



**Niederschrift**  
**Öffentlicher Teil**

Bau und Umweltausschuss./24/2018/14-19

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Gremium</b>     | <b>Ausschuss für Bau und Umwelt.</b>                   |
| <b>Sitzung am:</b> | <b>09.04.2018</b>                                      |
| <b>Sitzungsort</b> | <b>Gemeindesaal, Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten</b> |

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 20:30 Uhr

**anwesend:**

**Ausschussvorsitzende**

Claudia Katzer

**Stellv. Vorsitzende**

Annett Schlotte

**Mitglieder**

Christian Arndt

Steffen Molks

Maik Heinol vertreten durch Kay Juschka

Sven Siebert vertreten durch Elke Zielisch

Wilfried Hannemann vertreten durch Stefan Radach

**sachkundige Einwohner**

Bernd Breuer

Hans-Jürgen Imhof

Stephan Pluskat,

**Verwaltung**

Herr Behr

**Gäste**

Hr. Kaufmann, PFK Bau

Hr. Flörke, Gutspark Hoppegarten

Hr. Koroschetz, Geschäftsführer Wohnbauinvest Neuenhagen

Hr. Meissner, Vertreter des Investors „Wohnpark Heidemühle“

**abwesend:**

**Mitglieder**

Maik Heinol

Sven Siebert

Wilfried Hannemann

**sachkundige Einwohner**

## 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 26.02.2018
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 5 Mitteilungen des/der Ausschussvorsitzenden
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 8 „Vorstellung Planungsstand Alte Berliner Straße“
- 9 **Vorbereitung der Gemeindevertretersitzung am 07.05.2018**
  - 9.1 **Beschlussvorlagen**
    - 9.1.1 DS 323/2018/14-19 Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan „Wohnpark Rennbahnallee 83“
    - 9.1.2 DS 326/2018/14-19 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnen an der Heidemühle"
    - 9.1.3. AN 122/2018/14-19 Weiterentwicklung Heidemühle

**1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit**  
Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

**2 Feststellung der Tagesordnung, ggf. Beschlussfassung über eine Änderung**

- zu 8. Planungen:
- 8.1. „Vorstellung Planungsstand Alte Berliner Straße“
  - 8.2. „Vorstellung Planung „Gutshof Hoppegarten“

Abstimmung: 7x ja

- zu 9.1.2. TOP muss heißen:  
„Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:  
„Wohnpark am Erpetal“

**2.1 Feststellung von Ausschließungsgründen**  
Keine

**3. Entscheidung über mögliche Einwendungen zur Niederschrift vom 26.02.2018**  
Keine

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

- Hr. Behr 1. Sanierung Dorfteich Münchehofe hat 14 Tage pausiert; geplantes Verfahren ist nicht umsetzbar; ein neues Verfahren wurde abgestimmt, dazu sind neue Baugrunduntersuchungen in speziellen Bereichen notwendig; ab nächste Woche beginnt die Wiederaufnahme der Sanierungsarbeiten, vermutlich werden höhere Kosten entstehen. Bisher gab es 300m<sup>3</sup> Aushub jedoch ohne Munition
2. Im gesamten Gemeindegebiet werden unbefestigte Straßen neu profiliert, Seitenbereiche werden so hergestellt, dass das Regenwasser in die Seitenbereiche ablaufen kann:  
Betrifft: Waldesruh, Hönow, Münchehofe, Dahlwitz  
Er wird prüfen, ob Alte Berliner Str. 15-19 betroffen ist.

