



Niederschrift

Öffentlicher Teil

Sonderausschuss Da Ho 36/2023/19-24

Gremium	Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten. Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Infrastruktur (OUI)
Sitzung am:	Mittwoch, 07.03.2023, 18.00 Uhr
Sitzungsort	Gemeindesaal, Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 21.05 Uhr

anwesend:

OB Dahlwitz-Hoppegarten

Ausschuss OUI

Ortsvorsteher/in

Stefan Radach

Vorsitzende/r

Sandra Bleckert

stellv. Ortsvorsteher/in

Katja Helmig

stellv. Vorsitzende/r

Mirko Dachroth

Ortsbeiratsmitglieder

Sandra Bleckert
Angela Herrmann
Steffen Molks

Mitglieder/in

Jan-Peter Bündig
Robert Heinecke

Thomas Scherler

sachkundige/r Einwohner/in

Angela Herrmann
Andreas Jung
Klaus Reinhardt
Thomas Starke

Bürgermeister/Verwaltung

Sven Siebert
Herr Herger
Frau Tenge

Geladene Gäste

./.

abwesend:

abwesend:

Ortsbeiratsmitglieder

Kay Juschka

Manuela Münch (Mitglied)

Stephan Pluskat (sachk. Einwohner)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit
2. Feststellung der Tagesordnung, ggf. Beschlussfassung über eine Änderung
3. Feststellung von Ausschlussgründen
4. Vorstellung beschlossener B-Pläne im OT Dahlwitz-Hoppegarten
5. Diskussion und Beschlussfassung bezüglich vereinfachter B-Pläne für einzelne Gemeindeteile des OT Dahlwitz-Hoppegarten

TOP 1:

Die ordnungsgemäße Ladung wurde festgestellt.

TOP 2:

Herr Molks beantragte keine Beschlussfassung für den TOP 5. Die TO wurde, gemäß des Antrags von Herrn Molks, so bestätigt.

TOP 3:

Es gab keine Ausschlussgründe

TOP 4:

- Frau Tenge und Herr Herger stellten anhand einer PowerPoint Präsentation die beschlossenen B-Pläne für den OT Dahlwitz-Hoppegarten vor. Diese Präsentation wird dem Protokoll von der Verwaltung beigelegt.

Es wurde von Herrn Herger empfohlen, mehrere kleine B-Pläne zu erstellen. Die Bestandssituationen sind von den neuen B-Pläne nicht betroffen. Bei fachlichen Unsicherheiten empfiehlt Herr Herger, einen Juristen zu befragen.

Der GT Ravenstein befindet sich im Außenbereich. Dort sollte man sich die Entwicklungschancen angucken. Die Siedlung Alt Birkenstein ist durch seine Bebauung u. a. in den Straßen Im Grund und Am Fließ in vierter und fünfter Reihe ein Extremfall. Des Weiteren kann es eine Veränderungssperre für sensible Fläche im OT Dahlwitz-Hoppegarten geben.

- Herr Scherler schlug vor, das Ortsentwicklungskonzept neu zu beginnen, da es keine ordentliche B-Pläne für OT Dahlwitz-Hoppegarten gibt. Eine regelmäßige Zusammenkunft zu diesem Thema soll stattfinden, damit man sich mit diesem Thema ausgiebig beschäftigen und auch nachbessern oder gegensteuern kann.

Der Standort von der Firma "DAT AUTOHUS AG" am Neuen Hönower Weg 4 wird derzeit beräumt/aufgegeben. Hier sollte eine geregelte Bebauung stattfinden. Ein Gesamtkonzept muss durch die Verwaltung erstellt werden.

Herr Herger gab die Auskunft, dass diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Zu dieser Fläche müssen die Eigentumsverhältnisse und das Ziel des Eigentümers geklärt werden. Es besteht die Möglichkeit, eine Gemeinbedarfsfläche anzumelden. Eine Idee ist, noch die Fläche am Neuen Hönower Weg 4 mit einem Investor zu entwickeln.

