



**Niederschrift**  
**Öffentlicher Teil**

Bau und Umweltausschuss./17/2017/14-19

<b>Gremium</b>	<b>Ausschuss für Bau und Umwelt.</b>
<b>Sitzung am:</b>	<b>27.02.2017</b>
<b>Sitzungsort</b>	<b>Gemeindesaal, Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten</b>

**Beginn:** 18:02 Uhr

**Ende:** 20:14 Uhr

**anwesend:**

**Ausschussvorsitzende**

Claudia Katzer

**stellv. Vorsitzender**

Maurice Birnbaum

**Mitglieder**

Maik Heinol  
Annett Schlotte  
Volkmar Seidel  
Sven Siebert  
Wilfried Hannemann

**sachkundige Einwohner**

Hans-Jürgen Imhof  
Steffen Molks  
Stephan Pluskat,  
Bernd Breuer

**Bürgermeister**

Karsten Knobbe

**Verwaltung**

Herr Findeis, Herr Behr

**Gäste**

Herr Karnein – Projektentwickler von Kondor Wessels zur DS 230  
Herr Schnell vom Planungsbüro zur DS 232

**abwesend:**

**Mitglieder**

**sachkundige Einwohner**

Peter Schulze

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit
- 2 Feststellung der Tagesordnung, ggf. Beschlussfassung über eine Änderung
- 2.1 Feststellung von Ausschließungsgründen
- 3 Entscheidung über mögliche Einwendungen zur Niederschrift vom 09.01.2017
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 5 Mitteilungen des/der Ausschussvorsitzenden
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 8 Vorstellung Entwurf Straßenausbaukonzeption
  
- 9 **Vorbereitung der Gemeindevertretersitzung am 10.04.2017**  
**Beschlussvorlagen**
  - 9.1.1 DS 230/2017/14-19 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage VivaCity – Rennbahnallee 83“
  - 9.1.2 DS 231/2017/14-19 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“
  - 9.1.3 DS 232/2017/14-19 Abwägung und Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“

<b>Öffentlicher Teil</b>
--------------------------

- 1 **Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit**  
Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Es sind 7 stimmberechtigte Gemeindevertreter anwesend.
- 2 **Feststellung der Tagesordnung, ggf. Beschlussfassung über eine Änderung**  
Keine
- 2.1 **Feststellung von Ausschließungsgründen**  
Keine
- 3 **Entscheidung über mögliche Einwendungen zur Niederschrift vom 09.01.2017**  
Keine

#### 4. **Mitteilungen der Verwaltung**

Hr. Behr Seit 23.12.2016 läuft das öffentliche Ausschreibungsverfahren zur Waldstraße bis 22.03.2017

#### 5. **Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden** keine

#### 6. **Einwohnerfragestunde**

Keine

#### 7. **Anfragen der Ausschussmitglieder**

Hr. Molks Fragt nach den Themen:  
Energiebilanz der Immobilie ...  
Energetische Sanierung der gemeindeeigenen Gebäude

Fr. Katzer Wird es mit Verwaltung besprechen

Hr. Hannemann Reparaturmaßnahmen am ZR1 haben aufgehört?

Hr. Behr Unterbrechung der Maßnahme aus Witterungsgründen, Maßnahmen werden fortgesetzt

Hr. Siebert Fragt nach Schwerpunkten für das Jahr 2017 im BauU-Ausschuss

Fr. Katzer Wichtigste Themen sind Schulen, im Mittelpunkt BauU stehen der städtebauliche Aspekt, B-Pläne, Straßenbau  
Ist gern bereit, gewünschte Themen aufzunehmen

Hr. Imhof Wann wird die Planung Wiesenstraße mit entsprechender Anbindung vorgestellt?

Hr. Behr Genehmigungsplanung ist eingegangen; wird in Kürze vorgestellt

Hr. Seidel Wie sieht die zeitl. Regelung zur Erstellung von Kinderspielplätzen in städtebaul. Verträgen zu B-Plänen durch den Investor aus?

