

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

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 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

12 **Niederschrift:**

13 **Öffentlicher Teil**

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

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

18 **TOP 2 Einwendungen gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der Sitzung vom**
19 **25.04.2023**

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

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

28 Die Frage nach der Höhe der Gesamtkosten für den Neubau Grundschule Rosenpark sei noch offen.
29 Auch die Frage nach zu erwartenden Problemen bei der Kläranlage sei nicht berücksichtigt worden.
30 Herr Hübner erwartet eine Aufklärung über die negativen Auswirkungen auf den Klär- und
31 Reinigungsprozess, wenn weniger Wasser durch Einsparung zugeführt wird.

32 Abstimmung über die Einwendungen:

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

34 **TOP 3 Bestätigung der Tagesordnung**

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

36 **TOP 4 Einwohnerfragestunde**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

70 Herr Asmus verliest einen Redebeitrag von Dorina Pioch:

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

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

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

82 *Es ist für mich unerklärlich, wie ein Ortsbeiratsmitglied als Mitglied der SVV die demokratischen*
 83 *Entscheidungsprozesse des Ortsbeirates inhaltlich in Frage stellt, obwohl es selbst nicht an der*
 84 *Sitzung teilgenommen hat. Deshalb äußerte ich auch in der Sitzung des Ortsbeirates Seefeld am 8.*
 85 *Juni 2023 meine Verwunderung darüber, dass dieser Tagesordnungspunkt wieder auf der*
 86 *Tagesordnung stand.*

87 *Nach dem der Investor seine Ausführungen wiederholte, gab es keine Fragen von den OB*
 88 *Mitgliedern.*

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

94 *Zwischenzeitlich habe ich mit Seefelder Einwohnern zu dieser Thematik gesprochen.*

95 *Viele begrüßen das Projekt als zukunftsweisend für Seefeld und sehen hier die Schaffung von*
 96 *wohnortnahen Arbeitsplätzen für die Einwohner sowie die Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen.*

97 *Ich bitte meine Redebeitrag zu Protokoll zu nehmen.*

98 Es wird das Rederecht für die Investoren hergestellt.

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

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

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

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

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

127 Frau Peters-Thode geht nachfolgend auf das Thema Entwässerung ein: Eine hinreichende
128 Versickerung sei nicht möglich laut Baugrundgutachten. Die natürliche Fließrichtung gehe in Richtung
129 Krummer Graben westlich vom geplanten Gebiet. Es werde ein Regenbecken geben mit hoher
130 Verdunstung. Aber auch Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB), der unteren
131 Wasserbehörde (UWB) und der Wassermanagerin (Flussgebietsmanagerin) gebe es zur Einleitung in
132 den Löhmer Haussee in nordöstlicher Richtung. Es handele sich um eine lange Wegstrecke von ca.
133 2,5 km. Eine Förderung werde geprüft. Der Beginn mit frühzeitiger Beteiligung sei für August 2023
134 geplant. Die geplante Bauhöhe sei wichtig für die Flexibilität in der Vermietung.

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

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

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

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

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

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

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

173 Voraussetzungen schaffen müsse. Die Entwicklung bei der Wohnbebauung sei immer abhängig
 174 davon, wie sich die Wirtschaft und die Rahmenbedingungen entwickeln würden. Druck beim
 175 Ministerium solle aufgebaut werden für Planungen zur Ortsumgebung sowie Gespräche mit dem
 176 Bürgermeister von Ahrensfelde stattfinden.

177 **Beschlussvorschlag: BW/597/2023**

178 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 179 1) Die Bezeichnung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Werneuchen-Seefeld“ wird
 180 in „Gewerbepark Seefeld-Süd“ geändert.
- 181 2) Das Material zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden
 182 und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan
 183 „Gewerbepark Seefeld-Süd“ in der Fassung vom Januar 2023 wird gebilligt.
- 184 3) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der als Anlage beigefügten Planzeichnung
 185 um den nördlichen Teil des Flurstücks 359 und das Flurstück 447 der Flur 1 in der Gemarkung
 186 Seefeld erweitert.
- 187 4) Der Bürgermeister wird beauftragt gemäß dem Beschluss Bv/550/2022 der
 188 Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
 189 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen, sowie über die Offenlage zu
 190 informieren und den Termin ortsüblich bekannt zu geben.