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

- Fr. Katzer Projektvorstellung: Kita Köpenicker Str. wird auf nächste BauU-Sitzung verschoben.
- Beantragt Rederecht zu Pkt 9.1.2. für einen Bürger aus Heidemühle  
Abstimmung 7x ja
- Beantragt Rederecht zu Pkt 9.1.2. für einen Bürger aus Waldesruh  
Abstimmung 6x ja

#### **6. Einwohnerfragestunde** keine Anfragen

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

- Fr. Katzer Wo genau sollen die Buswartehäuschen zur DS 325 „Außerplanmäßige Ausgabe zur Errichtung von Buswartehäusern“ entstehen?
- Hr. Behr 1. Lindenallee Eckbereich Goetheallee nach dem Kreisverkehr Richtung S-Brücke Hoppegarten  
2. Rudolph-Breitscheid-Str. Nähe Schlossplatz
- Hr. Juschka bittet um Vollständigkeit der DS
- Hr. Molks Werden die Mittel der Maßnahmen der unbefestigten Straßen aus laufendem HH entnommen?
- Hr. Behr ja

#### **8 Planungen**

## 8.1. „Vorstellung Planungsstand Alte Berliner Straße“

Hr. Kaufmann Planung „Alte Berliner Straße“ wird in 3 Bauabschnitte unterteilt:

### 1. BA– Neuer Hönowe Weg bis Köpenicker Str.:

Gehweg und Beleuchtung wurde beidseitig erneuert, Fahrbahn und Regenentwässerung ist noch zu realisieren, Regenentwässerungskanäle wurden untersucht. Feststellung Sanierung ist kostenaufwendiger als Neubau, im Bereich Magazinstr. wurden Anschlüsse vorgesehen, an die man ankoppeln wird, d.h. Neubau erfolgt zwischen Magazinstr. und Neuem Hönowe Weg; vorh. Hausanschlüsse sowie Straßenentwässerung werden angeschlossen; bisherige Fahrbahnbreite ist 8m, Ausbau erfolgt auf 7,50m somit ist beidseitiges Parken und Busverkehr möglich

### 2. BA – Köpenicker Str. bis neue Brücke:

Straßenaufteilung wird nicht verändert, Kopf- und Feldsteinpflaster bleiben erhalten – hier historischer Bereich  
Fahrbahnbreite wird angepasst; vorh. 8m werden reduziert auf 6,50m, um Kosten zu sparen, Reitweg von 2m Breite wird straßenbegleitend als Schotterrasen in Richtung Kaiserpavillon geführt  
Im Eckbereich Hotel befinden sich 6 Parkplätze, die wegfallen, um gefahrlose Querung zu ermöglichen, hier soll Grünflächenbereich entstehen. Der kleine Parkplatz in der Magazinstr. kann als Ausgleich genutzt werden; Erneuerung der Beleuchtung von Köpenicker Str. bis Quadsverleih erfolgt beidseitig im Wechsel, neue Beleuchtungskabel sind auf der Südseite verlegt, ab Quadsverleih ist die Beleuchtung bisher auf der Nordseite geplant; es wäre kein Problem, die fehlende Beleuchtung vor dem Straßenbau dann auf der Südseite durchzuführen, Berechnung müsste erfolgen und es kann entsprechend angepasst werden  
Regenwasserkanäle müssen nicht erneuert werden, dies geschah im Zuge der Baumaßnahmen Rudolf-Breitscheid-Str.

### 3. BA – neue Brücke bis Kaiserpavillon:

Fahrbahnbreite ist mit 6,50m geplant, damit wäre einseitiges Parken und Lkw Verkehr möglich. Es wird keine Regenentwässerung geben – Regenwasser wird auf die Südseite in die Seitenbereiche (Mulden) geführt. Der (z.Z. wilder) Wendehammer wird in Richtung Kaiserpavillon verschoben- im neuen Bereich Wendehammer wird es keine Parkmöglichkeiten mehr geben. Beleuchtung wird auf der Nordseite sein, Gehweg kann belassen werden. Reitweg wird auf der Südseite bis Querung Mönchsheimer Weg weitergeführt.

Baugrundgutachten haben ergeben, dass die Asphaltflächen (mit hohen PAK-Werten) belastet sind und bei Entsorgung höhere Kosten entstehen werden:

1.BA – 526 000,-€

2.BA – 650 000,-€

Hr. Radach lt. Prioritätenliste des Ortsbeirates ist der Ausbau der Alten Berliner Straße

- für **2025** vorgesehen. Sieht den Zusammenhang der Erstellung der Entwurfsplanung mit der Absperrung Köpenicker Str.?
- Fr. Schlotte In dieser Straße herrscht absoluter Parkplatznotstand! Warum werden die Straßenbreiten verkleinert? Entwässerung im BA1 ist wichtig.
- Hr. Behr Die Planung ist eine Entwurfsplanung und keine Ausführungsplanung und stellt eine Diskussionsgrundlage dar. Der Entwurf bezieht sich bei den Straßenbreiten auf Regelbreiten. Diese Entwurfsplanung ist vor der Debatte einer möglichen Absperrung der Köpenicker Str. entstanden.
- Hr. Imhof 2015 gab es den Gemeindevertreterbeschluss zur Entwurfsplanung Alte Berliner Str. Sinn war Einzelleistungen, wie z.B. Entwässerung und Beleuchtung, vorzuziehen.
- Fr. Katzer Ist mit Gewerbetreibenden verhandelt worden, ob der Straßenbereich zur Außennutzung Gewerbe möglich wäre?
- Hr. Kaufmann Nein. Man würde die historische Straßenaufteilung verändern und müsste mit der Denkmalbehörde Absprachen treffen. Pkw-Anliegerverkehr (Parkflächen) müsste auf den Hauptstraßenraum verlagert werden.
- Hr. Juschka BauuJ- Ausschuss sollte sich mit dem Inhalt der Denkmalbereichssatzung beschäftigen und diese z.T. hinterfragen.
- Hr. Molks Fazit: keine Verkleinerung der Straßenbreite und Vorziehen der Straßenbeleuchtung (nicht als Provisorium) möglich

## 8.2 „Vorstellung Planung „Gutshof Hoppegarten“

- Hr. Flörke Zwischen Kavaliershaus und Stallgebäude wird die Baulücke geschlossen.  
Es wird ein Mehrfamilienhaus mit gründerzeitl. Aussehen entstehen mit 12 Zweiraumwohnungen mit ca.50-70m<sup>2</sup> Fläche. Insgesamt gibt es auf dem Gelände dann 50 Wohnungen. Weiterhin wird die „Alte Schmiede“ in ein Café umgebaut.  
Wegen der Baustellenzufahrt gab es am 25.03.2017 erste Gespräche zwischen BM und Gutspark- problematisch; erhofft sich von Gemeindevertretern Unterstützung  
Fassadengestaltung der Gebäude (Eingangstür) musste geändert werden.
- Hr. Radach Lobt neue Gebäude, passen sich gut in das Ortsbild ein, Zufahrten müssen auf eigenem Grundstück erfolgen! Regt an, Gebäude zu bezeichnen.
- Hr. Juschka Die Baustellenzufahrt ist temporär. Ist die Erschließung gesichert und die spätere Zufahrt geklärt?
- Hr. Flörke Es musste eine Straße gebaut werden zwischen Kavaliershaus und neuem Gebäude. Baustellenzufahrt ist mit Auflagen verbunden z.B. Anlieferungen müssen 3 Tage vorher angemeldet werden.  
Macht er aber nicht.
- Hr. Imhof Gab es zur temporären Zufahrt keine Vereinbarung oder Nachfrage im Vorfeld?
- Hr. Flörke Gespräche gab es seit März 2017. Es wurden auch 13 Parkplätze als Sondernutzung beantragt. Dies wurde abgelehnt.
- Fr. Katzer Vor 14 Monaten soll es die Bereitschaft des BM gegeben haben für einen Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages mit Unterschriftsleistung.
- Hr. Flörke Das ist falsch. Erst am 14. März 2018.
- Hr. Flörke Memory soll als Pflegestützpunkt ausgebaut werden, Planungen dazu