Hr. Findeis „Am Winterquartier“ war die Frist 31.12.2016

Fr. Katzer Wird es zeitnah eine Aufforderung oder Nachfrage durch die Gemeinde an Investor geben?

Hr. Findeis Ja

Fr. Schlotte „Kaiserpavillion“ betreibt Außenkühlanlagen mit störendem Lärmpegel. Auf welcher Grundlage darf Eigentümer diese Anlage so betreiben? Bittet Verwaltung um Maßnahmen!

Hr. Knobbe Wir sind nicht Genehmigungs- und auch nicht Kontrollbehörde. Wir können nur nachfragen, ob Nachweise erbracht wurden und entspr. Normen eingehalten werden. Überprüfung der Anlage liegt beim Landesumweltamt.

Fr. Schlotte Ist Werbung gegenüber Clinton zulässig?

Hr. Knobbe Anfrage muss beim Bauordnungsamt gestellt werden. Liegt Genehmigung vor? Sind Abstände eingehalten?

Fr. Schlotte Welche Bauarbeiten finden am Friedhof Dahlwitz statt?

Hr. Knobbe Muss bei Frau Wendland nachgefragt werden.

Hr. Birnbaum Wann beginnen die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen am Ortseingang Münchehofe?

Hr. Behr Termin war letzte Woche, wegen Witterung konnte noch nicht begonnen werden

Fr. Katzer Wann erfolgt Reparatur der Schlaglöcher in der Köpenicker Allee in Waldesruh?

Hr. Behr Auftrag ist erteilt

Hr. Heinol Es wurde mit den Arbeiten heute begonnen.

## 8. Vorstellung Entwurf Straßenausbaukonzeption

- Hr. Behr Nach Verkehrskonzept wurde Verwaltung beauftragt, Straßenausbaukonzeption erstellen zu lassen  
Es gab Probleme mit dem Planungsbüro wegen personeller Veränderungen.  
Straßenzustand wurde visuell erfasst, es gab keine Messungen.  
Ausbauzustand wurde in Zustandskategorien von 1-5 eingeteilt.  
Es wurde unterschieden zwischen
- zustandsbezogener Analyse: z.B. Straßenzustand 1 – dauerhafter Zustand
  - bzw. finanzbezogener Analyse: welche Mittel werden in bestimmten Straßen eingesetzt, wenn das kontinuierlich so weitergeführt wird, wie wird sich Straßenzustand entwickeln
- Darstellung im Ampelsystem
- SZ1 = grün – kein Ausbau in den nächsten 20 Jahren nötig
  - SZ2 = gelb – müsste in 6 – 20 Jahren ausgebaut werden
  - SZ3 = rot – Handlungsbedarf in den nächsten 5 Jahren
- Darstellung Zusammenhang Unterhaltung und Ausbauzustand Straßen
- Ziel:
- verlässlichere Finanzplanung
  - bessere Abwägung der Prioritäten
- Fr. Katzer Lange Straßen sind in Abschnitte gegliedert.  
Worauf beziehen sich die Abschnitte?
- Hr. Behr Bezieht sich auf vorhandene Netzknoten,  
man kann diese im vorh. Straßenkataster einsehen.
- Fr. Katzer Gibt es auffällige Unterschiede zur Prioritätenliste der Ortsbeiräte?
- Hr. Behr Es bestehen keine Unterschiede bezogen auf sofortigen Handlungsbedarf.  
Aber aufgrund der angespannten Haushaltslage sind Straßen in der Investitionsliste nicht enthalten, obwohl SZ3 besteht.
- Hr. Siebert Im Rahmen der Anlagenbewertung zur Eröffnungsbilanz muss Zustand bekannt gewesen sein. Werden die Arbeitsergebnisse hier Einfluss auf die Anlagenbewertung haben?
- Hr. Behr Straßenzustand ist bekannt. Arbeitsergebnisse haben keinen Einfluss auf Anlagenbewertung
- Hr. Siebert Inwieweit sind im HH2017 sind Investitionsmittel eingeplant und welchen Größenordnungen gibt es Abweichungen?
- Hr. Behr Diese Werte konnten im HH2017 nicht enthalten sein, weil Konzeption zu diesem Zeitpunkt nicht vorlag  
Dies hier ist Diskussionsgrundlage, Zeitschiene muss entsprechend angepasst werden. Soll vorh. Zeitschiene mit entsprechenden Kosten beibehalten werden oder aufgrund der Haushaltslage eher gestreckt mit dem Wissen, dass es dann teurer wird, weil die Anfälligkeit steigt  
Hoppegarten hat hohen Anteil an neu gebauten Straßen mit Asphalt / Pflastersteinen = grün  
Gelben Bereich könnte man eventuell strecken  
Berücksichtigung in der Diskussion: Wenn man Unterhaltungsaufwand verstärkt kann man den Investitionsaufwand nach hinten schieben.
- Hr. Knobbe Man muss unterscheiden zwischen Neubau und Erhaltungsaufwand. Ortsbeirat hat bis 2017 in der Prioritätenliste den Neubau von Straßen benannt  
Mittel, die wir in Erhaltungsmaßnahmen geplant haben, decken nicht den Aufwand, der in der Konzeption angegeben wurde. Eine Nachsteuerung ist durch die bevorstehenden Investitionen in der Gemeinde nicht möglich.  
Eine Steuerung wäre erst 2020 in Sicht.
- Hr. Heinol Ist lt. Konzeption mehr Aufwand aufzuwenden, als bisher angenommen?
- Hr. Behr ...deutlich mehr!
- Hr. Hannemann Es liegt ein schwer lesbares Material vor ohne Impressum,

