

Gemeinde Wustermark

NIEDERSCHRIFT über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft der Gemeinde Wustermark - 20./VII

am: 01.11.2022 von 18:33 Uhr bis 19:41 Uhr

Sitzungsort: Aula Oberschule Heinz Sielmann, Schulstraße 16, 14641 Wustermark OT Elstal, -
außerplanmäßige Sitzung -

Anwesend sind:

Vorsitzender

Herr Matthias Kunze

SPD

stellv. Vorsitzende/r

Frau Ulrike Bommer

WWG

Mitglied

Frau Elfi Luther

Herr Holger Reimers

Herr Thomas Türk

DIE LINKE.

WWG

B'90/DIE GRÜNEN

sachkundiger Einwohner

Herr Christian Bommer

Frau Simone Jürgens

Herr Dennys Riebschläger

Herr Bernhard Tillig

Protokollantin

Frau Claudia Nicodemus

Sachbearbeiter/-in

Herr Maximilian Rehn

Abwesend sind:

Mitglied

Herr Reiner Kühn

Entschuldigt

CDU

sachkundiger Einwohner

Herr Christian Mahr

Entschuldigt

Tagesordnung:

- öffentlicher Teil -

- 1.1 Begrüßung und Eröffnung
- 1.2 Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Anwesenheit sowie der Beschlussfähigkeit (§ 38 BbgKVerf)
- 1.3 Feststellung der öffentlichen Tagesordnung
2. Einwohnerfragestunde
3. Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten“ **204/2022**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Öffentlicher Teil der Niederschrift

- öffentlicher Teil -

1.1 Begrüßung und Eröffnung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 18.34 Uhr und begrüßt die anwesenden Mitglieder sowie die Gäste.

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

Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt. Es sind 5 stimmberechtigte Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

1.3 Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

Der Vorsitzende lässt über die Tagesordnung wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	0
Enthaltung	0

einstimmig beschlossen

2. Einwohnerfragestunde

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob bereits mit den Anwohnern des Heroldplatzes gesprochen wurde.

Herr Rehn erläutert, dass eine Bürgerbeteiligung im Zuge einer Bauvoranfrage nicht vorgeschrieben ist. Die heutige Sitzung wurde amtlich bekannt gemacht und tagt öffentlich.

Der Vorsitzende schlägt im Hinblick auf die anwesenden Anwohner vor, zunächst mit der Vorstellung durch den Bauvorhabenträger zu beginnen und bei Fragen der Bürger die Sitzung zu unterbrechen.

Der Vorschlag wird einstimmig angenommen.

3. Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben "Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten" hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde Vorlagen-Nr.:204/2022

Herr Rehn führt zum Sachverhalt aus.

Herr Th. Stolpmann stellt sich als Eigentümer und Bauvorhabenträger vor.

Herr Wagner, Architekt, führt anhand der der Beschlussvorlage anhängigen Planzeichnungen zum Sachverhalt aus.

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob Parkplätze, die derzeit von anderen Anwohnern genutzt werden, durch das Bauvorhaben wegfallen würden.

Herr Stolpmann verneint dies. Auf dem geplanten Baubereich befänden sich derzeit keine Parkplätze. Es würden komplett neue Parkflächen geschaffen.

Der Vorsitzende verweist auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark und den darin enthaltenen Vorgaben zur Mindestanzahl von Stellplätzen.

Herr Stolpmann ist bereit, auch mehr Stellflächen einzuplanen, wenn diese notwendig seien.

Herr Reimers gibt zu bedenken, dass auch Besucherparkplätze eingeplant werden sollten.

Der Vorsitzende möchte wissen, ob die Wegerechte zum Grundstück hin gesichert sind.

Der Eigentümer informiert, dass bereits beim Grundstückskauf Wegerechte im Grundbuch eingetragen seien.

Der Vorsitzende möchte weiterhin wissen, ob die bisherige Einfahrt der Mehrbelastung durch 12 neue Wohneinheiten gerecht wird oder ob diese angepasst werden muss.

Der Bauvorhabenträger versichert, die aktuelle Durchfahrtsfrequenz sei sehr gering und die bestehende Einfahrt könne die erhöhte Kapazität bewältigen.

Herr Bommer erkundigt sich, welche Heizanlage im bereits bestehenden Gebäude genutzt wird.

Herr Stolpmann teilt mit, die derzeitige Beheizung erfolge mit Fernwärme. Das neue Gebäude solle mit Erdwärme beheizt werden. Die Stromversorgung werde durch Solarpaneele auf dem Dach und den ortsüblichen Stromanbieter erfolgen.

Er betont die enge Zusammenarbeit mit örtlichen Unternehmen, die regelmäßigen Wartungen und Instandhaltungen des bestehenden Gebäudes und dass kein Sanierungsrückstau vorhanden sei. Dies werde im neuen Gebäude gleichermaßen weitergeführt.

Auf die Frage nach Ausgleichs- und Baumfällmaßnahmen antwortet er, das Grundstück sei an nördlicher und westlicher Seite mit einer festen Bezäunung zum Schutz vor Wildtieren versehen. Das Gelände solle so gestaltet werden, wie es 1994 von der DKB geplant wurde. Eine Anpassung der Bepflanzung an angrenzende Grundstücke sei anvisiert. Notwendige Ersatzpflanzungen würden vorgenommen werden.

Herr Rietschläger verweist darauf, dass sich Anzahl zu fällender Bäume und Art und Weise der Ausgleichsmaßnahmen erst im weiteren Prozess ergeben werden.

Der Vorsitzende erkundigt sich nach der anzunehmenden Zeit der Bauphase und wo die Hauptanfahrt für Baufirmen geplant ist. Um die Belastung der Anwohner gering zu halten, könnte die Anfahrt, wenn möglich, über den Alten Spandauer Weg erfolgen.

Herr Wagner wird diese Möglichkeit prüfen.

Herr Stolpmann ist für Alternativen offen und bereit, diese umzusetzen. Der geplante Baubeginn wäre in 2024, abhängig von der Situation auf dem Baumarkt.

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung um 19.15 Uhr.

Die Sitzung wird um 19.23 Uhr fortgesetzt.

Herr Bommer und Herr Tillig weisen darauf hin, dass sozialverträgliches Bauen, gerade unter Einhaltung der Maßstäbe einer öffentlichen Förderung, für private Investoren schwierig zu finanzieren sei. Weiterhin fügt Herr Bommer hinzu, dass unter Beachtung der aktuellen Bau- und Energiekosten ein Mietpreis von mindestens 12,00 €/m² realistisch erscheint.

Herr Stolpmann gibt an, dass sich die Mieten an den Baukosten orientieren und möglichst gering gehalten werden sollen.

Herr Reimers fragt, ob die Zufahrt des östlich angrenzenden und sich aktuell in Umsetzung befindlichen Bauvorhabens (Flurstück 6/1 der Flur 16) über den Heroldplatz, die Gartenstraße oder Herrn Stolpmanns Grundstück erfolgen soll.

Herr Stolpmann antwortet, bisher seien keine Anfrage bezüglich eines Wege- oder Zufahrtsrechts an ihn herangetragen worden. Er gehe davon aus, dass die Zufahrt über die Gartenstraße erfolgen werde.

Der Vorsitzende fasst abschließend die zu klärenden Fragestellungen zusammen.

Der Vorsitzende lässt sodann wie folgt über die Beschlussvorlage abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja	3
Nein	0
Enthaltung	2

einstimmig empfohlen

Der Vorsitzende verabschiedet die Gäste und schließt die Sitzung um 19.41 Uhr.

Matthias Kunze
Vorsitzender des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft