

# Stadt Werneuchen

## Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen

### Niederschrift zur 20. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen

Werneuchen, 25.08.2022

**Ort:** Adlersaal, Berliner Allee 18a, 16356 Werneuchen

**Tag:** 02.08.2022

**Beginn:** 19:00 Uhr

Das Gremium umfasst 5 Mitglieder.

**Anwesend sind:**

Herr Oliver Asmus

Herr Burghard Seehawer

Herr Karsten Streit

Herr Maik Grabsch Vertretung für Frau Niesel

Frau Karen Mohr Vertretung für Frau Mieske

Herr Ulf Gärtner

Herr Lars Hübner

Herr Steffen Meyer

Herr Peter Schrader

**Abwesend sind:**

Frau Simone Mieske (entschuldigt)

Frau Kristin Niesel (entschuldigt)

Herr Maik Pfitzner

**Gäste:**

Herr Heun, trianel Energieprojekte GmbH & Co.KG, TOP 5; Frau Brandt, W.O.W. Bernau bei Berlin, TOP 6+7; Herr Renner, Planer, TOP 6+7; Herr Gall, City-Haus, TOP 6+7; Vertreter der MOZ, 5 Personen

**Protokollantin:**

Frau Hupfer

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

**TOP Betreff**

**Vorlagen-Nr.**

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

2 Einwendungen gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der Sitzung vom 14.06.2022

3 Bestätigung der Tagesordnung

4 Einwohnerfragestunde

*Vorlagen des Bürgermeisters*

5 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solarpark Tiefensee“ einschließlich der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich im Ortsteil Tiefensee der Stadt Werneuchen

Bv/537/2022

6 Stellungnahme zur Erschließungsplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Wesendahler Straße“ der Stadt Werneuchen

Bv/563/2022

7 Beschluss zur Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ der Stadt Werneuchen

Bv/562/2022

8 Beratung zu den Ausführungsvarianten des Wegebbaus an der L 235 in der Ortslage Werneuchen

Bv/564/2022

9 Fragen der Ausschussmitglieder

10 Mitteilungen der Verwaltung

11 Schließung der Sitzung

20

21 **Niederschrift:**

22 **Öffentlicher Teil**

23 **TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

24  
25 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung durch Herrn Asmus, von 5 Mitgliedern sind 4 anwesend,  
26 somit beschlussfähig

27 **TOP 2 Einwendungen gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der Sitzung vom**  
28 **14.06.2022**

29 keine Einwendungen

30 **TOP 3 Bestätigung der Tagesordnung**

31 Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0

32 **TOP 4 Einwohnerfragestunde**

33 19:04 Uhr Herr Seehawer nimmt teil, 5/5  
34 Frau Hupfer beantwortet ein Frage aus der vorherigen Sitzung zum LKW-Durchfahrtsverbot in der  
35 Breiten Straße: Auf die Bürgeranfrage in Sachen Durchsetzung des LKW-Durchfahrverbotes in der  
36 Breiten Straße in Werneuchen ist zu antworten, dass entsprechender Hinweis an die zuständige Landespolizeibehörde gegeben wurde. Die Verwaltung hat die Notwendigkeit von Kontrollen bekräftigt.  
37 keine Fragen  
38

39 **TOP 5 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solarpark Tiefensee“ einschließlich**  
40 **der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich im**  
41 **Ortsteil Tiefensee der Stadt Werneuchen**

42 Rederecht für Investor wird beantragt, Abstimmung: Ja 5, Nein 0, Enthaltung: 0

43 Fr. Mohr: Weist auf Wegebeziehungen innerhalb der Fläche hin, sollten erhalten bleiben

44 Hr. Heun sagt dies zu, der Stadt liegt die schriftliche Erklärung dazu vor

45 Fr. Mohr fragt nach der Vergütung für die Kommune (Partizipationsvertrag)

46 Hr. Heun: Der Abschluss des Vertrages ist rechtlich erst nach dem Satzungsbeschluss zulässig. Be-  
47 stätigt auf Nachfrage die Bereitschaft der Trianel Energieprojekte GmbH & Co.KG zur Zahlung der  
48 Vergütung.

