

Stadt Werneuchen

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen

Niederschrift zur 26. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen

Werneuchen, 16.07.2023

Ort: Adlersaal, Berliner Allee 18a, 16356 Werneuchen

Tag: 20.06.2023

Beginn: 19:00 Uhr

Das Gremium umfasst 5 Mitglieder.

Anwesend sind:

Herr Oliver Asmus

Frau Simone Mieske

Herr Burghard Seehawer

Herr Karsten Streit

Herr Lars Hübner

Herr Steffen Meyer

Herr Peter Schrader

Abwesend sind:

Herr Detlev Bauske

Herr Maik Pfitzner

Gäste: Frank Kulicke (Bürgermeister), Frau Hupfer (Bauverwaltung), Julian Boldt (FIRU mbH / Raum- und Umweltplanung), Julia Peters Thode und Jens Hintze (ECE / Investor), Dr. Kalanke (Planungsbüro), Oliver Halbach (Grundstücksentwicklung), Bastian Hirschfelder (HIBU Plan GmbH), 10 Bürger/innen

Protokollant: Herr Faupel (Verwaltung)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

Vorlagen-Nr.

TOP Betreff

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

2 Einwendungen gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der Sitzung vom 25.04.2023

3 Bestätigung der Tagesordnung

4 Einwohnerfragestunde

Vorlagen des Bürgermeisters

5 Billigung des Materials zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den B-Plan „Gewerbepark Seefeld-Süd“ und der parallelen Änderung des FNPs BW/597/2023

6 Beschluss zur Kostenermittlung und Prüfung der Förderoptionen für die Erarbeitung einer gewerblichen Rahmenplanung für das künftige Gewerbeflächenpotenzial im OT Seefeld BW/593/2023

7 Beschluss des Ausbauprogrammes zum Bau eines Geh- und Radweges entlang der L235 in der Ortslage Werneuchen BW/628/2023

8 Grundsatzbeschluss für die Schaffung von Planungsrecht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) in der Stadt Werneuchen BW/627/2023

9 Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der TÖB Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen B-Plan „Solarpark Tiefensee“ und der BW/626/2023

parallelen 12. Änderung des FNP

10 Vorstellung des Entwurfs eines Bebauungsplanes zur Wohnbauentwicklung am westlichen Ortsrand Stadt Werneuchen – Arbeitstitel „Bebauungsplan Wohngebiet Berliner Allee der Stadt Werneuchen“

11 Beratung zu den Varianten Busbucht Grundschule

Vorlagen der Fraktionen

12 Beschluss zur Prüfung des Anschlusses an einen Abwasserzweckverband

AfD
Wern/006/2023

13 Fragen der Ausschussmitglieder

14 Mitteilungen der Verwaltung

15 Schließung der Sitzung

21 **Niederschrift:**

22 **Öffentlicher Teil**

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

24
25 Herr Asmus stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung fest, 4 von 5 Mitglieder sind anwesend, Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

27 **TOP 2 Einwendungen gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der Sitzung vom 25.04.2023**

28
29 Herr Hübner: kritisiert, dass er sich nicht ausreichend im Protokoll wiederfinde. Insbesondere seien seine Hinweise zum Dach des Grundschulneubaus nicht berücksichtigt worden. Die gewählte Form des Dachaufbaus sei nicht unproblematisch. Herr Hübner äußert Bedenken, dass ein Flachdach mit der innenliegenden Bewässerung einschließlich Begrünung und Photovoltaikanlage geeignet und zweckmäßig sei. Schäden durch diese Bauweise, Wassereintritt, könnten nicht ausgeschlossen werden.

35 Herr Hübner kritisiert des Weiteren, dass zwei seiner Fragen weggelassen und/oder nicht beantwortet worden seien aus TOP 14 der Sitzung vom 25.04.2023.

37 Die Frage nach der Höhe der Gesamtkosten für den Neubau Grundschule Rosenpark sei noch offen.

38 Auch die Frage nach zu erwartenden Problemen bei der Kläranlage sei nicht berücksichtigt worden.

39 Herr Hübner erwartet eine Aufklärung über die negativen Auswirkungen auf den Klär- und Reinigungsprozess, wenn weniger Wasser durch Einsparung zugeführt wird.

41 Abstimmung über die Einwendungen:

42 Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 1

43 **TOP 3 Bestätigung der Tagesordnung**

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

45 **TOP 4 Einwohnerfragestunde**

46 Bürgerin 1 nimmt Bezug auf TOP 11. Sie spricht die geplante neue Bushaltestelle an der Grundschule an und bedankt sich, dass einige Anmerkungen bereits berücksichtigt worden seien. Außerdem hat sie einige Fragen und Anmerkungen:

49 Besteht die Möglichkeit, dass sich Schule, Eltern, Hort zusammenfinden, um die Planung gemeinsam voranzutreiben?

51 Welche Größe hat das Haltestellendach und welche Abmessungen, gibt es eine Rückwand?

52 Für den relevanten Abschnitt der Bushaltestelle in der Kleeallee zwischen Johann-de-Warnow Straße und Reichweinstraße wird Parkverbot als erforderlich erachtet. Wo genau soll sich die geplante „Kiss and Ride – Zone“ befinden?

