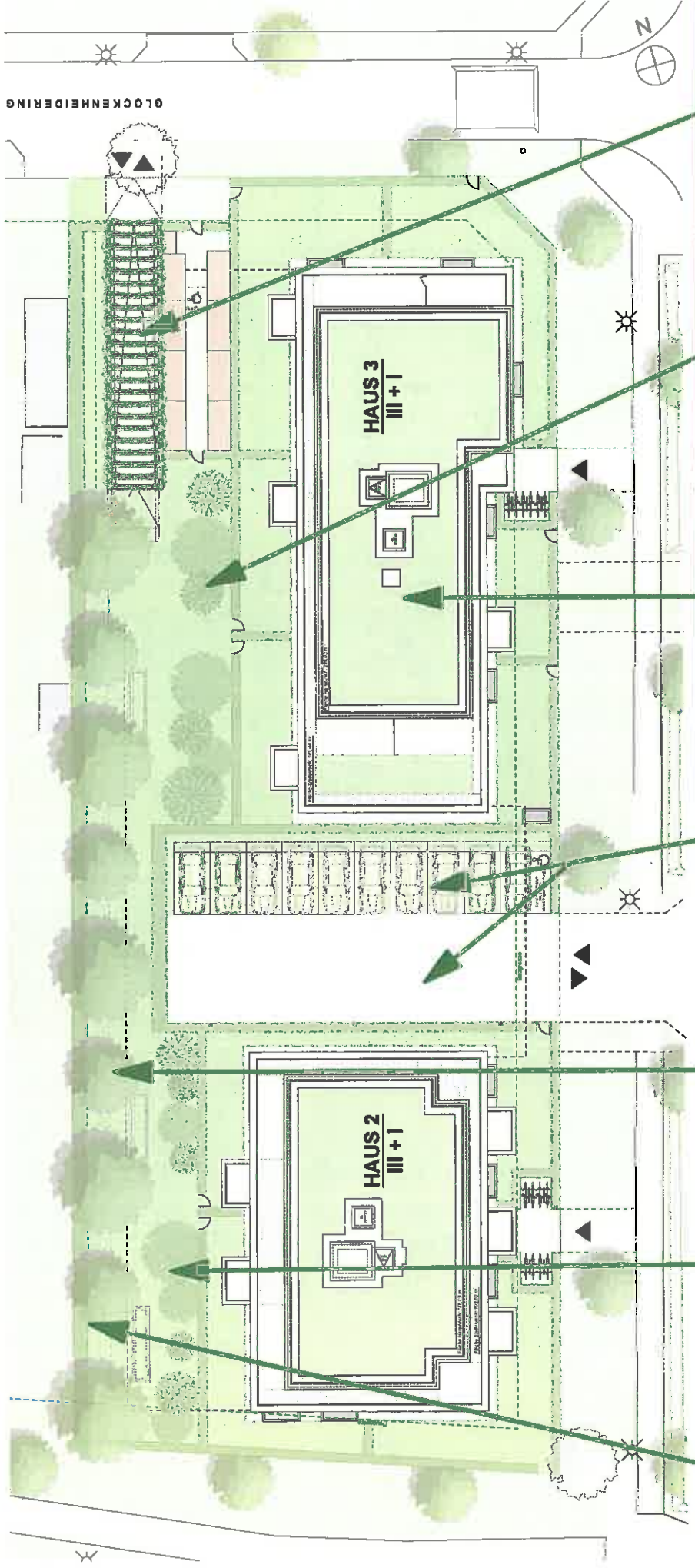
GR 4: Grundstücksgröße: 1.772 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 1.288 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0.72



GR 3: Grundstücksgröße: 3.373 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 2.494 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0.73



GRÜNGESTALTUNG



Bepflanzungskonzept mit grünen Gärten, Hecken, Stauden und Obstbäumen



Verickerungsfähige Beläge.
z.B. Rasenfugenpflaster und
versickerungsfähiger Pflasterbelag