49 **Beschlusnummer: Bv/537/2022**

50 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 51 1) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark-Tiefensee“ im vollen Verfahren einschließlich
- 52 Umweltbericht und Grünordnungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine
- 53 Fläche von ca. 53 ha und betrifft die Flur 2 der Gemarkung Tiefensee mit den Flurstücken: 1, 2, 3,
- 54 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25 und 26. Die Lage ist aus dem Plan-
- 55 auszug ersichtlich. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
- 56 2) die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen im Geltungsbereich des Bebau-
- 57 ungsplanes „Solarpark Tiefensee“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Es soll eine im
- 58 Außenbereich gemäß § 35 BauGB Landwirtschaftsfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbe-
- 59 stimmung „Photovoltaik“ umgewandelt werden.
- 60 3) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie zur Einleitung der Änderung des Flä-
- 61 chennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 62 4) Über einen Städtebaulichen Vertrag soll auch geregelt werden, wie erforderliche Ausgleichsmaß-
- 63 nahmen und finanzielle Beteiligungen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen vorteilhaft
- 64 im Bereich des Ortsteils Tiefensee realisiert werden können.

65 **Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 1**

66 **TOP 6 Stellungnahme zur Erschließungsplanung im Geltungsbereich des Bebauungspla-**  
67 **nes „Wohnpark Wesendahler Straße“ der Stadt Werneuchen**

68 Einführende Worte durch Fr. Hupfer, der Investor hat im Nachgang zur Beratung im A 4 am  
69 14.06.2022 eine Stellungnahme zu den vorgetragenen Hinweisen verfasst.

70 Folgende Fragen bestehen noch und werden beantwortet:

- 71 1. Vorbereitung der „Entlastungsstraße“ nach Norden durch den Investor
- 72 2. Befestigung der Zufahrten zu den Hinterliegern und Eigentumsverhältnisse
- 73 3. Regelung der Ausgleichspflanzungen
- 74 4. Möglicher Gehweg aus Wohngebiet Richtung Schule

75 Rederecht für Herr Renner wird beantragt und hergestellt, im Weiteren auch für Fr. Brandt und Hr.  
76 Gall,

- 77 Abstimmung jeweils: Ja: 5, Nein 0, Enthaltung: 0  
 78 Hr. Renner erläutert die Grundzüge der Verkehrs- und Medienplanung, die Entwässerung des Niederschlagswassers nach dem Prinzip „Schwammstadt“ (wasserrechtliche Genehmigung bereits beantragt), alle Straßen und Wege sollen gleich komplett fertig gestellt werden, wegen des Verkehrs mit  
 79 Baufahrzeugen werden auch die Gehwege in der Bauklasse 1,8 wie die Fahrbahn befestigt.  
 80  
 81 Fr. Brandt und Hr. Gall gehen ergänzend auf die Fragen ein.  
 82  
 83 Zu 1: im Ergebnis zum Verkehrsgutachten gibt es keine Empfehlung für die so genannte „Entlastungsstraße“, Trasse wird im B-Plan freigehalten, um die Option nicht zu verbauen (Brandt); eigentumsrechtliche Hindernisse für Trasse nach Norden, Verbindung über Taxiway fehlt noch, es gibt keine  
 84 gutachterliche Aussage dafür, dass diese Straße an dieser Stelle notwendig sei (Hupfer)  
 85  
 86 Diskussion- Frage ob hier wenigstens die Tragschichten im Korridor hergestellt werden können?  
 87  
 88 Antwort Renner – bautechnisch nicht sinnvoll, Antwort Brandt: Fläche wäre im B-Plan als Verkehrsfläche darzustellen und würde als zusätzliche Versiegelung zählen.  
 89  
 90 Zu 2: die Zufahrten werden gepflastert und im Zuge des Straßenbaues gleich mit gebaut (Renner),  
 91 die Zufahrten sind für die Hinterlieger, die auch Eigentümer der privaten Zufahrten werden, bei der  
 92 Vermarktung sollen zunächst die Hinterliegergrundstücke bebaut werden  
 93  
 94 Zu 3. Ausgleichspflanzungen: es sind Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen geplant  
 95 (Renner), pro angefangene 600m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist entsprechend den textlichen Festsetzungen  
 96 1 Baum zu pflanzen, entspricht i.d.R. 2 Bäumen pro Grundstück, wird Auflage zu Baugenehmigung  
 97 (Brandt)  
 98  
 99 Zu 4. Private Gärten stehen einer Durchwegung in Richtung Schule entgegen, Hr. Gall bietet an, einen nördlichen Gehweg an der Wesendahler Straße zwischen B-Plan bis zur Straße Am Rosenpark anzulegen, würde die Machbarkeit der Option prüfen.  
 100  
 101 Hr. Asmus dankt den Gästen.  
 Keine Abstimmung

102 **TOP 7 Beschluss zur Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ der Stadt Werneuchen**

103 **Beschlusnummer: Bv/562/2022**

104 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 105  
 106 1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ in der Fassung vom April  
 107 2022 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit  
 108 Umweltbericht, wird gebilligt. Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und  
 109 Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.  
 110 a. Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. April 2022,  
 111 b. Anlage 2: Auswertung Stellungnahmen, Stand April 2022)  
 112 2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark Wesendahler Straße“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB  
 113 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich  
 114 auszulegen.  
 115 3. Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung sind im Amtsblatt ortsüblich bekannt zu machen,  
 116 mit Hinweisen darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.  
 117  
 118 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die  
 119 Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB über die öffentliche  
 120 Auslegung des Entwurfs zu informieren und zur Stellungnahme aufzufordern.

121 **Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 1 Enthaltung: 2**

122 **TOP 8 Beratung zu den Ausführungsvarianten des Wegebaus an der L 235 in der Ortslage Werneuchen**

123  
 124 Fr. Hupfer geht auf die 4 Varianten ein. Realisierung soll als Gemeinschaftsbaumaßnahme mit dem  
 125 Landesbetrieb Straßenwesen (LS) bereits in 2023 stattfinden/beginnen. Hinweis auf die Empfehlungen  
 126 zur Anlage von Radverkehrsanlagen, Straße ist Belastungsbereich I, hier wird Mischverkehr auf  
 127 der Fahrbahn empfohlen.

128 Vorbehaltlich der Stellungnahme des LS zu den Varianten wird für die Haushaltsplanung 2023 eine  
 129 Empfehlung des Bauausschusses erbeten.

130 Der A4 empfiehlt die Variante 2 zur Ausführung.

131 **Beschlusnummer: Bv/563/2022**

132 Die Mitglieder des Ausschusses empfehlen die Variante 2 zur Ausführung. Folgende Hinweise sollen vom Planungsbüro berücksichtigt werden: (bitte zu Protokoll nehmen) Die Verwaltung soll den kommunalen Eigenanteil bei der Haushaltsplanung 2023 ff nach Möglichkeit vorsehen.  
 133  
 134

135 **Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0**

136 **TOP 9 Fragen der Ausschussmitglieder**

137 Hr. Seehawer: die Ampel an der Köpenicker Straße funktioniert nicht, zu lange Wartezeiten, fordert  
138 erneut und wiederholt, dass hier überprüft wird.

139 Hr. Gärtner: an Abzweig Ulmenring vom Beiersdorfer Weg ist Knoten schlecht einsehbar, vor allem  
140 Problem für Busfahrer, sollte die Schwelle zur Verkehrsberuhigung nicht besser hinter der Ulmen-  
141 straße (nördlich Abzweig) angelegt werden? Sollten nicht 2 Schwellen aufgedübelt werden?

142 Hr. Seehawer empfiehlt eine Schwelle wie in Willmersdorf 300

143 **TOP 10 Mitteilungen der Verwaltung**

144 Frau Hupfer informiert:

145 **Information zum Stand von Baumaßnahmen**

146 **Neubau Grundschule:**

147 *Die Baustelle wurde komplett eingerichtet. Der übergebene BE-Plan ist auf dem  
148 aktuellen Stand. Der Kran wurde gestellt. Derzeit läuft:*

149 *- Sockelabdichtung im Bauteil 1+2*

150 *- Mauerwerk + Stb.-Stützen im Bauteil 3*

151 *- Mauerwerk im Bauteil 4*

152 *- Schalung Decke ü. EG im Bauteil 1*

153 **Ersatzneubau Feuerwgerätehaus Krummensee**

154 *Die Ausbauarbeiten Gebäude sind größtenteils abgeschlossen. Offen sind noch vereinzelte Restleis-  
155 tungen (Gewerk Aufzug und HE-Tür). Außenanlagen sind derzeit in Bearbeitung (Herstellung Parkta-  
156 schen Ringstr. abgeschlossen, Herstellung Zufahrt zum Gerätehaus in Arbeit)*

