

Bauausschuss
der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Blankenfelde-Mahlow, 10.08.2023

NIEDERSCHRIFT

über die 4. Sitzung (öffentlicher Teil) des Bauausschusses der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 08.06.2023
Sitzungszeit: 19:00 Uhr bis 20:54 Uhr
Sitzungsort: Verwaltungsgebäude - Sitzungssaal
Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz, Zülowstraße 12

Teilnehmer:

anwesend

Ausschussvorsitzender

Herr Thomas Mottner

Mitglieder des Ausschusses

Herr Thomas Becker

Herr Hartmut Binternagel

Herr Frank Bitterling

Herr Alexander Korsch

Frau Bastian Krüger

Frau Ailine Lehmann (*Fraktion BVB / FREIE WÄHLER*)

*stellv. für Herrn Stefke (Fraktion BVB / FREIE WÄHLER),
bis 20:20 Uhr*

Herr Lars Radzyski

Herr Otto Witt

Sachkundiger Einwohner

Herr Peter Abend

Frau Annekathrin Loy

Herr Thomas Mattuschka

ab 19:23 Uhr

Frau Sabine Schmidt

Herr Peter Silke

Verwaltungsmitarbeiter

Frau Bettina Beyer

Frau Marion Dzikowski

Frau Adrienne Gnewuch

Herr Michael Lippitz (*Protokollant*)

Fachamtsleitung Gemeindeplanungsamt

Fachamtsleitung Kommunalservice

SB Gemeindeplanung

Leitung Büro Bürgermeister

Gäste

Herr Andre Franell

Geschäftsführer Operis Bau GmbH

nicht anwesend

Herr Jens Dietrich

entschuldigt

Herr Sebastian Sielaff

entschuldigt

Herr Mathias Wegmann

Ursprüngliche Tagesordnung:

siehe Anlage 1

Beschlossene Tagesordnung:

A. Öffentlicher Teil

- TOP 1: Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- TOP 2: Feststellung der Tagesordnung der Sitzung
- TOP 3: Einwendungen gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der 3. Sitzung vom 08.06.2023
- TOP 4: Informationen des Ausschussvorsitzenden und der Verwaltung
- TOP 5: Anfragen der Ausschussmitglieder
- TOP 6: Anfragen der Einwohner
- TOP 7: Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ im Ortsteil Blankenfelde
- TOP 8: Beschluss über die erste Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ (Stand Mai 2023)
Gäste: Vorhabenträger, Planer
- TOP 9: Beschluss über die Offenlegung des Entwurfs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Änderung „Sondergebiet Öko-Hotel Mahlow Dorf“ im Ortsteil Mahlow (Stand Mai 2023)
Gäste: Vorhabenträger, Planer
- TOP 10: Beschluss über die erste Offenlegung des Bebauungsplanes M48 "Wohnbauvorhaben Waldblick Süd"
Gäste: Investor, Planer
- TOP 11: Beschluss über das Abwägungsprotokoll zur Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans DA 22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ (Stand Mai 2023)
Gast: Planungsbüro Frau Krüger
- TOP 12: Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan DA22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ (Stand Mai 2023)
Gast: Planungsbüro Frau Krüger
- TOP 13: Beschluss über das Abwägungsprotokoll zur ersten Offenlegung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand Mai 2023)
Gast: Planungsbüro Frau Krüger
- TOP 14: Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (Stand Mai 2023)
Gast: Planungsbüro Frau Krüger
- TOP 15: Kennzahlen

TOP 1.	Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
---------------	--

Zu Beginn der Sitzung sind 9 Ausschussmitglieder anwesend.

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

TOP 2.	Feststellung der Tagesordnung der Sitzung
---------------	--

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form bestätigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 / Nein: 0 / Enthaltung: 1 → **zugestimmt**

TOP 3.	Einwendungen gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der 3. Sitzung vom 27.04.2023
---------------	---

Gegen die Niederschrift (öffentlicher Teil) der 3. Sitzung vom 27.04.2023 erheben sich keine Einwände.