- es ist nicht vollständig, z.B. ZR1 nicht benannt und alte L33 von Aral bis Autobahn nicht enthalten, kein Übersichtsplan oder textl. Hinweis zu den Knotenpunkten  
(Gemeindeplan Hoppegarten weist ebenso Fehler auf)
- Fr. Katzer Bittet um Einstellung eines lesbaren Dokuments  
(Vernetzung mit Straßenkataster wäre super – aber wahrscheinlich nicht möglich)
- Hr. Siebert Was hat das Konzept gekostet und ist der Auftrag beendet?
- Hr. Behr Auftrag ist noch nicht abgearbeitet; Prüfung fehlender Wege; Fehler z.T. in Tabellen; Kosten Konzept= 30 000,-€
- Hr. Hannemann Möchte in das Straßenkataster einsehen.
- Hr. Behr Ist bei ihm möglich nach Terminabstimmung

## **9 Vorbereitung der Gemeindevertretersitzung am 10.04.2017**

### **9.1. Beschlussvorlagen**

#### **9.1.1 DS 230/2017/14-19 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage VivaCity – Rennbahnallee 83“**

- Fr. Katzer Das geplante Gebiet befindet sich im Außenbereich, Bauen ist nur nach §35 BGB möglich, deshalb ist B-Plan für die Entwicklung dieser Grundstücke notwendig; im FNP ist die hier dargestellte bebaute Fläche als Wohnbaufläche gekennzeichnet

Bittet um Rederecht für Frau Fritsche (Denkmalschutz)

Abstimmung: 7x ja, 0 x nein, 0 x Enthaltung

- Fr. Schlotte Hinterer Bereich des Gebietes soll nicht bebaut werden, Erhalt der historischen Struktur, gehört zum Denkmalschutzbereich Rennbahn, durch diese Planungsabsichten geht hist. Gliederung der Grundstücke verloren, Ablehnung der Tiefgarage, Gartenbereiche fehlen, ist für den Erhalt der alten Gärtnerei

- Fr. Katzer Ist diese starke Bebauung aus wirtschaftl. Gründen nötig?

- Hr. Karnein Dies ist eine wirtsch. sinnvolle Größe, der Idealfall wäre ein Gesamtbaukörper aber aus städtebaul. Gründen wurde die Struktur aufgebrochen, um auf natürl. Gegebenheiten zu reagieren, Gebäude befinden sich so weit wie möglich vom Fließ weg, es wird wegen der Grundwasserlage und der Grünanlagen auf eine Tiefgarage verzichtet, es werden nun Stellplatzinseln gebildet, um erhaltenswerte Grünbereiche zu schützen, Staffelung der Gebäudeflächen nimmt städtebaul. Bezug zur Medianklinik als auch zur Villa auf, Verkehr draußen

- Fr. Fritsche Auf dem Grundstück befindet sich ein eingetragenes Einzeldenkmal: Villa mit Landschaftsgarten, gibt es Gedanken den Landschaftsgarten zu erhalten?

- Hr. Karnein Wir befinden uns in der Phase des Aufstellungsbeschlusses:  
Es liegt hier ein 1. Städtebauliches Konzept vor, danach folgen Vorentwurf und anschließen der Entwurf – Träger öffentlicher Belange auch die Denkmalschutzbehörde werden ihre inhaltlichen Stellungnahmen abgeben und dies wird eingearbeitet

Es gab im Herbst 2015 eine Begehung mit der Denkmalschutzbehörde; zu diesem Zeitpunkt war noch nicht geklärt, welchen Schutzstatus die Villa hat und welche schützenswerten Elemente dazugehören

Nach dem Beteiligungsverfahren gibt es entsprechende Reaktionen.

- Hr. Molks Stellplätze können auf der Rennbahnallee nicht aufgenommen werden

- Hr. Imhof Bei der Bebauung des Grundstückes dieser Größenordnung muss der Straßenausbau Rennbahnallee entsprechend angepasst werden. Zu viel Verkehr würde entstehen.

Wer hat den Geltungsbereich festgelegt? Private Grundstücke wurden miteinbezogen z.B. Waldfläche, Feuchtgebiete  
 Hr. Findeis Geltungsbereich orientiert sich an Eigentumsverhältnissen  
 Hr. Karnein Alle Flächen bis auf die gefangene werden vom Investor erworben  
 Hr. Siebert Wieviel Menschen werden im betreuten Wohnen untergebracht? Würde die Hälfte der Bebauung nicht reichen?  
 Hr. Karnein Gesamtnutzfläche: 5000m<sup>2</sup>  
 Nutzung:

- 20-25% Tagespflege, muss eine bestimmte Mindestgröße haben, hier ist der Grundbedarf dargestellt, nicht unter 50 Personen
- 50% Demenz-WGs und Intensivbetreuung-WGs - Betreuungsschlüssel sehr hoch
- Rest: betreutes Wohnen (kleine Appartements mit kleinen Küchen, ohne Gemeinschaftsküche)- Platzbedarf höher, WEs sind angegeben

Es ist kein Pflegeheim!!!

Fr. Katzer Genauer Anzahl der Personen ist noch nicht festgelegt.  
 Bei Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss stimmen wir nicht dem Konzept zu, das wird entsprechend der Stellungnahmen, Diskussionen und Abstimmungen verändert

Fr. Schlotte Möchte Ergänzungen zur DS: Erhalt der hist. Bebauung (Villa, Querriegel, Gärtnerei) sowie des Landschaftsparks und des erhaltenswerten Baumes

Abstimmung: 1x ja, 6 x nein, 0 x Enthaltung

Hr. Knobbe Grundidee der Entwicklung des Gebietes ist die Betreuung älterer Menschen  
 Bevor der Auslegungsbeschluss kommt, wird das Konzept nochmal vorgestellt

**Abstimmung zur DS: 2 x ja, 2 x nein, 3 x Enthaltung**

**9.1.2 DS 231/2017/14-19 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Hoppegartener Straße“**

Hr. Findeis Stellungnahmen wurden eingearbeitet; Hauptthema waren Zufahrten und Anlieferung, kleiner Einzelhandel kommt dazu

Hr. Siebert Ist Genehmigung aufgrund der Einschränkung der Verkaufsflächen durch die Landesplanung überhaupt möglich?