- lagen 2012 vor. Memory Gebäude ist in meinem Besitz, Grund und Boden gehört der Gemeinde. Er möchte Grund und Boden kaufen. Ein event. Abriss muss vor Gericht geklärt werden.
- Fr. Katzer Allgemein gilt doch, wem das Grundstück gehört, dem gehören auch die Gebäude, die darauf stehen?
- Hr. Flörke Hier liegt ein Sonderfall vor.
- Fr. Katzer Alte Reithalle soll abgerissen werden?
- Hr. Molks Wie sehen Pläne in diesem Bereich aus?
- Hr. Flörke Hat einen positiven Bescheid zu einer Bauvoranfrage, möchte dazu keine Ausführungen machen.  
Reithalle von 1968 steht nicht unter Denkmalschutz. Es wurde ein Antrag gestellt, der aber abgelehnt wurde.
- Hr. Pluskat Streit entstand bei Abriss des Gebäudeteils des Memory. Es gab die Bitte der Verwaltung, den Rest auch abzureißen.
- Hr. Juschka Memory ist auf unserem Grundstück.  
Appell zu einer guten Nachbarschaftsbeziehung: Abriss Memory-Überbleibsel und Pflegestützpunkt wird an anderer Stelle errichtet.

**9 Vorbereitung der Gemeindevertretersitzung am 07.05.2018**

**9.1 Beschlussvorlagen**

**9.1.1 DS 323/2018/14-19 Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan „Wohnpark Rennbahnallee 83“**

- Hr. Koroschetz Es handelt sich um eine Wohnanlage entlang der Rennbahnallee mit 2 Wohnkomplexen mit je 11 Mietwohnungen mit 58 – 75m<sup>2</sup> WF; die alte denkmalgeschützte Villa wird ausgebaut für Mietwohnungen, es wird 2 Stadthäuser mit je 6 Einheiten Eigentumswohnungen geben, die mit einer Tiefgarage verbunden werden, im hinteren Bereich soll es 6 Zweigeschossler mit je 2 Wohneinheiten geben.  
Der Parkcharakter mit seinem Baumbestand soll im Wesentlichen erhalten bleiben, Grundstücksgrößen sind zwischen 800m<sup>2</sup> und 1200m<sup>2</sup>
- Fr. Katzer Warum planen Sie direkt an der Rennbahnallee Viergeschossigkeit, wo Zweigeschossigkeit + ausgebautes Dach typisch für den Straßenverlauf sind? Könnten Sie sich vorstellen, die Staffelung in umgekehrter Weise zu realisieren (höhere Gebäude nach hinten – Mediantlinik fünfgeschossig)?
- Hr. Koroschetz Mietwohnungsbau vorn soll dreigeschossig sein+ Staffelfgeschoss – Villa ist dort in ähnlicher Höhe.  
Ist der Meinung, dass der Straßenbereich der einzige ist, der diese Masse verträgt; Verkehr soll nicht nach hinten durchgeführt werden, sondern hinten soll verkehrsberuhigte Zone entstehen.
- Fr. Schlotte In der DS liegen Anlagen 3,4,5 im RIS nicht vor, die DS ist nicht vollständig und bittet um Zurückziehung;  
Hist. Villa wird von den vorderen Häusern total verdeckt. Schlägt vor, diese wegfällen zu lassen ebenso die hinteren. Dort beginnt das Naturschutzgebiet. Tiefgarage bedeutet schweren Eingriff in das Ökosystem.
- Hr. Koroschetz Artenschutzrechtl. Untersuchung liegt erst jetzt vor.  
Es sind Bohrungen durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass eine Tiefgarage möglich ist. Geplante Bebauung befindet sich genau dort, wo

- Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen wird.
- Hr. Molks Es sind zu wenig Stellplätze ausgewiesen, der Verkehrs-Einfluss wird sich auf Rennbahnallee erhöhen.
- Hr. Radach Der hist. Garten steht unter Denkmalschutz. Wie wird damit umgegangen?
- Hr. Koroschetz Hist. Garten bleibt erhalten. Errichtung von Parkplätzen ist immer möglich. Anlagen können nachgereicht werden.

### **Abstimmung über die DS mit den begrenzt vorliegenden Unterlagen**

**0 x ja, 7 x nein, 0 x Enthaltung**

#### **9.1.2 DS 326/2018/14-19 Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan: „Wohnpark am Erpetal“**

- Hr. Meissner Vergleich zum 1. Entwurf von 2016:  
Es wurden mehr Grünbereiche geschaffen. Das Anliegen war, den „Schandfleck“ zu beseitigen. Die Fläche ist fast voll betoniert. Es ist angedacht, am Heidemühler Weg größeren Mietwohnungsbau zu schaffen, d.h. 2Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss; eine abgestufte Bebauung zu realisieren zur Trainierbahn hin,; es geht darum, keine abgeschottete Siedlung zu schaffen, sondern Leben und Wohnen sollte sich der Umgebung anpassen; zusätzliche Wanderwege sollen im neuen Wohngebiet entstehen. Entsiegelungsfläche entspricht der Größe eines Fußballfeldes,  
Es wurde der Gemeinde angeboten, einen Mehrwertausgleich zu schaffen. Investor ist bereit, Gemeinde zu unterstützen beim Kitabau, Bau von Kinderspielflächen, Straßenbau, auch Kreisverkehr an der Köpenicker Allee
- Fr. Schlotte Der Entwurf ist klasse! Es wurde alles berücksichtigt. Es kann ein Bolzplatz entstehen auch ein Kleinkinderspielplatz.  
Wie breit sind die Straßen und gibt es öffentl. Stellplätze?
- Hr. Meissner Einbahnstraßensystem ist mit dem Tiefbau abzustimmen, Heidemühler Weg müsste verbreitert werden. Dies ist mit dem Umweltamt abzustimmen.
- Bürger aus Heidemühle z.Z. leben in Heidemühle 8 Familien im Außenbereich. Die neue Siedlung hätte mit Verdichtung nichts zu tun. Es entsteht eine komplett neue Siedlung mit einem Zuwachs von 200 Menschen. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich spontan auf 1-2 Autos/ WE. Momentan bemühen sich die Bürger 2 bis 3 Zuwegungen im LSG in diesem Bereich zu schließen, um Sperrmüllablagerungen entgegenzuwirken. Probleme würden auch entstehen, wenn der Schäfer nicht mehr kommt, weil zu viele Hunde in dem Gebiet frei herumlaufen.  
Zuwegung am Heidemühler Weg verbreitern bedeutet, auf Privatland zu gehen. Der Wald links und rechts ist privat. Es geht darum, Bäume zu fällen, die sich im LSG befinden. Das wäre untypisch.  
Klares NEIN der Bürger von Heidemühle zu dieser B-Planentwicklung. Den „Schandfleck“ zu beseitigen, sollte eigentlich nicht Aufgabe der Gemeinde sein, sondern Sache des Eigentümers.  
Fläche ließe sich schnell beräumen.  
Gemeinde hat Probleme mit Renaturierung.  
Vorschlag: Grünflächen sollten entwickelt werden.  
50% zur Begrünung nutzen

- 50% sanfte gewerbl. Nutzung möglich – z.B. Bauhof, Lagerhallen...  
 Bürger aus Waldesruh Lebt seit 62 Jahren in Waldesruh.  
 Er stellt die Grundsatzfrage: „Ist dort überhaupt Bebauung möglich?“  
 Schon vor 20 Jahren wurde versucht, Lösungen zu schaffen.  
 Gebiet befindet sich mitten im Wald umgeben von Natur- und  
 Landschaftsschutzgebiet. Erpetal leidet unter dem Druck der  
 Tagestouristen. Niemand in der Bundesrepublik würde auf den Gedanken  
 kommen, mitten im LSG ein Wohngebiet zu entwickeln.
- Fr. Dr. Dau In ihrem Antrag ist vorgesehen, den Baulandstatus aufzuheben. Es geht  
 darum eine Grundvoraussetzung zu schaffen für Renaturierung. Zur  
 Frage: „Wer soll das finanzieren?“ – Möglichkeit wäre auch, dass das  
 Gebiet aufgekauft wird von der „Stiftung für nationales Naturerbe“.  
 Das könnte man prüfen.
- Fr. Schlotte Eigentümer wird das Land nicht an Gemeinde verkaufen, damit dort  
 Grünland entsteht.  
 Im Rahmen der Agenda 2010 gab es die Entscheidung hier  
 Wohnbaufläche zu entwickeln.
- Hr. Radach Es ging immer um eine Kompromisslösung. Damals waren 5 bis 6  
 Stadtvillen im Gespräch
- Fr. Katzer Von diesem Kompromiss ist der vorgelegte Entwurf weit entfernt.  
 Hr. Pluskat 1. es gibt noch keinen Baulandstatus; im FNP ist lediglich das Ziel  
 formuliert  
 2. Man sollte Empfehlungen an den Investor geben.  
 Es gibt keine 100%ige Lösung. Interessant wäre :  
 50% Ausgleichsfläche, 50% Wohnbebauung, z.B. auch  
 Parkplatzgestaltung
- Hr. Meissner Gemeinde hatte Vorkaufsrecht. Dies hat sie nicht wahrgenommen.  
 Es gibt einen Alteigentümer und einen Kaufvertrag, der ist schwebend  
 unwirksam. Kosten des Geländes belaufen sich auf 5,5 Mio €. Der  
 Alteigentümer ist aber nicht gewillt zu verkaufen.
- Hr. Juschka bedauert, dass es nicht schon früher zu dieser Diskussion gekommen ist.  
 Der Zeitdruck für den Investor ist da.
- Fr. Schlotte Wirtschaftlichkeit muss betrachtet werden. Es wird Zeit für den  
 Aufstellungsbeschluss. Inhalte können anschließend verändert werden.
- Fr. Katzer Vor 2 Jahren wurde 1. Planung vorgelegt, die wurde abgelehnt. Jetzt liegt  
 ein 2. Entwurf vor, der keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen zeigt.
- Fr. Dr. Dau Im Zusammenhang mit der Genehmigung des FNP hatte die UNB sowie  
 das Bauamt Strausberg den Baulandstatus an dieser Stelle abgelehnt. Sie  
 kann sich nicht vorstellen, dass diese überdimensionierte Planung  
 genehmigt wird.
- Hr. Imhof Eine alternative Lösung wäre, wir lassen es so, wie es ist.  
 Es besteht aber demografischer Druck.  
 Sieht keine Probleme, die 60WE zu verkaufen.
- Hr. Meissner Hätte gern einen Termin, um Inhalte zu besprechen.

**Abstimmung: 3xja, 4x nein, 0xEnthaltung**

### 9.1.3 AN 122/2018/14-19 Weiterentwicklung Heidemühle

Es geht um eine Veränderung des Antrages, um einen Kompromissvorschlag, der allen Gemeindevertretern per E-Mail zugesandt wurde. Hier ist aber ein Widerspruch zu einem möglichen B-Plan entstanden, da der Aufstellungsbeschluss zumindest in diesem Ausschuss abgelehnt wurde.

Es geht um eine Willensbekundung der Gemeinde für einen möglichen Investor.

Die Einreicherin, Frau Dr. Dau, zieht ihren Antrag bis zur GV am 07.05.2018 zurück, um entsprechende Formulierungen zu verändern.

**Claudia Katzer**

Vorsitzende

Bau- und Umweltausschuss

Protokoll