191 **Ohne Votum.**

192 **TOP 6 Beschluss zur Kostenermittlung und Prüfung der Förderoptionen für die**
 193 **Erarbeitung einer gewerblichen Rahmenplanung für das künftige**
 194 **Gewerbeflächenpotenzial im OT Seefeld**
 195 **Vorlage: BW/593/2023**

196 Frau Hupfer führt in die Thematik ein. Die Fläche sei größer als das von ECE vorgestellte Areal. Es
 197 gehe um den Vorschlag, eine gewerbliche Rahmenplanung aufzustellen. Diese solle die
 198 Vorstellungen der Kommune zur Entwicklung der Flächen beinhalten. Dies habe eine weiträumige
 199 Bedeutung. Der Vorschlag sei Ausfluss aus dem Achsenentwicklungskonzept.

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

202 Herr Hübner schließt sich an. Hier hätte jeder eigene Hausaufgaben, man könne sich vorher
 203 Gedanken machen, auch in Sachen Fördermittel. Man sei gut vorbereitet. Er signalisiert,
 204 zuzustimmen.

205 Steffen Meyer findet solche Konzepte grundsätzlich gut, aber der Zeitraum sei nicht passend für
 206 entsprechende Vorhaben und solange keine Infrastrukturpläne umgesetzt seien. Erst 2030 würde die
 207 Planung für Ortsumgebung beginnen. Er sieht die Lebensqualität, Umwelt, „work-life-balance“ in
 208 Werneuchen im Vordergrund.

209 Herr Asmus entgegnet, dass man ja trotzdem vorher planen und bestimmte Dinge ausschließen
 210 könne. Wir würden ja auch Fenster für bestimmte Investoren oder Vorhaben schließen.

211 Herr Seehawer schließt sich Herrn Meyer an.

212 Frau Hupfer macht deutlich, dass Investoren ja sowieso kämen. Jetzt könne man noch Einfluss
 213 nehmen. Die Rahmenplanung könne Bedingungen formulieren. Das Land müsse etwas dafür tun,
 214 dass die Region die Belastungen verkraftet.

215 **Beschlussvorschlag: BW/593/2023**

216 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beauftragt die Verwaltung, für eine gewerbliche
 217 Rahmenplanung im Bereich des Gewerbeflächenpotenzials im Ortsteil Seefeld, das der künftige
 218 Integrierte Regionalplan als „regional bedeutsames Gewerbegebiet“ ausweisen soll, eine detaillierte
 219 Aufgabenbeschreibung mit einer Kostenermittlung erarbeiten zu lassen und die Möglichkeiten der
 220 Planungsförderung auszuloten.

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

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

223 **TOP 7 Beschluss des Ausbauprogrammes zum Bau eines Geh- und Radweges entlang der**
 224 **L235 in der Ortslage Werneuchen**
 225 **Vorlage: BW/628/2023**

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

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

228 Dr. Kalanke stellt das Projekt vor. Die Entwässerung von der HaGe Nord (Werneuchener Standort der
229 HaBeMa Futtermittel GmbH & Co.KG Hamburg) werde geprüft, weil eine hohe Wasserableitung in
230 den Paddenpfuhl erfolge. Der Anteil der Stadt Werneuchen sei gesunken, weil der Landesbetrieb
231 Straßenwesen viel trüge vom Straßenbau. Es könne im kommenden Jahr mit dem Bau begonnen
232 werden. Dr. Kalanke gibt den Hinweis, dass die Beleuchtungsanlage noch nicht ergänzt sei.

233 Herr Seehawer begrüßt den Ausbau bis zur Poststraße. Er fragt, ob eine Querungshilfe gebaut werde
234 und wer diese finanziere?

235 Herr Kalanke antwortet, dass der Landesbetrieb die Ortseingangsinsel bezahle, weil das auch zur
236 Verkehrsberuhigung gefordert sei.

237 Herr Seehawer hinterfragt teure Bauwerke kritisch.

238 Dr. Kalanke erläutert auf Nachfrage von Herrn Meyer, dass es sich um einen Gehweg mit „Radfahrer
239 frei“ handeln werde. Er weist auf die Entwässerungsproblematik hin.

240 Herr Meyer merkt an, dass in Richtung Weesow wieder auf der Straße zu fahren sei. Es wäre keine
241 Befahrung in beiden Seiten möglich. Er plädiert für eine beidseitige Befahrung mit Fahrrädern, auch
242 wenn eine stärkere Versiegelung durch mehr Fahrfläche notwendig wäre.

243 Dr. Kalanke stellt fest, dass dies technisch möglich aber auch teuer sei. Und der Bahnübergang
244 müsste umgebaut werden. Jetzt sei die Lösung der Schutzstreifen auf der Fahrbahn - als Abgrenzung
245 von der Fahrbahn.

246 Herr Seehawer hinterfragt Gespräche mit HaGe Nord wegen der Entwässerungssituation. Auf dem
247 Gelände würden nicht unerhebliche Niederschlagswassermengen anfallen.

248 Stadtwerke und Anlieger seien in Klärung zur Entwässerung.

249 Herr Hübner begrüßt das Projekt Radweg. Er stellt aber auch den Vergleich mit schlechten
250 Bedingungen in Richtung Tiefensee an, wo es noch die Schutzplanken gebe, die das Fahren
251 gefährlich machen. Einen solchen Radweg, wie zwischen Werneuchen und Weesow, den würden sich
252 die Menschen aus Werneuchen-Ost und Tiefensee nur wünschen.

253 **Beschlussvorschlag (BW/628/2023):**

254 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

255 1. bestätigt die vorliegende Planung als Ausbauprogramm für die in der Baulast der Stadt
256 stehenden Teile der Straße

257 2. stimmt der Durchführung einer Gemeinschaftsbaumaßnahme mit dem Landesbetrieb
258 Straßenwesen zu

259 3. beauftragt die Verwaltung, mit dem Landesbetrieb Straßenwesen eine Vereinbarung
260 abzuschließen, in der die Durchführung der Gemeinschaftsbaumaßnahme und die
261 Kostenteilung geregelt ist.

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

263

264 **TOP 8 Grundsatzbeschluss für die Schaffung von Planungsrecht für Photovoltaik-** 265 **Freiflächenanlagen (PV-FFA) in der Stadt Werneuchen**

266 **Vorlage: BW/627/2023**

267 Frau Hupfer leitet ein. Die Ortsbeiräte Hirschfelde und Weesow würden noch zusammen kommen. In
268 vielen anderen Ortsbeiräten sei bereits eine Meinung eingeholt worden Im Bauausschuss solle sich
269 für Werneuchen Gedanken gemacht werden.

270 Herr Seehawer äußert, dass 0 % nicht gut seien. Er mahnt an, dass mit Unternehmen und Investoren
271 fair umgegangen werden müsse. Auch in Werneuchen wären es nicht über 10 %, maximal 20 %.
272 Andere Ortsteile sollten auch darüber nachdenken und nicht an 0 % festhalten.

273 Herr Frank Kulicke merkt an, dass bestehende und bereits geplante Anlagen fallen nicht darunter
274 fallen würden.

275 Herr Hübner stellt dar, dass: 0 % nicht heißt, dass es keine Photovoltaikanlagen gebe. Es sei
276 nachvollziehbar, dass sich auch eine Gemeinde für 0 % ausspricht, insbesondere, wenn bereits PV-
277 Anlagen vorhanden seien. Auf dem Flugplatz seien PV-Anlagen okay, aber nicht auf Ackerflächen.

278 Frau Hupfer ergänzt, dass es auf der Gesamtfläche bisher 9 % Bestandsanlagen gebe (Deponien +
279 Flugplatz) - nur für Werneuchen ohne Ortsteile.

280 Herr Asmus weist auf Gerechtigkeit bei Verteilung hin. 0 % seien zu wenig. Er stellt 15 % in den
281 Raum.

282 Herr Streit erwägt 10 % maximal. Frau Mieske folgt auch den 10 %.

283 Es wird über 10 % abgestimmt:

284 **Beschlussvorschlag: BW/627/2023**

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

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

- 289 - ca. % der Fläche des Ortsteils Krummensee (dies entspricht ca. ha),
- 290 - ca. % der Fläche des Ortsteils Seefeld (dies entspricht ca. ha),
- 291 - ca. % der Fläche des Ortsteils Löhme (dies entspricht ca. ha),
- 292 - ca. % der Fläche des Ortsteils Weesow (dies entspricht ca. ha),
- 293 - ca. % der Fläche des Ortsteils Willmersdorf (dies entspricht ca. ha)
- 294 - ca. % der Fläche des Ortsteils Schönfeld (dies entspricht ca. ha),
- 295 - ca. % der Fläche des Ortsteils Tiefensee (dies entspricht ca. ha),
- 296 - ca. % der Fläche des Ortsteils Hirschfelde (dies entspricht ca. ha),
- 297 - ca. % der Fläche von Werneuchen (dies entspricht ca. ha)

298 zu ermöglichen.