- Herr Molks sieht vereinfachte B-Pläne als die beste Möglichkeit für die Gebiete, Gewerbegebiet Standort Neuer Hönower Weg 4, Siedlung Alt Birkenstein und den GT Waldesruh. Der Siedlungsdruck z. B. in Alt Birkenstein wird bleiben. Hierfür muss es eine genaue Regelung geben. Die Verwaltung (Stadtplanung) soll hierzu Vorschläge dem OB Dahlwitz-Hoppegarten und dem Ausschuss OUI unterbreiten. Im GT Waldesruh wäre eine 2 Geschossigkeit in die neuen Pläne aufzunehmen und wünschenswert. Für den Ortskern Dahlwitz sind mehrere kleine B-Pläne von Vorteil. Herr Molks kann sich für das Gebiet am Neuen Hönower Weg 4 einen Parkplatz, eine gewerbliche Nutzung, eine KITA oder Schule vorstellen. Eine Wohnbebauung sollte an diesem Standort nicht entstehen.

- Herr Reinhardt wies darauf hin, dass die Gemeinde ihre Gestaltungsrechte wahrnehmen soll. Es besteht ein Zeitdruck und die Gemeinde soll ihre Vorstellungen umsetzen.

- Herr Scherler stellte die Frage nach dem stadtplanerischen Ansehen in den Bereichen Iffezheimer Straße, Karl-Weiß-Straße. Sollte man die als Gesamtgebiet oder einzelnes Gebiet sehen?

Antwort von Herrn Herger: Der gesamte Bereich ist sehr zerklüftet. Das Gebiet ist fertig entwickelt, außer das neue Gewerbegebiet an der Oberen Bergstraße. Eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebietes muss sein, aber an bestimmten Stellen muss es schnell gehen. Für die Fläche Neuer Hönower Weg und Obere Bergstraße ist kein einfacher B-Plan möglich.

Fazit dieser Diskussion:

Die Verwaltung soll das Eigentümergespräch für die Fläche am Neuen Hönower Weg 4 suchen. Diese Fläche soll dann in 3 Teile aufgeteilt werden: Parken, Gewerbe und Gemeinbedarfsfläche. Die Entwicklung der Fläche muss von der Verwaltung (Stadtplanung) vorgenommen werden.

Herr Herger führte aus, dass die Nutzungsart des Grundstückes diesbezüglich geändert werden muss.

Thema/Wünsche für den GT Waldesruh:

- Herr Molks schlug vor, das gesamte Gebiet zu beplanen, die 2 Geschossigkeit oder die Firsthöhe und die Grundstücksgröße zu regeln. Es sollte kein Grundstück unter 500 m² sein, damit der Siedlungscharakter erhalten bleibt. Das soll über die GRZ (Grundflächenzahl) und die GFZ (Geschossflächenzahl) reguliert werden.

- Herr Herger schlug vor, die Grünordnung mit zu regeln und die Art der baulichen Nutzung abzuklären.

- Herr Dachroth hat eine Prüfung vorgeschlagen, ob es sinnvoll wäre mehrere Bebauungspläne zu erarbeiten, falls einer angefochten wird.

- Frau Tenge und Herr Herger werden im GT Waldesruh die Straßen ablaufen/fahren, um städtebauliche Bebauungspläne vorzubereiten und um Ziele festzusetzen. Das Bestandsgewerbe bleibt bestehen.

- Herr Scherler stellte die Frage nach dem Gebiet von Friedhofstraße, Grunowstraße, Heidemühler Weg bis zur B 1.
Antwort von Herrn Herger: In diesen Bereichen sollen die B-Pläne angepasst werden und Gespräche mit den Eigentümern stattfinden. Die Waldfläche ist ein separater Bereich.

Herr Siebert gab an, dass nach der "Wildrodung" am Heidemühler Weg eine Aufforstung stattfinden soll.

Thema/Wünsche für die "Siedlung Alt Birkenstein":

- Herr Radach hat den Wunsch nach einfachen B-Plänen, da ansonsten eventuell Rechtsstreite drohen, wegen der jetzigen Bebauung und derzeitigen Verfahrensweise, Gleichbehandlungsprinzip

- Herr Bündig will die Geschossigkeit geregelt haben.

- Herr Molks schlägt eine 2 Geschossigkeit vor und eine Grundstücksgröße von 600 bis 700 m². Das soll über die GRZ (Grundflächenzahl) und die GFZ (Geschossflächenzahl) reguliert werden. Des Weiteren sollte über Baulinien nachgedacht werden in den Bereichen Im Grund und Am Fließ. Herr Molks sieht die "Siedlung Alt Birkenstein" nicht als reines Wohngebiet, sondern als normales Wohngebiet.

- Herr Herger schlägt vor bei einer Neubebauung eine juristische Überprüfung der Grundstücksfläche. Das Gebiet soll ein reines Wohngebiet bleiben.

Es wurden nachstehende Prioritäten herausgearbeitet.

1. Eigentumsverhältnisse am Standort Neuer Hönower Weg 4 abklären und das Gespräch mit dem Eigentümer suchen
2. "Siedlung Alt Birkenstein"
3. GT Waldesruh

- Herr Scherler schlug vor, dieses Thema am 01.06.2023 in der Sitzung vom Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten wieder auf die TO zu nehmen.

- Herr Dachroth schlug vor, dieses Thema am 24.05.2023 in der Sitzung des Ausschusses OUI wieder auf die TO zu nehmen.

- Herr Reinhardt fragte nach, ob eine Personalaufstockung im Bereich Stadtplanung der Gemeinde nötig sei?

- Herr Scherler schlug vor das Gewerbe in der Friedhofstraße 20, GT Waldesruh, auch noch zu besprechen.

- Herr Molks schlug vor, die nächste Runde wieder als Sonderausschuss des OB Dahlwitz-Hoppegarten und des Ausschusses OUI stattfinden zu lassen, um vor der Sommerpause (Juni 2023) schon erste Eckpunkte von Frau Tenge/Herr Herger vorgelegt zu bekommen. Auf alle Fälle ist der bis dahin erreichte Arbeitsstand mitzuteilen.

- Herr Herger gab den Hinweis, dass das KWO Gelände (Schulneubau etc.) und der Aus-/Umbau der Lennè Schule zur Zeit oberste Priorität haben.

Herr Herger gab zum Bauvorhaben im GT Waldesruh, Heidemühler Weg (Flur 36, Flurstück 3) nachfolgende Information:

Aus der Online-Bauakte vom Landkreis geht hervor, dass dort eine Bautätigkeit geplant ist. Im Jahr 2014 gab es dazu eine Bauanfrage für mehrere Mehrfamilienhäuser. Im März 2022 gab es einen Bauantrag für das Grundstück im Außenbereich für den Bau von 3 bis 4 Mehrfamilienhäuser. Laut Online-Bauakte befindet sich der Vorgang im Verfahren. Herr Herger hat dazu keine weiteren Akten und dem zuständigen Bauamt liegt keine Planung vor.

- Herr Reinhardt: Nach seiner Akteneinsicht liegt ein Bauvorbescheid vom März 2022 vor für den Bau von 4 Mehrfamilienhäusern. Im Bauvorbescheid ist der Innenbereich angegeben. Er bat Herrn Herger, diese Unstimmigkeit nochmal zu prüfen.

Von allen Teilnehmern wurde die Veranstaltung als sehr konstruktiv bezeichnet. In Abstimmung mit der Verwaltung sollte eine 2. Sitzung dieser Art im Juni 2023 folgen..

gez. Stefan Radach
Ortsvorsteher

gez. Sandra Bleckert
Ausschussvorsitzende OUI

gez. Katja Helmig
Protokollantin