TOP 4.	Informationen des Ausschussvorsitzenden und der Verwaltung
---------------	---

Seitens des Vorsitzenden liegen keine Informationen vor.

Die Verwaltung informiert über:

Neubau Feuerwehrgerätehaus Glasow

Die Verwaltung präsentiert sowohl einen ersten Vorentwurf zum Objekt als auch einen ersten Entwurf zur möglichen Gestaltung des B-Planes entsprechend der gültigen Beschlusslage.

Die Ausschussmitglieder stellen Nachfragen und diskutieren über:

- allgemeine Fragen zur Beschlusslage und deren Auswirkungen
- den Zusammenschluss der Ortswehren Glasow und Groß Kienitz
- für wie viele Feuerwehrmitglieder das Objekt ausgelegt ist

Es werden zwischen den Ortswehren Gespräche über die engere Zusammenarbeit und Zusammenlegung geführt. Das Objekt wird aufgrund zweier Stellplätze mit ca. 20-25 Feuerwehrmitglieder geplant. Aktuell gibt es bedeutend weniger aktive Feuerwehrmitglieder in der Ortswehr, so die Verwaltung.

Der Vorsitzende möchte wissen wie es mit der weiteren Planung weiter geht.

Die Verwaltung antwortet, dass der nächste Schritt die frühzeitige Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes sein wird. Parallel wird eine Entscheidung durch die Gemeindevertretung zur Entwurfsplanung herbeigeführt werden.

TOP 5.	Anfragen der Ausschussmitglieder
---------------	---

Der Vorsitzende verliest die offenen Anfragen aus der letzten Sitzung des Bauausschusses und die Verwaltung beantwortet diese wie folgt:

Werkstatthof Groß Kienitz

Das Informationsdatenblatt wurde Ihnen hierzu bereits zur Verfügung gestellt. Es liegt nunmehr eine Baugenehmigung vor. Eine Ausschreibung zum Abriss einiger Teile ist erfolgt. Die Abbrucharbeiten sind für Ende des Monats geplant. Anschließend wird es einige Veränderungen geben.

Radweg Glasow/Dahlewitz

Aktuell laufen Baugrundgutachten und Betretungserlaubnisse werden eingeholt; parallel wird die Suche nach einem Planer fortgesetzt.

August-Bebel-Straße

Der Prüfauftrag ist in Umsetzung.

Ausschreibung des alternativen Regenwasserkonzeptes im Waldblick

Im kommenden Hauptausschuss wird es eine Beschlussvorlage geben, in der die genaue Ausschreibung formuliert wird.

Radweg Marienfelder Straße Höhe Brenzstraße

Es wird die verkehrliche Situation bezüglich des Radverkehrs überprüft werden.

Zuständigkeiten der Fachbereiche für Planungen und Umsetzungen

Für die Planungen ist in der Regel das Gemeindeplanungsamt zuständig und für die Umsetzung von Tief- und Hochbaumaßnahmen der Kommunalservice.

Fahrradständerüberdachung in Dahlewitz

Die Maßnahme ist aktuell in der Umsetzung.

Neubau der Kita in Dahlewitz

Ausführliche Informationen zu diesem Projekt erfolgen regelmäßig im zuständigen Ausschuss (Ausschuss für Bildung, Jugend und Sport). Die Bautätigkeit wurde aufgenommen.

Arcostraße Ecke Ziethener Straße - temporäres Parkverbot

Der Sachverhalt wird eingehend beleuchtet.

Arcostraße Ecke Ziethener Straße - Nutzungsänderung Wohnhaus

Die Verwaltung hat nach einer Prüfung keine Feststellung machen können.

Herr Abend informiert, dass auf dem Grundstück Ziethener Straße Ecke Arcostraße ein freizugänglicher Defibrillator aufgestellt wurde.