55 Frau Hupfer antwortet, dass zu dem Thema gerade erst eine Vorlage erstellt worden sei. Die Bushaltestelle könne mit einem Dach verlängert werden. Es werde mit der Vorlage heute ein Feedback aus dem Ausschuss erwartet. Der Lageplan für die „Kiss an Ride – Zone“ sei demnächst online einsehbar.

59 Bürgerin 2 spricht zwei Punkte an: Das Gewerbegebiet Seefeld-Süd mit seine Bauhöhen sowie die Art der Nutzung und den Wasserabfluss.

61 1. Gewerbegebiet Seefeld-Süd: B-Plan Seefeld – die Gebäudehöhe und die Auslastung der 25 m hohen Gebäude seien fragwürdig. Warum werden für Seefeld 25 m hohe Gebäude geplant, wenn in Grünheide bei Tesla nur 22 m hoch gebaut wurde. Es sei zweifelhaft, dass der Zugewinn an Höhe auch mehr Arbeitsplätze mit sich bringt. Außerdem werde befürchtet, dass große Lagerflächen domi-

nieren und die sich ansiedelnde Logistik zu einem übermäßigen Verkehrsaufkommen führt. Beschäftigte würden das Gewerbegebiet Seefeld-Süd zwar auch mit der Bahn erreichen, gerade Arbeitnehmer aus dem ländlichen Bereich aber weiterhin auf das eigene KFZ zurückgreifen für ihren Arbeitsweg.

2. Niederschlagsentwässerung: Es gebe keinen versickerungsfähigen Untergrund im Gebiet. Die Versickerung müsse analysiert werden. Das Wasser fließe über Gräben ab, lande in der Nordsee anstatt in der Region zu verbleiben. Könne das Wasser alternativ nicht zurückgehalten werden im Löhmer Haussee? Das solle geprüft werden.

Bürgerin 2 ergänzt, dass wegen der erhöhten Kosten für Trink und Abwasser ein Antrag für einen Anschluss an andere Zweckverbände ihrerseits befürwortet werde.

TOP 5 Billigung des Materials zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den B-Plan „Gewerbepark Seefeld-Süd“ und der parallelen Änderung des FNPs
Vorlage: BW/597/2023

Herr Asmus verliest einen Redebeitrag von Dorina Pioch:

*Sehr geehrte Damen und Herren,
 mein Name ist Dorina Pioch und ich bin gewähltes Mitglied im Ortsbeirat Seefeld. Ich möchte mein Unverständnis über die Entscheidungsprozesse im Ortsbeirat Seefeld zum heutigen Tagesordnungspunkt 5 zum Ausdruck bringen.*

In der Sitzung des Ortsbeirates Seefeld am 16.02.2023 wurde diese Vorlage einstimmig beschlossen. Anwesend waren Herr Meyer, Frau Meyer und ich. Wie dem Protokoll zu entnehmen ist, erfolgte die Abstimmung nach Beantwortung der Fragen und Hinweise.

Dass Protokoll der OB Sitzung vom 16.02.2023 wurde vom OB Mitglied Frau Meyer geführt und vom Ortsvorsteher Herrn Meyer unterzeichnet. Umso erstaunter war ich, als Frau Mieske im Hauptausschuss am 16.03.2023 erklärte, dass der Investor auf die Hinweise des Ortsbeirates nicht eingegangen ist und weiterer Beratungsbedarf bestehe.

Es ist für mich unerklärlich, wie ein Ortsbeiratsmitglied als Mitglied der SVV die demokratischen Entscheidungsprozesse des Ortsbeirates inhaltlich in Frage stellt, obwohl es selbst nicht an der Sitzung teilgenommen hat. Deshalb äußerte ich auch in der Sitzung des Ortsbeirates Seefeld am 8. Juni 2023 meine Verwunderung darüber, dass dieser Tagesordnungspunkt wieder auf der Tagesordnung stand. Nach dem der Investor seine Ausführungen wiederholte, gab es keine Fragen von den OB Mitgliedern.

Umso verwundert war ich, als plötzlich die beiden OB Mitglieder Frau Meyer und Herr Meyer, ohne ein Wort an den Investor zu richten, ihr Abstimmungsverhalten jetzt in Ablehnung des Antrages änderten. Mir scheint, dass einigen Ortsbeiratsmitglieder das Grundverständnis zu demokratischen Entscheidungen abhandengekommen ist. Frei nach dem Motto, wir stimmen so lange ab, bis uns das Ergebnis passt.

Zwischenzeitlich habe ich mit Seefelder Einwohnern zu dieser Thematik gesprochen. Viele begrüßen das Projekt als zukunftsweisend für Seefeld und sehen hier die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen für die Einwohner sowie die Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen. Ich bitte meine Redebeitrag zu Protokoll zu nehmen.

Es wird das Rederecht für die Investoren hergestellt.

Ja-Stimmen: 3, Nein-Stimmen: 0, Enthaltung: 1

Herr Hintze als Vertreter der Investoren führt ein: In 2022 habe es bereits einen Aufstellungsbeschluss für das Vorhaben und eine frühzeitige Bürgerinformation gegeben. Der Investor sei auf Hinweise eingegangen. Änderungen im Konzept seien bereits vorgenommen worden. Der Prozess dauere bereits zwei Jahre an. Der Investor wünsche sich weiterhin eine vertrauensvolle Zusammenarbeit, ein finaler Satzungsbeschluss werde in 2024 erwartet. Zudem wünsche sich der Investor, durch den Bauausschuss ein Signal für den Beginn der frühzeitigen Beteiligung zu bekommen.

Frau Peters-Tode stellt das Projekt nochmals vor und geht auf Änderungen ein. Es sei ein Konzept vor der frühzeitigen Beteiligung, Anpassungen seien immer noch möglich. Bürger würden auch noch mit einbezogen, aber es sei noch früh im Prozess. Infoveranstaltungen könnten und würden selbstverständlich stattfinden.

Sie führt aus, dass nicht nur Lagerflächen, sondern ein Branchenmix mit vielfältigen Arbeitsplätzen entstehen würden. ECE habe Einfluss auf die Vergabe und Vermietung. Fuß- und Radwege gehörten ebenfalls zur Planung. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel werde geschaffen. Sie macht deutlich, dass ein Zufluss von Gewerbesteuererinnahmen in Aussicht stehe. Es sei kein kleines Pro-

jekt und werde schon ortsprägend sein. Naturnahe Bereiche und Aufenthaltsqualität würden sichergestellt. Der Investor habe bereits investiert und wolle das Projekt nicht stoppen.

Herr Boldt erläutert das Planungsrecht: Ideen und Konzepte würden durch das Büro umgesetzt. Derzeit befände man sich im Status der Gesprächsführung und Abstimmung. Mangels Beschluss der frühzeitigen Beteiligung liege aber noch nichts Schriftliches und Verbindliches auf dem Tisch. Jetzt bedürfe es eines Feedbacks, mit dem der Investor etwas anfangen kann. Die frühzeitige Beteiligung solle jetzt begonnen werden. 0,8 bedeute, dass 80 % der Fläche bebaut werden können. Das sei im Baurecht so vorgesehen. Es blieben trotzdem noch genügend Flächen für Aufenthalt und Grünfläche. Der Standort sei sehr geeignet für das Vorhaben. Die Nähe zur Autobahn sei hervorzuheben, wie auch der Abstand zur Wohnbebauung. Der Bedarf an Gewerbefläche sei gegeben. Zur Höhe ergänzt Herr Boldt: 15 m gelte in den meisten Baufeldern des geplanten Gewerbegebietes in Seefeld. Nur ein Baufeld, hier GE 2, sei mit bis zu 25 m für Hochregallager oder ähnliches vorgesehen. Es seien immer noch Veränderungen im Planungsprozess möglich.

Frau Peters-Thode geht nachfolgend auf das Thema Entwässerung ein: Eine hinreichende Versickerung sei nicht möglich laut Baugrundgutachten. Die natürliche Fließrichtung gehe in Richtung Krummer Graben westlich vom geplanten Gebiet. Es werde ein Regenbecken geben mit hoher Verdunstung. Aber auch Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB), der unteren Wasserbehörde (UWB) und der Wassermanagerin (Flussgebietsmanagerin) gebe es zur Einleitung in den Löhmer Haussee in nordöstlicher Richtung. Es handle sich um eine lange Wegstrecke von ca. 2,5 km. Eine Förderung werde geprüft. Der Beginn mit frühzeitiger Beteiligung sei für August 2023 geplant. Die geplante Bauhöhe sei wichtig für die Flexibilität in der Vermietung.

Herr Steffen Meyer äußert sich nicht zu den Vorwürfen. Er führt aber an, dass man mit Informationszugewinn auch seine Meinung äußern und ändern könne. Mögliche Steuereinnahmen werden von ihm thematisiert. Herr Steffen Meyer spricht sich gegen Ansiedlung eines Logistikzentrums aus. So lange keine Ortsumgehung vorhanden sei, dürfe kein starker LKW Verkehr stattfinden. Bei freiem Blick auf die Wiese seien ca. 30 m hohe Gebäude zu hoch. Er lehne vollautomatisierte Lager mit wenig Personal ab, wie es sie unter anderem bei Amazon gebe. Außerdem befürchte er Infrastrukturprobleme in der Stadt. Die Verkehrsbelastung sei eines der Hauptprobleme. Neue Aspekte hätten zu seiner abweichenden Entscheidung/Abstimmung geführt. Herr Meyer fühle sich vom Investor nicht mitgenommen im Ortsbeirat.

Eingehend auf die thematisierte Gewinnmaximierung erläutert Herr Heintze (ECE): Ab ca. 3.000 m² könnten Flächen geteilt werden. Mieter würden natürlich erst im Verlauf des Prozesses ausgewählt. Weniger als 1/5 der Gebäudefläche werde 25 m hoch bebaut. Die nächste Wohnbebauung mit 16 m Höhe sei weit entfernt und beeinträchtige somit die Bewohner nicht erheblich. Hochspannungsleitungen mit 35-40 m Höhe seien bereits vorhanden. Zum Thema Verkehr ergänzt er, dass sich dieser nicht vermeiden lasse, der Verkehr werde aber in unterschiedlichen Ausprägungen stattfinden, von LKW bis zum Sprinter. Überall wo produziert werde, gebe es einen damit im Zusammenhang stehenden Verkehr. Ob per Schiene oder auf der Straße. Rohstoffe, Vorprodukte müssten angeliefert werden. Güter würden versendet. Jegliches Gewerbe werde mit Logistik betrieben, unabhängig davon, ob der Begriff Logistik explizit erwähnt werde. Die Gemeinde Ahrensfelde stünde dem Projekt positiv gegenüber.

Herr Seehawer: merkt positiv an, dass in den Löhmer Haussee eingeleitet werden und dieser einen Zufluss bekommen solle unter dem Aspekt des Wassermangels. Er sieht die Logistik ebenfalls kritisch und erachtet es als nicht umsetzbar, bestimmte Mieter vorab ausschließen zu können. Er erkennt keinen Einfluss auf die Anzahl der LKW.

ECE: Eine Begrenzung des LKW-Verkehrs ergebe sich schon rein praktisch aus der Art der Gewerbe. Nicht jedes Gewerbe ziehe LKW-Verkehr nach sich. Der Bebauungsplan sei dazu da Konflikte zu lösen, auch die des Verkehrs. Es müssten Lösungen gefunden werden, die allen Interessen bestmöglich gerecht würden. Deshalb die frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen.

Herr Meyer: Die Umgehungsstraße sei existenziell, wie auch die Entwässerung und das Wasserthema. Er stellt die Frage nach einer Selbstverpflichtung, dass keine Logistik hinkommt, einschließlich dieser Verpflichtung für Nacheigentümer.

Frau Peters-Thode führt an, dass Baufelder mit begrenztem Lärm festgesetzt worden seien. Es gebe eine Lärmkontingentierung. Logistik sei ein unbestimmter Begriff und könne nicht ausgeschlossen werden.

Frank Kulicke bezieht sich auf den Termin in Ahrensfelde und ergänzt, dass sich der Ortsvorsteher aus Blumberg positiv zum Projekt geäußert habe. Auf die Wirtschaftsförderung des Landes Brandenburg eingehend erinnert er daran, dass man für gewünschte Gewerbegebiete Voraussetzungen

181 schaffen müsse. Die Entwicklung bei der Wohnbebauung sei immer abhängig davon, wie sich die
 182 Wirtschaft und die Rahmenbedingungen entwickeln würden. Druck beim Ministerium solle aufgebaut
 183 werden für Planungen zur Ortsumgehung sowie Gespräche mit dem Bürgermeister von Ahrensfelde
 184 stattfinden.

185 **Beschlussvorschlag: BW/597/2023**

186 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 187 1) Die Bezeichnung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Werneuchen-Seefeld“ wird
 188 in „Gewerbepark Seefeld-Süd“ geändert.
- 189 2) Das Material zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden
 190 und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Ge-
 191 werbepark Seefeld-Süd“ in der Fassung vom Januar 2023 wird gebilligt.
- 192 3) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der als Anlage beigefügten Planzeichnung
 193 um den nördlichen Teil des Flurstücks 359 und das Flurstück 447 der Flur 1 in der Gemarkung
 194 Seefeld erweitert.
- 195 4) Der Bürgermeister wird beauftragt gemäß dem Beschluss Bv/550/2022 der Stadtverordnetenver-
 196 sammlung vom 14.07.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonsti-
 197 gen Träger öffentlicher Belange durchzuführen, sowie über die Offenlage zu informieren und den
 198 Termin ortsüblich bekannt zu geben.