157 *Gepl. Fertigstellung Ende August 2022*

158 **Spielplatz Stienitzaue**

159 *Beauftragung am 20.05.2022*

160 *Spielgeräteelieferung voraussichtlich Januar 2023*

161 *Baubeginn: Ende Januar 2023*

162 *Baufertigstellung : Ende März 2023*

163 *Eröffnung . nach der Fertigstellungspflege Rasen*

164 **Wegebau Weesow Siedlungsstraße:**

165 *Bauanlaufberatung : 09.06.2022*

166 *Baubeginn : 35. KW*

167 *Vor Baubeginn werden Kabel von DNS-NET verlegt*

168 *Bauablaufplan wird noch vorgelegt*

169 **Querungshilfe Seefeld:**

170 *Ausschreibung am 20.07.2022 veröffentlicht, Submission am 23.08.2022, gepl. Ausführungszeitraum  
171 19.09.-28.10.2022*

172 **Kleinmaßnahmen**

173 **Kita Schönfeld:** *Sanierung der Teeküche abgeschlossen. Hier wurden Maler- und Bodenbelagsar-  
174 beiten durchgeführt. Die Küchenmöbel und die Elektroanlage wurden erneuert.*

175 **Europaschule:** *Neuausrüstung des Physikkabinetts erfolgt in der 32.KW, vorab werden die Erneue-  
176 rung des Bodenbelags und Malerarbeiten in diesem Raum durchgeführt.*

177 *Montage Akustikdecke Musikraum abgeschlossen*

178 **Feuerwgerätehaus Hirschfelde:** *Installation einer Abgasabsauganlage, Ausschreibung läuft*

179 **Beleuchtung Lindenstraße** – *fertig gestellt, Abnahme im August 2022*

180 **Erneuerung OD Tiefensee** – *Maßnahme des LS, Bauanlaufberatung am 21.07.2022*

181 **In Bearbeitung befindliche Tiefbau-Planungen:**

182 **Alte Hirschfelder Straße, Fahrbahn und Radweg** – *Genehmigungsplanung beim Landkreis einge-  
183 reicht, Realisierung erst in 2023*

184 **Blumberger Weg ländl. Wegebau** – *Genehmigungsplanung vorhanden, Fördermittelantrag GAK in  
185 Bearbeitung (75%), Fördermittel Landkreis bewilligt (25%), Baubeginn je nach Bewilligung in 2022  
186 möglich, Fertigstellung erst in 2023*

187 **Bahnhofsumfeld** – *Entwurfsplanung in Arbeit, Beschluss SVV zur Ausführungsvariante liegt vor,  
188 Fördermittelbeantragung in 2022, 4. Quartal*

189 **Wegebau an der L 235 in Ortslage Werneuchen** – *Varianten vorgeplant, Gemeinschaftsbau-  
190 maßnahme mit Landesbetrieb Straßenwesen (LS), abhängig von Haushaltsplanung LS, Realisierung  
191 in 2023 angestrebt*

192 **Friedhofsmauer Löhme**, *Genehmigungsplanung fertig, Bauantrag gestellt*

- 193 **Ländlicher Wegebau durch Solarpark Weesow-Willmersdorf** – Planung beauftragt, Vorplanung  
194 *in Arbeit*
- 195 **Nördliche Erschließung** (Ausbau Taxiway) – wird aus Kostengründen geschoben
- 196 **Wanderstützpunkt Hirschfelde** – Kooperationsvertrag mit Barnimer Feldmark, Planung und Antrag-  
197 *stellung Fördermittel in Arbeit*
- 198 **Beleuchtung Wacholderweg und Tiefenseer Weg** – Planung in Vorbereitung
- 199
- 200 Frau Hupfer informiert zur Offenlage des Entwurfs 2022 des Integrierten Regionalplanes der Pla-  
201 nungsregion Uckermark-Barnim. Die Ortsteile sollen in ihren Augustsitzungen bereits eine erste Bera-  
202 tung dazu durchführen. Für alle Kommunalpolitikerinnen ist eine Informationsveranstaltung für Ende  
203 August geplant, zu der die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim eingeladen wird.
- 204 Frau Hupfer informiert zu einer Baugenehmigung für 5 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage im Sand-  
205 dornring.
- 206 **TOP 11 Schließung der Sitzung**
- 207 **Ende:** 20:10 Uhr
- 208
- 

- 209
- 
- 210 Oliver Asmus
- 211 stellv. Vorsitzender des Ausschusses