



## Niederschrift

### Öffentlicher Teil

**Bau/08/2020/19-24**

<b>Gremium</b>	<b>Bauausschuss</b>
<b>Sitzung am:</b>	<b>28.09.2020</b>
<b>Sitzungsort</b>	<b>Gemeindesaal, Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten</b>

**Beginn:** 18:02 Uhr **Ende:** 20:49 Uhr

**anwesend:**

#### **Ausschussvorsitzende**

Frau Claudia Katzer

#### **stellv. Vorsitzender**

Herr Markus Landherr

#### **Mitglieder**

Herr Andreas Eißrig  
Herr Christian Klahr  
Herr Maurice Birnbaum  
Herr Wilfried Hannemann

#### **sachkundige(r) Einwohner(in)**

Herr Jürgen Imhof  
Frau Winnie Preil  
Herr Tim Zahlmann  
Herr Stefan Ziesecke  
Herr Detlef Herrmann

#### **Bürgermeister**

nicht anwesend

#### **Verwaltung**

Herr Jannis Herger

#### **Geladene Gäste**

Frau Vanessa Wagner, Frau Anne Brammen vom Verein „Lieber zusammen e.V.“  
Herr Neue

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit
- 2 Feststellung der Tagesordnung, ggf. Beschlussfassung über eine Änderung
- 3 Feststellung von Ausschließungsgründen
- 4 Entscheidung über mögliche Einwendungen zur Niederschrift vom 17.08.2020
- 5 Mitteilungen des Bürgermeisters/der Verwaltung
- 6 Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden
- 7 Einwohnerfragestunde
- 8 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 9 Wohnbebauung am Neubauernweg Flur 6 Fst 1051/ 82
- 10 Vorstellung „Bollensdorfer Weg – B1/5“
- 11 Vorstellung „Data Center Heidemühle“
- 12 Vorbereitung der Gemeindevertretersitzung am 26.10.2020
- 12.1 Anträge
- 12.1.1 AN 054/2020/19-24 Geschosshöhe in B-Plänen
- 12.2. Beschlussvorlagen
- 12.2.1. DS 132/2020/19-24 Offenlagebeschluss der 1. Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten

### Öffentlicher Teil

#### **1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit**

Es wird die ordnungsgemäße Ladung der Sitzung festgestellt.

Der Ausschuss ist mit den o. a. anwesenden Mitgliedern/Vertretern beschlussfähig.

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

Die Tagesordnung wurde ohne Änderung zur Kenntnis genommen.

#### **3 Feststellung von Ausschließungsgründen**

Keine.

#### **4 Entscheidung über mögliche Einwendungen zur Niederschrift vom 17.08.2020**

Das Protokoll wird ohne Änderungen zur Kenntnis genommen.

#### **5 Mitteilungen des Bürgermeisters/der Verwaltung**

Die Verwaltung informiert über folgende Punkte:

- 5. Änderung des FNP (Fläche Containerdienst Münchehofe) wurde durch den Landkreis genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich. Der dazugehörige B-Plan wird voraussichtlich im Oktober 2020 rechtskräftig.

#### **6 Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden**

- Kritik daran, dass Existenz der DS 129 „Aufstellungs- und Offenlagebeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet 1b" bei Erstellung der TO ihr nicht bekannt war, demzufolge auch nicht auf der TO ist.
- Jahnstraße 1-7 wird von Investoren aufgrund der Kritik auch zum Besichtigungstermin am 09.09.2020 intern weiterbearbeitet und voraussichtlich 2021/22 erst wieder bei uns vorgestellt.
- neue Gehwege in Neubirkenstein sind z.T. fertiggestellt

#### **7 Einwohnerfragestunde**

- Bürger 1 fragt nach der Grünfläche zum TOP 9, sie dient zur Frischluftzufuhr! Ist dies nicht auch schützenswert? Antwort: Ja wird bei der Planung berücksichtigt.
- Bürger 2: Was wird aus dem Hotel Hoppegarten? Es ist seit einiger Zeit geschlossen. Antwort kann nicht gegeben werden. Zum Thema Geschosshöhen: Ist es sinnvoll, die 4geschossigkeit auszuschließen? Findet es problematisch.

#### **8 Anfragen der Ausschussmitglieder**

- Ist das Interesse der Gemeinde nicht mehr vorhanden, Flur 6 Fst 1051/ 82 zu erwerben? Antwort: Verwaltung hatte keine Grundlage zu handeln. Sportentwicklungskonzept sah hier mögl. Standort für eine Sporthalle vor.
- Wie ist der Stand zum Sicht- und Lärmschutzwall Kita Rappel Zappel und zum Rodelberg???
- Wie geht es mit den Feuerwehren Hönow und Münchehofe weiter???
- Welche B-Planverfahren laufen? Gibt es dazu eine Prioritätenliste?

Antwort: B-Planliste gibt es. B-Plan Dorf Dahlwitz steht an erster Stelle. Es sollte sich ein Arbeitskreis bilden, der die Inhalte berät. Hat Auswirkungen auf Denkmalschutzsatzung. Bauvoranfragen kommen z.B. für das Dorf Dahlwitz-Inhalte müssen dringen festgelegt werden. §§34,35 BauGB sowie Denkmalsbereichssatzung reichen nicht aus.

Es ist dringen zu empfehlen und zielführend, diese Arbeitsgruppe zu bilden, damit gemeinsame Ziele festgelegt werden.

- Angebotsfrist zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Lenné-OS ist am 31.08.2020 gewesen. Gibt es dazu Informationen???

## 9 Wohnbebauung am Neubauernweg Flur 6 Fst 1051/ 82

Rederecht für Vanessa Wagner, Frau Anne Brammen vom Verein „Lieber zusammen e.V.“

Abstimmung:

Ja	Nein	Enth
6	0	0

Ausführungen siehe Pdf in der Anlage

- Ziel, für ca. 60 Personen Wohnraum zu schaffen (rechnen mit ca. 30m<sup>2</sup>/Person), kleinteiliges Wohnen mit viel Gemeinschaftsflächen (Café, öffentl. Platz ...)
- Finanzierung – Terra Libra Immobilien GmbH- Stiftung Edith Maryon wird das Grundstück kaufen und verpachten
- nach dem Modell „Mietshäuser Syndikat“ wird eine GmbH gegründet, die den Bau finanziert und die geschäftlichen Dinge regelt
- es entsteht Mietswohnungsbau
- unterschiedliche Auffassungen zur Gestaltung der Gebäude im Entwurf:
  - auf vorhandene Bebauung mit 1 ½ geschossigen Gebäuden bzw. Gebäuden im Bungalowstil fügt sich die Anlage nicht ein
  - erinnert an einen großen Dreiseitenhof – ländliche Bebauung, aufgelockerte Bebauung, könnte auf diese Weise einen städtebaulichen Abschluss des Dorfes finden
- Parkflächen im Grünbereich ???
- Verkehrliche Erschließung über Neubauernweg und Einfahrt Bowlingbahn
- GRZ mit 0,3 geplant – ist für ein „Allgemeines Wohngebiet“ verträglich
- inhaltliches Konzept wird für gut befunden, Soziales entsteht für dieses Gebiet, Mehrgenerationenwohnen findet Unterstützung
- Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan ist in Vorbereitung

Frage der Gäste: Was war der Wunsch der Gemeinde für diese Standort?

Antwort: sozial verträglicher Wohnungsbau

## 10 Vorstellung „Bollensdorfer Weg – B1/5“

Rederecht für Herrn Neue

Abstimmung:

Ja	Nein	Enth
6	0	0

- Planungen wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt - Mischgebiet
- an erster Stelle stehen das Verkehrsthema, Lärmschutz, Radweg B1
- Zufahrt über B1 stadteinwärts, Aufstellungsbeschluss war wichtig, um dies beim Landesbetrieb für Straßenwesen durchzusetzen
- Entlastung für Knotenpunkt an der Rennbahnallee/ B1
- Infrastruktur (Verkehr) des Ortes soll nicht belastet werden
- 1 BA – direkt an der B1 gewerbliche Riegel aus Schallschutzgründen, um Schallschutzwälle oder –wände zu vermeiden
- Biomarkt soll entstehen, Generationenwohnen, Wohnen für Mitarbeiter sozialverträglicher Wohnungsbau (5-6 €/m<sup>2</sup>)
- Gestaltung der Fläche mit Anger/ Treffpunkt/ Begegnung
- Entwicklung über mehrere Jahre – Zeitplan: 1.BA nächste 3 Jahre  
2.BA 3-5Jahre
- wenn gewünscht, würde man auch eine Kita auf der Fläche errichten

## 11 Vorstellung „Data Center Heidemühle“

- Nutzung Wohnen umstritten, deshalb entstand die neue Idee zum Data-Center.
- Themen sind : Umwelt, Altlasten, Versiegelung
- Fläche umfasst ca. 70 000 m<sup>2</sup>
- ca. 20 000m<sup>2</sup> Wald, Grünflächen könnten umgewidmet werden, Hundenauslaufplatz ist im Gespräch
- Data-Center geplant für 25-30 Mitarbeiter
- man geht davon aus, dass Schall- und Wärmeentwicklung intern abgefangen und nach außen gegen Null gelenkt werden
- betrieben wird mit erneuerbaren Energien
- Fassaden- und Dachbegrünung sind vorgesehen
- Firmensitz soll in Hoppegarten sein
- geklärt wird derzeit das Thema Netzbetriebung mit E-dis

Für beide Projekte sind beauftragt : Umweltplaner, Bodengutachter, Verkehrsplaner, Schallschutzgutachter, Büro Asmus- Aufstellung B-Plan

12

**Vorbereitung der Gemeindevertretersitzung am  
26.10.2020**

12.1

**Anträge**

12.2.1. AN 054/2020/19-24 **Geschosshöhe in B-Plänen**

- Schließt 4Geschossigkeit grundsätzlich aus? Ist als Leitsatz zu verstehen bis die Ortsentwicklungskonzeption etwas anderes festschreibt, es soll in der Regel auf 3 Geschosse begrenzt werden
- ortsübliche Bereiche sind vielfältig: von 1 + 2 Familienhäusern bis hin zu vorstädtischer Bebauung, Geschossigkeit übernimmt auch Funktionen z.B. Schallschutz, kann auch architektonisches Mittel sein
- Staffelgeschoss und ½ Geschoss zählen als Vollgeschoss
- Es muss dringend festgelegt werden, wie die Entwicklung der Ortsteile erfolgen soll. Tradition und Geschichte sind zu berücksichtigen aber auch neue Entwicklungen.
- Problem ist Bebauung nach §34 BauGB, eigentlicher Zweck wird mit dem Antrag nicht erfüllt. Über B-Pläne entscheiden wir sowieso.

Antragstext ist zu stark verallgemeinert und ist anfechtbar

- Differenzierung der Gemeindeteile sollte erfolgen
- Was ist unter aktuellen B-Plänen genau zu verstehen?
- Baugebiete nach §34 BauGB werden nicht erfasst

Empfehlung:

- z.B. „Die Gemeinde Hoppegarten legt in folgenden Gebieten ... eine maximale Geschossigkeit von ... als Leitlinie fest.“
- Über die Gemeindeteile sollte von der Gemeinde ein einfacher B-Plan gemacht werden, der den jeweiligen Geltungsbereich und die Geschossigkeit festlegt. Auch Maß der baulichen Nutzung, Baumasse und Geschosshöhe sollte maximal bestimmt werden.

Antragsteller formuliert keine Änderung des Beschlusstextes

**Abstimmung:**

Ja	Nein	Enth
0	2	4

**12.2. Beschlussvorlagen**  
**12.2.1 DS 132/2020/19-24 Offenlagebeschluss der 1. Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten**

Orientierung an Musterstellplatzsatzung

- zu § 5 (1) Ablöse soll nur für Gewerbe und sonstige Sondergebiete z.B. Einzelhandel gelten nicht für Wohnbauten
- Es ist zu prüfen, ob es sinnvoll ist §4(2) so zu ändern! Es betrifft z.Z. nur U- und S-Bahnhöfe (20 Minutentakt zwischen 6:00 und 22:00 Uhr)
  - Ergebnis: Satzung ist für die Zukunft!

**Korrekturen im Sachverhalt der DS 132 ergänzen!**

**Änderungen zur gültigen Stellplatzsatzung:**

- §2(2) Aktualisierung der DIN 277
- §4(1) Öffnungsklausel
- §4(2) ... von 300m auf 250m fußläufig...
- §5 Ablöse

Richtzahlentabelle:

- 1.1 .... von 100m<sup>2</sup> auf 80m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2.2 .... von 30m<sup>2</sup> auf 20m<sup>2</sup> Nutzungsfläche
- 5.1. ... von 300m<sup>2</sup> auf 150m<sup>2</sup> Sportfläche

**Weitere Änderungen in Richtzahlentabelle aus dem BauA:**

- zu 1.4. Altenwohnheime: 1 Stellplatz je 5 Betten
- zu 6.2. Beherbergungsbetriebe... 1 Stellplatz je 1 Gästezimmer

Weiterhin sollten noch Fahrradstellplätze für öffentlich zugängliche Gebäude ergänzt werden.

**Abstimmung zur DS mit besprochenen Änderungen:**

Ja	Nein	Enth
4	0	2

gez. Claudia Katzer  
Ausschussvorsitzende

gez. Claudia Katzer  
Protokollantin



Anlage:  Bauvorhaben\_Lieber Zusammen eV-1.pdf