199 **Ohne Votum.**

200 **TOP 6 Beschluss zur Kostenermittlung und Prüfung der Förderoptionen für die Erarbei-**
 201 **tzung einer gewerblichen Rahmenplanung für das künftige Gewerbeflächenpotenzial**
 202 **im OT Seefeld**

203 **Vorlage: BW/593/2023**

204 Frau Hupfer führt in die Thematik ein. Die Fläche sei größer als das von ECE vorgestellte Areal. Es
 205 gehe um den Vorschlag, eine gewerbliche Rahmenplanung aufzustellen. Diese solle die Vorstellun-
 206 gen der Kommune zur Entwicklung der Flächen beinhalten. Dies habe eine weiträumige Bedeutung.
 207 Der Vorschlag sei Ausfluss aus dem Achsenentwicklungskonzept.

208 Herr Asmus befürwortet die Planung. Diese könne nicht nur dafür genutzt werden, um Bedenken zu
 209 äußern. Vielmehr sei es möglich zu partizipieren und eigene Ideen und Vorschläge einzubringen.

210 Herr Hübner schließt sich an. Hier hätte jeder eigene Hausaufgaben, man könne sich vorher Gedan-
 211 ken machen, auch in Sachen Fördermittel. Man sei gut vorbereitet. Er signalisiert, zuzustimmen.

212 Steffen Meyer findet solche Konzepte grundsätzlich gut, aber der Zeitraum sei nicht passend für ent-
 213 sprechende Vorhaben und solange keine Infrastrukturpläne umgesetzt seien. Erst 2030 würde die
 214 Planung für Ortsumgehung beginnen. Er sieht die Lebensqualität, Umwelt, „work-life-balance“ in
 215 Werneuchen im Vordergrund.

216 Herr Asmus entgegnet, dass man ja trotzdem vorher planen und bestimmte Dinge ausschließen kön-
 217 ne. Wir würden ja auch Fenster für bestimmte Investoren oder Vorhaben schließen.

218 Herr Seehawer schließt sich Herrn Meyer an.

219 Frau Hupfer macht deutlich, dass Investoren ja sowieso kämen. Jetzt könne man noch Einfluss neh-
 220 men. Die Rahmenplanung könne Bedingungen formulieren. Das Land müsse etwas dafür tun, dass
 221 die Region die Belastungen verkraftet.

222 **Beschlussvorschlag: BW/593/2023**

223 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beauftragt die Verwaltung, für eine gewerbliche
 224 Rahmenplanung im Bereich des Gewerbeflächenpotenzials im Ortsteil Seefeld, das der künftige Inte-
 225 grierte Regionalplan als „regional bedeutsames Gewerbegebiet“ ausweisen soll, eine detaillierte Auf-
 226 gabenbeschreibung mit einer Kostenermittlung erarbeiten zu lassen und die Möglichkeiten der Pla-
 227 nungsförderung auszuloten.

228 Über das Ergebnis ist rechtzeitig vor der Haushaltsberatung 2024 zu informieren.

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

230 **TOP 7 Beschluss des Ausbauprogrammes zum Bau eines Geh- und Radweges entlang der**
 231 **L235 in der Ortslage Werneuchen**

232 **Vorlage: BW/628/2023**

233 Herrn Dr. Kalanke (Planungsbüro) wird Rederecht erteilt:

234 Abstimmung: Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0).

- 235 Dr. Kalanke stellt das Projekt vor. Die Entwässerung von der HaGe Nord (Werneuchener Standort
236 der HaBeMa Futtermittel GmbH & Co.KG Hamburg) werde geprüft, weil eine hohe Wasserableitung
237 in den Paddenpfuhl erfolge. Der Anteil der Stadt Werneuchen sei gesunken, weil der Landesbetrieb
238 Straßenwesen viel trüge vom Straßenbau. Es könne im kommenden Jahr mit dem Bau begonnen
239 werden. Dr. Kalanke gibt den Hinweis, dass die Beleuchtungsanlage noch nicht ergänzt sei.
- 240 Herr Seehawer begrüßt den Ausbau bis zur Poststraße. Er fragt, ob eine Querungshilfe gebaut werde
241 und wer diese finanziere?
- 242 Herr Kalanke antwortet, dass der Landesbetrieb die Ortseingangsinsel bezahle, weil das auch zur
243 Verkehrsberuhigung gefordert sei.
- 244 Herr Seehawer hinterfragt teure Bauwerke kritisch.
- 245 Dr. Kalanke erläutert auf Nachfrage von Herrn Meyer, dass es sich um einen Gehweg mit „Radfahrer
246 frei“ handeln werde. Er weist auf die Entwässerungsproblematik hin.
- 247 Herr Meyer merkt an, dass in Richtung Weesow wieder auf der Straße zu fahren sei. Es wäre keine
248 Befahrung in beiden Seiten möglich. Er plädiert für eine beidseitige Befahrung mit Fahrrädern, auch
249 wenn eine stärkere Versiegelung durch mehr Fahrfläche notwendig wäre.
- 250 Dr. Kalanke stellt fest, dass dies technisch möglich aber auch teuer sei. Und der Bahnübergang
251 müsste umgebaut werden. Jetzt sei die Lösung der Schutzstreifen auf der Fahrbahn - als Abgrenzung
252 von der Fahrbahn.
- 253 Herr Seehawer hinterfragt Gespräche mit HaGe Nord wegen der Entwässerungssituation. Auf dem
254 Gelände würden nicht unerhebliche Niederschlagswassermengen anfallen.
- 255 Stadtwerke und Anlieger seien in Klärung zur Entwässerung.
- 256 Herr Hübner begrüßt das Projekt Radweg. Er stellt aber auch den Vergleich mit schlechten Bedin-
257 gungen in Richtung Tiefensee an, wo es noch die Schutzplanken gebe, die das Fahren gefährlich
258 machen. Einen solchen Radweg, wie zwischen Werneuchen und Weesow, den würden sich die Men-
259 schen aus Werneuchen-Ost und Tiefensee nur wünschen.
- 260 **Beschlussvorschlag (BW/628/2023):**
- 261 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen
- 262 1. bestätigt die vorliegende Planung als Ausbauprogramm für die in der Baulast der Stadt
263 stehenden Teile der Straße
- 264 2. stimmt der Durchführung einer Gemeinschaftsbaumaßnahme mit dem Landesbetrieb
265 Straßenwesen zu
- 266 3. beauftragt die Verwaltung, mit dem Landesbetrieb Straßenwesen eine Vereinbarung abzu-
267 schließen, in der die Durchführung der Gemeinschaftsbaumaßnahme und die Kostentei-
268 lung geregelt ist.
- 269 **Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0**
- 270
- 271 **TOP 8 Grundsatzbeschluss für die Schaffung von Planungsrecht für Photovoltaik-**
272 **Freiflächenanlagen (PV-FFA) in der Stadt Werneuchen**
273 **Vorlage: BW/627/2023**
- 274 Frau Hupfer leitet ein. Die Ortsbeiräte Hirschfelde und Weesow würden noch zusammen kommen. In
275 vielen anderen Ortsbeiräten sei bereits eine Meinung eingeholt worden Im Bauausschuss solle sich
276 für Werneuchen Gedanken gemacht werden.
- 277 Herr Seehawer äußert, dass 0 % nicht gut seien. Er mahnt an, dass mit Unternehmen und Investoren
278 fair umgegangen werden müsse. Auch in Werneuchen wären es nicht über 10 %, maximal 20 %. An-
279 dere Ortsteile sollten auch darüber nachdenken und nicht an 0 % festhalten.
- 280 Herr Frank Kulicke merkt an, dass bestehende und bereits geplante Anlagen fallen nicht darunter
281 fallen würden.
- 282 Herr Hübner stellt dar, dass: 0 % nicht heißt, dass es keine Photovoltaikanlagen gebe. Es sei nach-
283 vollziehbar, dass sich auch eine Gemeinde für 0 % ausspricht, insbesondere, wenn bereits PV-
284 Anlagen vorhanden seien. Auf dem Flugplatz seien PV-Anlagen okay, aber nicht auf Ackerflächen.
- 285 Frau Hupfer ergänzt, dass es auf der Gesamtfläche bisher 9 % Bestandsanlagen gebe (Deponien +
286 Flugplatz) - nur für Werneuchen ohne Ortsteile.
- 287 Herr Asmus weist auf Gerechtigkeit bei Verteilung hin. 0 % seien zu wenig. Er stellt 15 % in den
288 Raum.
- 289 Herr Streit erwägt 10 % maximal. Frau Mieske folgt auch den 10 %.
- 290 Es wird über 10 % abgestimmt:

291 **Beschlussvorschlag: BW/627/2023**

292 Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen stimmt dem Entwurf
293 des Grundsatzbeschlusses zu und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung dem zu folgen:

294 Die Stadt beabsichtigt, unter Einhaltung der im Grundsatzbeschluss genannten Kriterien,
295 die Errichtung von PV-FFA auf

- 296 - ca. % der Fläche des Ortsteils Krummensee (dies entspricht ca. ha),
- 297 - ca. % der Fläche des Ortsteils Seefeld (dies entspricht ca. ha),
- 298 - ca. % der Fläche des Ortsteils Löhme (dies entspricht ca. ha),
- 299 - ca. % der Fläche des Ortsteils Weesow (dies entspricht ca. ha),
- 300 - ca. % der Fläche des Ortsteils Willmersdorf (dies entspricht ca. ha)
- 301 - ca. % der Fläche des Ortsteils Schönfeld (dies entspricht ca. ha),
- 302 - ca. % der Fläche des Ortsteils Tiefensee (dies entspricht ca. ha),
- 303 - ca. % der Fläche des Ortsteils Hirschfelde (dies entspricht ca. ha),
- 304 - ca. % der Fläche von Werneuchen (dies entspricht ca. ha)

305 zu ermöglichen.

306 Agri-PV-Anlagen sollen unabhängig von vorgenannten Kriterien zugelassen werden.

307 **Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0**

308

309 **TOP 9 Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffent-**
310 **lichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der TÖB Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den**
311 **vorhabenbezogenen B-Plan „Solarpark Tiefensee“ und der parallelen 12. Änderung**
312 **des FNP**

313 **Vorlage: BW/626/2023**

314 **Beschlussvorschlag: BW/626/2023**

315 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen beschließt:

- 316 5) Den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Tiefensee“ in der Fas-
317 sung vom Mai 2023 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan samt Begründung und Umweltbe-
318 richt sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen in der Fassung
319 vom Mai 2023 samt Begründung mit Umweltbericht.
- 320 6) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden und
321 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB für den
322 Bebauungsplan „Solarpark Tiefensee“ in der Fassung vom Mai 2023.
- 323 7) Der Bürgermeister wird beauftragt gemäß dem Beschluss Bv/537/2022 der Stadtverordneten-
324 versammlung vom 08.09.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und
325 sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen, sowie über die Offenlage zu informieren
326 und den Termin ortsüblich bekannt zu geben.

327 Die Offenlage wird in der Zeit vom 01.08.2023 bis 31.08.2023 stattfinden.

328 **Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0**

329 **TOP 10 Vorstellung des Entwurfs eines Bebauungsplanes zur Wohnbauentwicklung am**
330 **westlichen Ortsrand Stadt Werneuchen – Arbeitstitel „Bebauungsplan Wohngebiet**
331 **Berliner Allee der Stadt Werneuchen“**

332 **Vorlage: BW/626/2023**

333 Es handelt sich um eine reine Informationsvorlage.

334 Das Rederecht für den Vorhabenträger wird eingeräumt:

335 **Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 0 Enthaltung: 0**

336 Oliver Halbach und Herr Hirschfelder stellen das Projekt vor.

337 Die Vermietung von Einfamilienhäusern, Wohnbebauung, ca. 100 Wohneinheiten seien beabsichtigt
338 mit einer umfänglichen Erschließung.

339 Herr Asmus fragt nach dem Zeitplan. Herr Halbach antwortet, dass die Vorhabenträger seit vier Jah-
340 ren an dem Projekt arbeiten, seit einem Jahr seien sie Eigentümer.

341 Frau Hupfer weist auf das Achsenentwicklungskonzept hin, hier sei eine mittelfristige Entwicklung
342 vorgesehen, es dürfe nichts vorgezogen werden. Sie fragt die Ausschussmitglieder nach ihrer An-
343 sicht.

344 Der Ausschuss äußert sich nicht zu dem Vorhaben.

TOP 11 Beratung zu den Varianten Busbucht Grundschule

Vorlage: BW/629/2023

Frau Hupfer informiert einleitend darüber, dass eine Machbarkeitsstudie vorliegt. Querungsbeziehungen würden verbessert, Variante 3 sei favorisiert. Die vorhandene Bucht könne schmaler gestaltet werden, mehr Aufstellfläche für Kinder sei möglich, eine Stellungnahme von der Barnimer Busgesellschaft wäre positiv: zwei Busse könnten dann gleichzeitig dort halten.

Herr Meyer: äußert sich, dass er auch die 3. Variante als empfehlenswert erachten würde. Er fragt nach, ob das Dach nicht größer geplant werden könne. Vorne bei dem erstem Bus solle auch auf 12 m vergrößert werden.

Frau Hupfer erläutert im Zusammenhang mit der Überdachung, dass es erstmal um die Verkehrsflächen gehe und die Anforderungen an das Buswartehäuschen später noch konkretisiert werden könnten. Wichtig für Planung der Haushaltsmittel sei erstmal die Verkehrsfläche.

Frau Mieske weist darauf hin, dass es seitens der Grundschule noch Redebedarf gebe. Die Sichtweise der Grundschule müsse jedenfalls mitberücksichtigt und einbezogen werden. Darauf sollte man warten.

Frau Hupfer reagiert, dass noch eine Beratung mit der Schule erfolgen werde.

Herr Asmus äußert, dass seinerseits auch Variante 3 priorisiert werde.

Beschlussvorschlag: BW/629/2023

Die Mitglieder des Ausschusses empfehlen die Umsetzung der Variante 3. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind für 2024 in der Haushaltsstelle 54.1.01/6101.785300 (Umsetzung ÖPNV) einzuplanen.