Herr Abend möchte zur Bahnüberführung in Blankenfelde wissen, wann die Regenentwässerung ausgeschrieben wird.

Die Verwaltung wird die Ausschreibung umgehend veranlassen.

TOP 6.	Anfragen der Einwohner
---------------	-------------------------------

Ein Einwohner stellt folgende Fragen:

1) Ertüchtigung Wegebereich Ecke Albrechtstr./Karl-Marx-Platz - Wie ist der Sachstand?

Die Problematik besteht darin, dass es sich hierbei um Privateigentum und nicht um öffentliches Land handelt, sodass bisher ein Ausbau nicht erfolgen konnte, so die Verwaltung. Dies ist bereits seit Ausführung der Baumaßnahme in der Albrechtstraße mit Herstellung des Geh-/Radweges in den Gremien bekannt.

2) Ertüchtigung nächstgelegene Bushaltestelle zur Gemeindeverwaltung in der Zülowstraße. Die Haltestelle "Thälmannstraße" in östlicher Richtung ist ein Grünstreifen mit Haltestellenschild. Barrierefrei gestalten. Wann wird dieses Projekt angegangen?

Der Bürgermeister wird schriftlich antworten.

Eine Einwohnerin möchte wissen wie der aktuelle Sachstand zu den beschlossenen Bürgerhaushaltswunsch „Trinkbrunnen“ ist.

Der zuständige Ausschuss für diese Thema ist der Ausschuss für Finanzen und Wirtschaftsförderung. In diesem wurde auch bereits informiert. Dieses Anliegen liegt zur Überprüfung beim Wasser- und Abwasserzweckverband Blankenfelde-Mahlow, so der Bürgermeister.

TOP 7.	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ im Ortsteil Blankenfelde BSV-Nr.: GV 24/2023
---------------	--

Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ im Ortsteil Blankenfelde.

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 1,5 ha folgende Flurstücke (Anlage 1):

Gemarkung/ Flur	Flurstücke	Flurstücke teilw.
Gemarkung Blankenfelde, Flur 13	14/2; 15/2; 304; 302; 306; 307; 371; 372; 384; 390	305; 389;
Gemarkung Blankenfelde Flur 2	-	1763; 1988

Ziel der Planung ist der Erhalt des bestehenden Einzelhandelstandorts und die damit einhergehende Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes (Vollsortimenter) sowie der benötigten Stellplatzanlage.

Die Ausarbeitung der notwendigen Planungen wird von der Gemeinde auf den Vorhabenträger übertragen. Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 / Nein: 0 / Enthaltung: 0 → **zugestimmt**

TOP 8.	Beschluss über die erste Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ (Stand Mai 2023) Gäste: Vorhabenträger, Planer BSV-Nr.: GV 25/2023
---------------	---

Der Vorsitzende führt in die Beschlussvorlage ein.

Herr Franell (Vorhabenträger) erklärt die Veränderungen anhand einer Präsentation (siehe Nachtragssitzungspaket) gegenüber der frühzeitigen Beteiligung:

- Verbindung Haus 1-3 im DG
- Gebäudeform
- Außensaunen
- Stellplatzanlagen
- Ausbau der Diedersdorfer Straße
- Ausgleichsflächen

Der Vorsitzende möchte wissen, ob die nicht vorhandenen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (Holzbauweise, Energieerzeugung etc.) in einem städtebaulichen Vertrag festgesetzt werden können.

Die Verwaltung antwortet, dass die Ausführungen der Baulichkeiten im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen:

Die Gemeindevertretung beschließt, den Bebauungsplanentwurf M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ (Stand Mai 2023) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 / Nein: 0 / Enthaltung: 1 → **zugestimmt**

TOP 9.	Beschluss über die Offenlegung des Entwurfs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Änderung „Sondergebiet Öko-Hotel Mahlow Dorf“ im Ortsteil Mahlow (Stand Mai 2023) Gäste: Vorhabenträger, Planer BSV-Nr.: GV 26/2023
---------------	---

Die Verwaltung führt in die Beschlussvorlage ein.

Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen:

Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) - Änderung „Sondergebiet Öko-Hotel Mahlow Dorf“ im Ortsteil Mahlow (Stand Mai 2023) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 / Nein: 0 / Enthaltung: 1 → **zugestimmt**

TOP 10.	Beschluss über die erste Offenlegung des Bebauungsplanes M48 "Wohnbauvorhaben Waldblick Süd" Gäste: Investor, Planer BSV-Nr.: GV 17/2023
----------------	---

Herr Franell führt in das Wohnbauvorhaben Waldblick-Süd ein und geht näher auf die offenen Fragen aus der letzten Ausschuss- und Gemeindevertreterversammlung ein:

- Entwässerungskonzept
- Städtebaulicher Vertrag/vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Die Mitglieder des Ausschusses diskutieren über:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Lärmschutzwand an der L76
- Kommunale Wärmeplanung
- Ersatzflächen
- Kindergartenplätze

Frau Lehmann verlässt die Sitzung um 20:20 Uhr, es sind 8 Ausschussmitglieder anwesend.

Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen:

Die Gemeindevertretung nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan M48 „Wohnbauvorhaben Waldblick Süd“ zur Kenntnis und beschließt,

- 1. den heute vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes M48 „Wohnbauvorhaben Waldblick Süd“ sowie die Änderung bzw. Anpassung des Geltungsbereiches gegenüber dem Vorentwurf zu billigen**
- 2. den Bebauungsplanentwurf einschließlich Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen**
- 3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen**

Abstimmungsergebnis: Ja: 3 / Nein: 3 / Enthaltung: 2 → **abgelehnt**

TOP 11.	Beschluss über das Abwägungsprotokoll zur Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans DA 22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ (Stand Mai 2023) Gast: Planungsbüro Frau Krüger BSV-Nr.: GV 21/2023
----------------	--

Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen:

Die Gemeindevertretung beschließt die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Belange zum Entwurf des Bebauungsplans DA22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1).

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 / Nein: 0 / Enthaltung: → **zugestimmt**

TOP 12.	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan DA22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ (Stand Mai 2023) Gast: Planungsbüro Frau Krüger BSV-Nr.: GV 22/2023
----------------	--

Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan DA22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.05.2023 (Anlage 1) als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan DA22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ (Anlage 2) wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 / Nein: 0 / Enthaltung: 0 → **zugestimmt**

TOP 13.	Beschluss über das Abwägungsprotokoll zur ersten Offenlegung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand Mai 2023) Gast: Planungsbüro Frau Krüger BSV-Nr.: GV 19/2023
----------------	--

Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen.

Die Gemeindevertretung beschließt das Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zur ersten Offenlegung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand Mai 2023).

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 / Nein: 0 / Enthaltung: 0 → **zugestimmt**

TOP 14.	Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (Stand Mai 2023) Gast: Planungsbüro Frau Krüger BSV-Nr.: GV 20/2023
----------------	---

Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen.

Die Gemeindevertretung beschließt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (Stand Mai 2023) (Anlage 1a). Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Anlage 1b und 1c) wird gebilligt und beigelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 / Nein: 0 / Enthaltung: 0 → **zugestimmt**

TOP 15.	Kennzahlen
----------------	-------------------

Der Vorsitzende bitte die Verwaltung um die Stellungnahme zu den einzelnen Kennzahlen.

Eine Stellungnahme über die eingebrachten Kennzahlen aller Ausschüsse wurde dem Ausschuss für Finanzen und Wirtschaftsförderung für die kommende Sitzung zur Verfügung gestellt, so die Verwaltung.

Der Vorsitzende schließt die 4. Sitzung des Bauausschusses um 20:54 Uhr.

Blankenfelde-Mahlow, den 10.08.2023

Thomas Mottner
*Ausschussvorsitzender des Bauausschusses
der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow*