

Gemeinde Wustermark

NIEDERSCHRIFT über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft der Gemeinde Wustermark - 27./VII

am: 13.02.2024 von 18:30 Uhr bis 20:26 Uhr

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

Anwesend sind:

Vorsitzender

Herr Matthias Kunze

SPD

1. stellv. Vorsitzende/r

Frau Ulrike Bommer

WWG

2. stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Türk

B'90/DIE GRÜNEN

Mitglied

Herr Wolfgang Braeschke - Onlineteilnahme

fraktionslos

Herr Reiner Kühn

CDU

Herr Holger Reimers

WWG

sachkundiger Einwohner

Herr Pascal Arras

Herr Christian Bommer

Frau Simone Jürgens - Onlineteilnahme

Herr Dennys Riebschläger - Onlineteilnahme

Herr Bernhard Tillig

Protokollantin

Frau Stefanie Becker

Fachbereichsleiter/-in

Herr Wolfgang Scholz

Sachbearbeiter/-in

Herr Steve Glorius

Frau Franziska Melde

stv. Fachbereichsleiter/-in

Frau Nicole Mühlhausen

Abwesend sind:

sachkundiger Einwohner

Herr Frank Böttcher-Sommerfeld

Entschuldigt

Tagesordnung:

- öffentlicher Teil -

- 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 sowie 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. Antrag auf Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 19 „Kiefernriedung Nordwest“ **15/2024**
hier: Beratung und Beschlussfassung
6. Antrag auf Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 11 „Kiefernriedung Ost“ **16/2024**
hier: Beratung und Beschlussfassung
7. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen (Haus 2+3)“ auf dem Flurstück 451 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal **17/2024**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B
8. Vergabebeschluss für die Herstellung der Uferböschung am Havelkanal im Rahmen des Bauvorhabens Verbreiterung der Kuhdammbrücke über den Havelkanal km 21,385 sowie Verbreiterung des Kuhdammweges mit Neubau der Einmündung zur L 202 **6/2024**
hier: Beratung und Beschlussfassung
9. Vergabe der Leistung „Möbel“ (LOS 24) für das Bauvorhaben „Grundschule für das Schulzentrum Elstal“ **12/2024**
Hier: Beratung und Beschlussfassung
10. Sachstand „Sicherheits- und Ordnungspartnerschaft Deutsche Bahn AG“
11. Stand der Sanierungsmaßnahmen in der Feuerwache Wustermark
12. Stand zum Radweg Wernitz-Wustermark
13. Werbeanlagen für Gewerbetreibende der Gemeinde Wustermark
14. Sachstand Gewerbeflächenentwicklung
15. Sonstiges

Öffentlicher Teil der Niederschrift

- öffentlicher Teil -

1.1 Begrüßung und Eröffnung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 18.32 Uhr und begrüßt die Mitglieder, die Gäste sowie die Presse.

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 14.11.2023. Die Niederschrift wird bestätigt.

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

Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt. Es nehmen sechs stimmberechtigte Mitglieder an der Sitzung teil. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

1.4 Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

Der Vorsitzende lässt über die Tagesordnung wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja	6
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

Es werden keine Anfragen gestellt.

4. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Anfragen gestellt.

5. Antrag auf Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest" hier: Beratung und Beschlussfassung Vorlagen-Nr.:15/2024

Der Vorsitzende führt zum Sachverhalt aus und teilt mit, dass der Ortsbeirat Elstal die Beschlussvorlage empfohlen hat.

Auf Nachfrage von Frau Bommer erklärt Frau Melde, dass der Zaun in Höhe von 1,80 m nur entlang des Verbindungsweges errichtet wurde. Weitere Anträge auf Befreiung von Festsetzungen liegen der Verwaltung für diesen Bereich nicht vor. Ferner merkt Frau Melde an, dass bei Anträgen auf Zulassung einer Befreiung von Festsetzungen Einzelfallbetrachtungen vorgenommen werden sollten, da verschiedene Aspekte dabei beleuchtet werden müssen.

Herr Türk äußert seinen Unmut dahingehend, dass seitens der Bauherren oft im Nachgang der Umsetzung von Baulichkeiten ein Antrag auf Befreiung erfolgt. Er würde sich wünschen, dass zukünftig vor der Errichtung die entsprechenden Informationen zur Zulässigkeit eingeholt werden. Er regt an, dass die Politik sich hierzu ein Meinungsbild bilden sollte, wie zukünftig mit Anträgen auf Befreiung von Festsetzungen umgegangen werden soll.