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

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

301

302 **TOP 9 Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der**
303 **Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der TÖB Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für**
304 **den vorhabenbezogenen B-Plan „Solarpark Tiefensee“ und der parallelen 12.**
305 **Änderung des FNP**
306 **Vorlage: BW/626/2023**

307 **Beschlussvorschlag: BW/626/2023**

308 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen beschließt:

- 309 5) Den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Tiefensee“ in der Fassung
310 vom Mai 2023 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan samt Begründung und Umweltbericht
311 sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen in der Fassung vom
312 Mai 2023 samt Begründung mit Umweltbericht.
- 313 6) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen
314 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB für den
315 Bebauungsplan „Solarpark Tiefensee“ in der Fassung vom Mai 2023.
- 316 7) Der Bürgermeister wird beauftragt gemäß dem Beschluss Bv/537/2022 der
317 Stadtverordnetenversammlung vom 08.09.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
318 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen, sowie über die Offenlage zu
319 informieren und den Termin ortsüblich bekannt zu geben.

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

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

322 **TOP 10 Vorstellung des Entwurfs eines Bebauungsplanes zur Wohnbauentwicklung am**
323 **westlichen Ortsrand Stadt Werneuchen – Arbeitstitel „Bebauungsplan Wohngebiet**
324 **Berliner Allee der Stadt Werneuchen“**
325 **Vorlage: BW/626/2023**

326 Es handelt sich um eine reine Informationsvorlage.

327 Das Rederecht für den Vorhabenträger wird eingeräumt:

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

329 Oliver Halbach und Herr Hirschfelder stellen das Projekt vor.

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

332 Herr Asmus fragt nach dem Zeitplan. Herr Halbach antwortet, dass die Vorhabenträger seit vier
333 Jahren an dem Projekt arbeiten, seit einem Jahr seien sie Eigentümer.

334 Frau Hupfer weist auf das Achsenentwicklungskonzept hin, hier sei eine mittelfristige Entwicklung
335 vorgesehen, es dürfe nichts vorgezogen werden. Sie fragt die Ausschussmitglieder nach ihrer
336 Ansicht.

337 Der Ausschuss äußert sich nicht zu dem Vorhaben.

338 **TOP 11 Beratung zu den Varianten Busbucht Grundschule**

339 **Vorlage: BW/629/2023**

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

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

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

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

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

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

355 **Beschlussvorschlag: BW/629/2023**

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

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

360 **TOP 12 Beschluss zur Prüfung des Anschlusses an einen Abwasserzweckverband**

361 **Vorlage: AfD Wern/006/2023**

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

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

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

376 **Beschlussvorschlag: AfD Wern/006/2023**

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

380 In Frage kommen könnten:

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

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

385 **TOP 13 Fragen der Ausschussmitglieder**

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

391 Herr Kulicke erläutert den Unterschied zwischen Sitzungsdienst und Öffentlichkeitsarbeit. Derjenige,
392 der das Protokoll unterschreibe, sei auch für den Inhalt verantwortlich. Der Sitzungsleiter müsse
393 Korrektur lesen und ggf. korrigieren.

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

395 Herr Kulicke verweist in diesem Zusammenhang auf die Geschäftsordnung und die Brandenburgische
396 Kommunalverfassung.

397 Herr Seehawer fragt, ob auf dem Marktplatz noch ein Händler abhandengekommen sei. Die
398 „Schrotthaufen“ auf dem Marktplatz werden kritisiert. Es solle im Bauausschuss diskutiert werden,
399 bevor solche Gegenstände aufgestellt werden. Er stellt den Vergleich an zu Aufstellern von
400 Gewerbetreibenden.

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

403 **TOP 14 Mitteilungen der Verwaltung**

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

407 Herr Hübner erinnert an den Hinweis auf die Geschäftsordnung; er habe auf seine Anfrage zu den
408 Kosten eine Information, eine aktuelle Zahl erwartet. Er wünsche sich eine zuverlässige Beantwortung
409 seiner Anfragen.

410 **TOP 15 Schließung der Sitzung**

411 **Ende:** 21:25 Uhr

412

413

414 Datum

Vorsitzender des Ausschusses