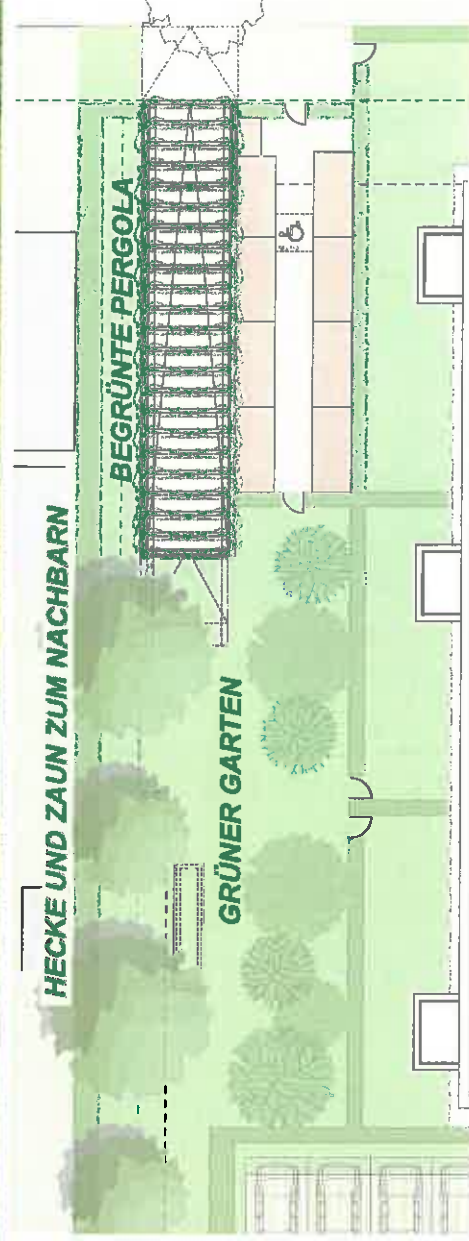
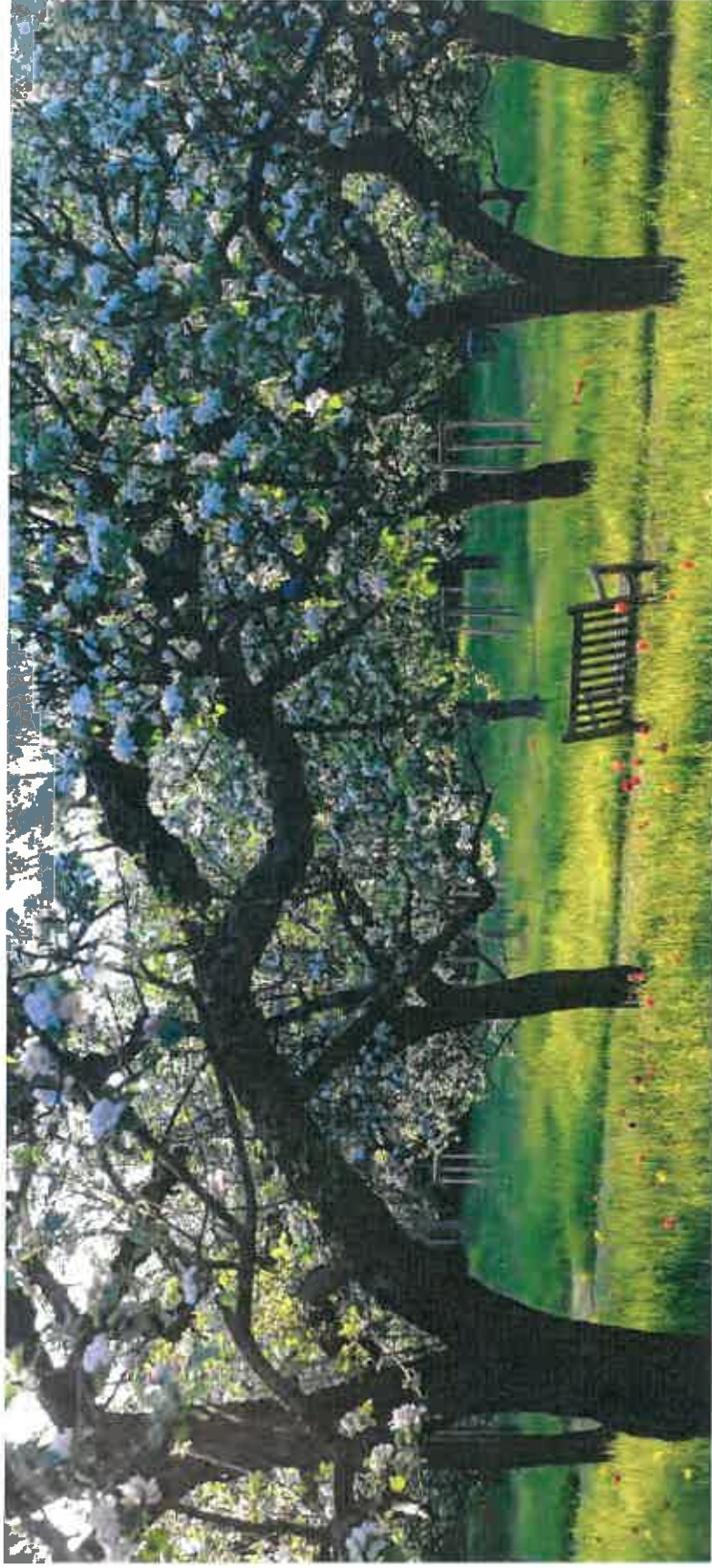
Extensive Dachbegrünung
mit Regenrückhaltung



Überdeckung nicht überbauter
Bereiche mit mind. 60cm Aufbau
für Bepflanzungen

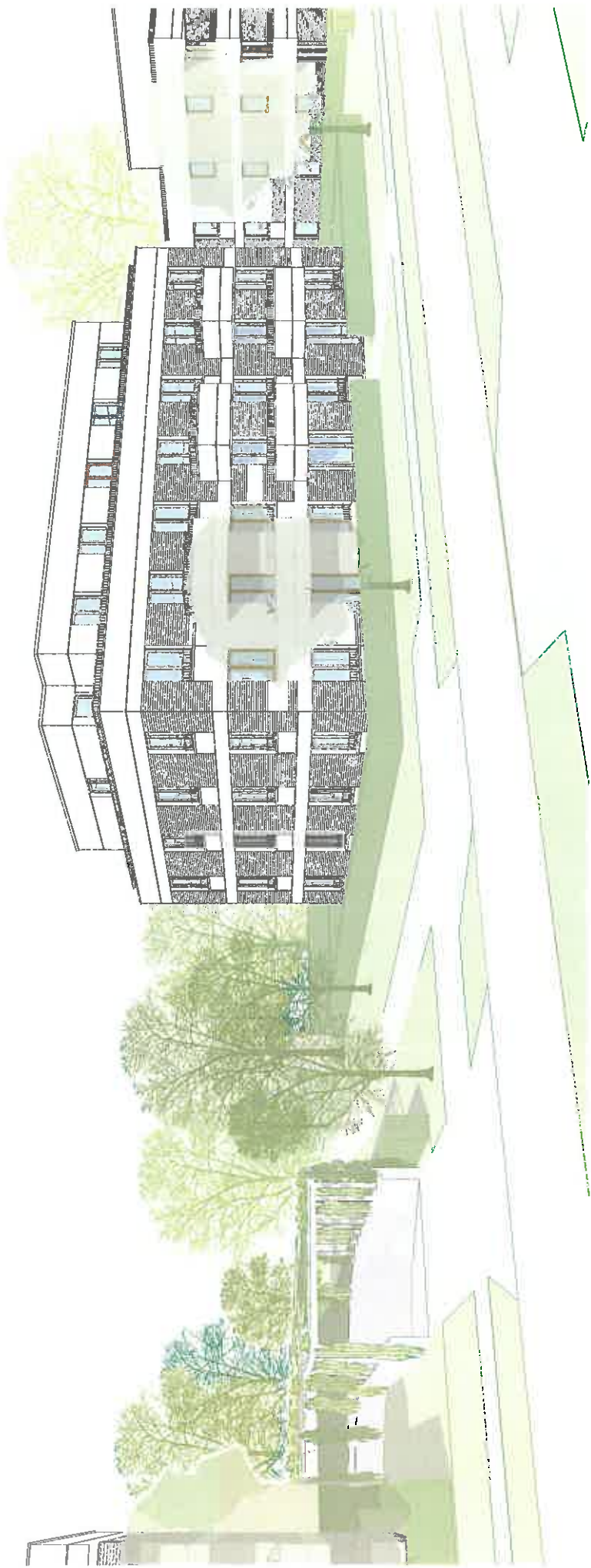


Begrünte Pergolen als gärtnerische
Elemente über Tiefgaragenzufahrten



H Ä U S E R A M G R Ü N E N A N G E R







STEPHAN HÖHNE
GESELLSCHAFT VON
ARCHITEKTEN MBH