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

TOP 12 Beschluss zur Prüfung des Anschlusses an einen Abwasserzweckverband

Vorlage: AfD Wern/006/2023

Herr Hübner führt aus, dass es eine schwierige Situation um die Stadtwerke und den Eigenbetrieb gegeben habe. Fehler seien in der Vergangenheit gemacht worden. Auch Bürger hätten angeregt, nach Lösungen zu suchen. Die Wirtschaftlichkeit von umliegenden Betrieben / Wasserverbänden aus angrenzenden Gemeinden sei gegeben. Haushaltsrechtlich dürfte es keine Probleme geben. Zukünftige Investitionen stünden an. Herr Hübner regt an darüber nachzudenken, wie wir die anstehenden Aufgaben als kleine Stadt mit den kleinen Stadtwerken alleine stemmen könnten. In der Vergangenheit hätte man nicht das Konstrukt aus Eigenbetrieb und Stadtwerke, sondern die Kooperation mit anderen und leistungsfähigen Verbänden wählen sollen. Herr Hübner sieht Synergieeffekte in der Kooperation.

Herr Asmus hält es für möglich, dass langfristig Probleme gelöst werden könnten und befürwortet Gespräche mit anderen Gemeinden.

Herr Hübner ergänzt, dass langfristig unbedingt für bezahlbare Gebühren gesorgt werden müsse, denn die jetzige Kostensteigerung sei erst der Anfang. Vielleicht sei die Deckelung der Gebühren möglich. Nur in Gesprächen könnten die Handlungsmöglichkeiten herausgefunden werden.

Beschlussvorschlag: AfD Wern/006/2023

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt die Beauftragung der Verwaltung zur Prüfung der Möglichkeit eines Anschlusses der Stadt Werneuchen und ihren Ortsteilen an einen Wasser-/Abwasserzweckverband einer benachbarten Region.

In Frage kommen könnten:

1. Wasserverband Straußberg-Erkner
2. Wasser- und Abwasserzweckverband Ahrensfelde/Eiche
3. Wasser- und Abwasserverband „Panke/Finow“

Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 1 Enthaltung: 0

TOP 13 Fragen der Ausschussmitglieder

Herr Hübner äußert sich kritisch, dass die Öffentlichkeitsarbeit (Anmerkung Protokollant: wahrscheinlich Sitzungsdienst gemeint) besser werden müsse. Die Protokollführung müsse in anderer Form abgesichert werden. Er bemängelt die derzeitige Qualität der Protokolle. Es solle jemand Protokoll führen, der sich damit auskennt. Er fühle sich häufig nicht oder nur unzureichend wiedergegeben. Redebeiträge würden zum Teil nicht oder nicht hinreichend wiedergegeben.

398 Herr Kulicke erläutert den Unterschied zwischen Sitzungsdienst und Öffentlichkeitsarbeit. Derjenige,
399 der das Protokoll unterschreibe, sei auch für den Inhalt verantwortlich. Der Sitzungsleiter müsse Kor-
400 rektur lesen und ggf. korrigieren.

401 Herr Hübner wiederholt, er finde sich in den Protokollen jedenfalls nicht hinreichend wieder.

402 Herr Kulicke verweist in diesem Zusammenhang auf die Geschäftsordnung und die Brandenburgi-
403 sche Kommunalverfassung.

404 Herr Seehawer fragt, ob auf dem Marktplatz noch ein Händler abhandengekommen sei. Die „Schrott-
405 haufen“ auf dem Marktplatz werden kritisiert. Es solle im Bauausschuss diskutiert werden, bevor sol-
406 che Gegenstände aufgestellt werden. Er stellt den Vergleich an zu Aufstellern von Gewerbetreibenden.
407

408 Herr Kulicke merkt an, dass das Konzept seit 2021 bekannt sei, noch vor der Beschlussvorlage der
409 Fraktion.

410 **TOP 14 Mitteilungen der Verwaltung**

411 Frau Hupfer geht auf die Fragen zu den Kosten des Grundschulneubaus ein: Die Kostenkontrolle der
412 Projektsteuerung Grundschule werde bis 30.06. aufbereitet. Eine Kostenprognose werde nachgelie-
413 fert. Bislang: Nachträge in Höhe von 1.930.000,- € für den Generalunternehmer BATEG.

414 Herr Hübner erinnert an den Hinweis auf die Geschäftsordnung; er habe auf seine Anfrage zu den
415 Kosten eine Information, eine aktuelle Zahl erwartet. Er wünsche sich eine zuverlässige Beantwor-
416 tung seiner Anfragen.

417 **TOP 15 Schließung der Sitzung**

418 **Ende:** 21:25 Uhr

419

420

421 Datum

Vorsitzender des Ausschusses