Herr Reimers merkt an, dass die Zulassung einer Befreiung alle Grundstücke zwischen Ferbitzer Weg und Ginsterweg, entlang des Verbindungsweges, ebenfalls berechtigen würde, die hintere Grundstücksgrenze auf 1,80 m blickdicht einzufrieden.

Herr Tillig führt aus, dass die Antragsteller zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs über die örtlichen Gegebenheiten sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen hätten Kenntnis haben müssen und sich bewusst für dieses Eckgrundstück entschieden haben.

Herr Riebschläger regt an, die Sinnhaftigkeit solcher Festsetzungen zu Zanhöhen einmal zu überdenken und sich ggf. für das gesamte Gemeindegebiet auf eine einheitliche Zaunhöhe zu verständigen.

Es bleibt festzuhalten, dass nach Ansicht der Mitglieder keine Präzedenzfälle geschaffen werden sollten.

Nach weitergehender Beratung kommt der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja	1
Nein	4
Enthaltung	1

mehrheitlich nicht empfohlen

6. Antrag auf Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 11 "Kiefernriedlung Ost" hier: Beratung und Beschlussfassung Vorlagen-Nr.:16/2024

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und führt zur Historie des Grundstückes aus. Frau Melde erklärt, dass es sich nunmehr um einen neuen Grundstückseigentümer handelt. Die Teilung des Grundstückes hatte der damalige Eigentümer veranlasst.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass sich die Bebauung der Nachbargrundstücke ähnlich gestaltet und sich das Vorhaben danach ins Bild einfügt.

Frau Bommer teilt mit, dass der Ortsbeirat Elstal die Beschlussvorlage empfohlen hat.

Nach weiterer Beratung der Mitglieder kommt der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja	3
Nein	0
Enthaltung	3

einstimmig empfohlen

7. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben "Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen (Haus 2+3)" auf dem Flurstück 451 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 "Heidesiedlung" Teilgebiet B Vorlagen-Nr.:17/2024

Der Vorsitzende erklärt, dass der Vorhabenträger im Ortsbeirat Elstal leider nicht anwesend war. Damit konnten die noch offenen Fragen des Ortsbeirates nicht abschließend geklärt werden, so dass sich drei Mitglieder enthalten haben. Von zwei Mitgliedern des Ortsbeirates gab es keine Beschlussempfehlung.

Der Vorsitzende erläutert den Mitgliedern den Sachverhalt. Es handelt sich hier um vier Grundstücke, wo sich drei bereits im Gehemigungsverfahren befinden. Die überbaubare

Fläche wird auf einem Grundstück um ca. 90 m² überschritten. Wovon dann ein Teil auf ein anderes Grundstück des Vorhabenträgers übertragen wird. Damit liegt die Überschreitung der Grundfläche bei ca. 63 m². Weiterhin erinnert der Vorsitzende daran, dass der Vorhabenträger bereits auf Änderungswünsche in dem länger andauernden Verfahren, wie Grünpflanzungen und Verlegung der Müllplätze, eingegangen war.

Sodann stellt der Vorsitzende Frau Kiehne (STEPHAN HÖHNE Gesellschaft von Architekten mbH) vor.

Frau Kiehne führt aus, dass zwischenzeitlich die ersten zwei Baugenehmigungen vorliegen und eine weitere bereits auf dem Weg sei. Dabei handelt es sich um die beiden kleineren Grundstücke.

In der heutigen Beschlussvorlage geht es um eines der zwei noch im Genehmigungsverfahren befindlichen Grundstücke. Insgesamt handelt es sich hier um eine gleichartige Bauart für das Ensemble. Auf dem etwas kleineren der zwei Grundstücke gibt es eine Überschreitung von 2 % bezogen auf die Grundstücksgröße. Das größere der zwei Grundstücke schöpft die bebaubare Grundstücksfläche nicht aus. Demnach soll für die Überschreitung der Grundfläche eine Unterlassungsbaulast auf dem flächenmäßig größeren Grundstück eingetragen werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre es wünschenswert, wenn das Ensemble baulich leichartig bleiben könnte und daher nicht der Baukörper zur Reduzierung der GRZ verkleinert wird.

Auf Nachfrage von Herrn Riebschläger erklärt Frau Kiehne, dass der Wegfall von 1-2 Wohneinheiten das Problem der Überschreitung nicht lösen würde. Außerdem merkt sie noch einmal an, dass die Gleichartigkeit des Ensembles im Vordergrund steht. Aus städtebaulicher Sicht würde mit einer baulichen Veränderung die Gleichartigkeit des Ensembles verändert werden, die zu einer optischen Unruhe führen würde.

Abschließend hält Frau Kiehne noch einmal fest, dass die Überschreitung nur das in Rede stehende Grundstück betrifft. Alle weiteren Grundstücke sind nicht betroffen. Für diese werden auch keine Anträge auf Befreiung von Festsetzungen gestellt.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden erklärt Frau Kiehne, dass zu den Grundstücksgrenzen 1,80 m hohe blickdichte Zäune vorgesehen sind. Auf Seite der Grundstücke ist zusätzlich eine Heckenbefüllung angedacht, um Lichtimmissionen zu vermeiden. Die Stellplätze werden den Wohneinheiten zugewiesen.

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung um 19.32 Uhr und stellt die Nichtöffentlichkeit her.

Der Vorsitzende stellt um 19.45 Uhr wieder die Öffentlichkeit her und führt die Sitzung fort.

Der Vorsitzende fragt an, ob zum Bauvorhaben ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde. Dies wird von Frau Kiehne verneint. Sie erklärt, dass sich der Vorhabenträger an die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans hält.

Sodann kommt der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja	3
Nein	1
Enthaltung	2

mehrheitlich empfohlen

8. Vergabebeschluss für die Herstellung der Uferböschung am Havelkanal im Rahmen des Bauvorhabens Verbreiterung der Kuhdammbrücke über den Havelkanal km 21,385 sowie Verbreiterung des Kuhdammweges mit Neubau der Einmündung zur L 202

**hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlagen-Nr.:6/2024**

Herr Scholz fasst den Sachverhalt zusammen. Der Ortsbeirat Wustermark hat die Beschlussvorlage einstimmig empfohlen.

Sodann kommt der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	0
Enthaltung	1

einstimmig empfohlen

9. Vergabe der Leistung "Möbel" (LOS 24) für das Bauvorhaben "Grundschule für das Schulzentrum Elstal"
Hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlagen-Nr.:12/2024

Frau Mühlhausen erläutert den Sachverhalt.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja	6
Nein	0
Enthaltung	0

einstimmig empfohlen

10. Sachstand "Sicherheits- und Ordnungspartnerschaft Deutsche Bahn AG"

Herr Scholz verweist auf die vorliegende Stellungnahme der Verwaltung. Diese wird seitens der Mitglieder zur Kenntnis genommen.

11. Stand der Sanierungsmaßnahmen in der Feuerwache Wustermark

Frau Mühlhausen führt aus, dass im vergangenen Jahr seitens der Verwaltung festgestellt wurde, dass es zu einem Verlust des Kaltwassers kommt. Daraufhin wurden die Toiletten im Erdgeschoss abgeschaltet, um den Fehler zu lokalisieren. Die Fachfirma war am 20.01.2024 vor Ort, um die notwendigen Ortungsarbeiten durchzuführen. Diese stellte fest, dass sich eine Schelle an der Verrohrung in dem Messbereich im Umkleideraum der Damen gelöst hat. Die defekte Stelle wurde geöffnet und der entstandene Schaden der Versicherung gemeldet. Weiterhin erfolgte zwischenzeitlich die Reparatur, so dass die Toiletten im Erdgeschoss wieder nutzbar sind.

Nunmehr muss die Schadensprüfung durch einen Sachverständigen vorgenommen werden.

Herr Reimers merkt an, dass bei diesem Schaden viel Wasser unter den Estrich gelaufen sei. Dieser müsste schnellstmöglich trockengelegt werden. Er fragt an, warum der Sachverständige noch nicht vor Ort war. Hier muss dringend weiterer Schaden abgewendet werden, bevor Schimmel oder weiteres entsteht.

Herr Türk erklärt weiterhin, dass Trocknungsmaßnahmen bereits zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen können. Er regt an, hierzu dringend noch einmal Kontakt mit der Versicherung aufzunehmen, bevor noch weitere Schäden durch vorhandene Nässe entstehen.

Weiterhin informiert Frau Mühlhausen, dass die Heizungsanlage im Haushaltsjahr 2025 erneuert werden soll. Derzeit ist sie erstmal wieder funktionstüchtig.

12. Stand zum Radweg Wernitz-Wustermark

Frau Bommer teilt mit, dass ihr von Herrn Kreiseler eine Zuarbeit zur aktuellen Verkehrssituation übersandt wurde. Diese erläutert sie wie folgt:

01.09.2023 – 4.712 Durchfahrten, davon 28 % LKW-Verkehr
01.02.2024 – 2.530 Durchfahrten, davon 29 % LKW-Verkehr.

Weiterhin wurde eine Geschwindigkeitsmessung durchgeführt. Danach wurde ein Motorradfahrer mit 99 km/h in Richtung Ketzin gemessen und ein PKW mit 77 km/h in Richtung Wustermark.

Auf Nachfrage von Herrn Reimers teilt Herr Scholz mit, dass für die Bauzeit ein 2 m breites Bankett als Radweg mit festem Schotter eingerichtet wurde. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der ursprüngliche Radweg wieder zur Verfügung stehen. Die Durchführung des Winterdienstes auf dem Radweg konnte noch nicht abschließend geklärt werden.

13. Werbeanlagen für Gewerbetreibende der Gemeinde Wustermark

Der Vorsitzende erläutert, dass seit geraumer Zeit angedacht ist, Hinweisschilder für Gewerbeobjekte im Gemeindegebiet aufzustellen. Hierzu gab es in der vergangenen Woche ein gemeinsames Gespräch mit der Verwaltung, in welchem der Entwurf eines Konzeptes zur Umsetzung vorgelegt und vorberaten wurde.

Herr Scholz ergänzt, dass dieser Entwurf als Diskussionsgrundlage an die Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft übersandt wird. Sodann kann ein gemeinsamer Austausch zur weiteren Vorgehensweise abgestimmt werden. Dies soll im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächstermins stattfinden.

14. Sachstand Gewerbeflächenentwicklung

Der Vorsitzende fragt an, ob und ggf. wo sich im Gemeindegebiet neue Gewerbeflächen entwickeln. Herr Scholz teilt mit, dass es hier keinen neuen Sachstand gibt. Es stehen derzeit nur die bekannten Gewerbeflächenentwicklungen im Raum (z. B. Rechenzentrum).

Frau Melde berichtet, dass der Verwaltung ein Bauantrag für den Bereich Hauptstraße / Ecke Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal vorliegt. Es handelt sich hier um ein zweigeschossiges Gebäude. Für das Erdgeschoss sei die Ansiedlung einer Physiotherapie und für das 1. Obergeschoss ein Fitness-Studio angedacht. Da die Bauunterlagen nicht vollständig vorliegen, erfolgten Nachforderungen von Unterlagen seitens der Verwaltung.

Weiterhin teilt Frau Melde mit, dass derzeit Abstimmungen zur Ansiedlung einer tierärztlichen Gemeinschaftspraxis am Kreisverkehr Heidlerchenallee / Hauptstraße im Ortsteil Elstal stattfinden.

15. Sonstiges

Frau Bommer merkt an, dass die Arbeiten zur Ausbesserung der Ketziner Straße bislang noch nicht erfolgt sind. Herr Scholz kündigt an, sich hierzu mit der Straßenmeisterei in Verbindung zu setzen.

Frau Bommer merkt an, dass der Schallschutzexperte immer noch nicht bei den Anwohnern in der Ketziner Straße vor Ort war und verweist in diesem Zusammenhang auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung im Oktober 2023. Frau Melde sichert eine Stellungnahme zu.

Frau Bommer nimmt Bezug auf die Trassen 2 und 3 in Wernitz und merkt an, dass sich der Ortsbeirat Markee gegen die Installierung einer Photovoltaikanlage in dem Bereich ausgesprochen hat. Es ist nunmehr sehr wichtig, dass der Letter of Intent zeitnah auf den Weg gebracht wird, um die Trassen 2 und 3 zukünftig zu sichern.

Sodann schließt der Vorsitzende die Sitzung um 20.38 Uhr.