Hr. Findeis Landesplanung hat Zustimmung gegeben, nur muss noch der Nachweis der Nahversorgung erfolgen

Hr. Imhof Verkaufsfläche wird sich verdreifachen lt. Plan, reichen die Parkflächen überhaupt, wird es tatsächlich den gleichen Kundenstrom geben, Verkehrsströme werden sich vergrößern; wie reagieren wir in Bezug auf Straßenkapazitäten?

Hr. Knobbe Landes- und Kreisstraße liegen direkt am Grundstück an und sind Hauptverkehrsstraßen, Straßen sind aufnahmefähig für mehr Verkehr, wichtig ist, dass genügend Parkflächen ausgewiesen werden.

**Abstimmung zur DS: 7 x ja, 0 x nein, 0 x Enthaltung**

**9.1.3 DS 232/2017/14-19 Abwägung und Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“**

Hr. Siebert Ist die Durchsetzung des B-Planes mit dem Lärmschutzwall wegen der Überplanung des Grundstückes an der südl. Ecke Hönower Weg überhaupt möglich?

Hr. Findeis Baurechtl. Festsetzung d. B-Planes möglich; dies ist Übernahme aus alter Planung

- Fr. Katzer Schutzwall ist notwendig, um neue Bebauung zu schützen, Wall kann nicht realisiert werden, solange das Gebäude dort steht, demzufolge gibt es auch nicht ausreichend Schutz
- Hr. Knobbe Öffentliche Hand beplant private Grundstücke, Realisierung kann sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.
- Hr. Heinol Darf ohne Lärmschutz gebaut werden?
- Hr. Knobbe Baugenehmigungsbehörde entscheidet; es kann auch baulicher Schallschutz gefordert werden
- Hr. Molks Investor muss Lärmschutz errichten, bevor Bebauung erfolgt?
- Hr. Findeis Klären muss Investor
- Hr. Knobbe Wir müssen entscheiden, ob wir perspektivisch den Lärmschutzwall wollen
- Hr. Siebert Warum ist der Lärmschutzwall unterschiedlich breit
- Hr. Findeis Bei erhöhtem Immissionsanfall ist der Wall höher

### Abwägung

3a 1.	3 x ja	0 x nein	4 Enth.
3a 2.	4 x ja	0 x nein	3 Enth.
3a 3.	6 x ja	0 x nein	1 Enth.
3f	4 x ja	2 x nein	1 Enth.

9.

- Hr. Knobbe Lärmschutzgutachter nts hat Untersuchung der Lärmschutzpegel beim vorh. B-Plan gemacht  
WA hat von max. 55dB, durch den vorh. Wall wird ein Immissionswert unter 6dB dieses Richtwertes erreicht, deshalb ist Gesamtbetrachtung nicht notwendig
- Hr. Schnell Nts hat die Schallschutzuntersuchung für den Gesamtbebauungsplan sowie für die 1. Änderung gemacht. Es wurde versäumt, im Textteil darauf hinzuweisen  
Bebauung kann nicht realisiert werden, wenn Lärmschutz nicht vorhanden, dann bleiben entsprechende Grundstücke frei

B1	4 x ja	1 x nein	2 Enth.
----	--------	----------	---------

- Fr. Katzer Wann wird der Spielplatz in diesem Gebiet gebaut?
- Hr. Radach Empfehlung an Investor, dass mit der Erschließung der Straßen der Spielplatz realisiert werden soll.  
Damaliger Spielplatz wurde zur Kita angegliedert, weil dort die Außenanlagen zu klein waren
- Hr. Knobbe Will das so aufnehmen.
- Hr. Seidel Steht im städtebaul. Vertrag, dass Straßen übernommen werden
- Hr. Knobbe Gemeinde übernimmt alle öffentlichen Straßen
- Fr. Schlotte Fuß- und Radweg sollte auch von Gemeinde übernommen werden wegen Reinigungsmaßnahmen und Winterdienst.

**Abstimmung zur DS: 7x ja, 0x nein, 0 x Enthaltung**

### Claudia Katzer

Vorsitzende  
Bau- und Umweltausschuss  
Protokoll