

# Protokollauszug

aus der  
68. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 15.05.2018

---

öffentlich

**Top 4.1    Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark", Entscheidung zu den Voten der Ortsbeiräte Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren zum Aufstellungsbeschluss und Festlegung zum weiteren Verfahren**

**18/SVV/0185  
vertagt**

Herr Roggenbuck (Ortsvorsteher Marquardt) berichtet, dass der Ortsbeirat Marquardt der Verwaltungsvorlage zugestimmt hat. Die für die Standortnahversorgung ausgewiesene Fläche neben dem Baumarkt Hornbach sei genau richtig, da sie gut erschlossen ist. Hinsichtlich der Bauhöhe der Gewerbeeinrichtungen bestehen keine Bedenken. Es müsse auch die Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden und verweist auf Vergleichsobjekte in Wustermark. Auch das Angebot für Arbeitsplätze sei sinnvoll. Die ÖPNV-Anbindung ist bereits 2003 gefordert worden und sei im Nahverkehrskonzept (mit Ausbau und Beleuchtung) zu berücksichtigen. Die Ausweisung als Mischgebiet ist bereits 2003 festgeschrieben worden und ein Schallschutz wäre möglich. Hinsichtlich des zu erwartenden LKW-Verkehrs verweist Herr Roggenbuck ebenfalls auf den Standort Wustermark.

Frau Krüger (stellvertretende Ortsvorsteherin und Anwohnerin) teilt mit, dass nochmals eine Zusammenfassung des Änderungsantrags des Ortsbeirats Satzkorn vom 26.4.2018 zu den Empfehlungen der Stadtplanung vorgenommen worden sei (siehe nachfolgend) und bittet diese zu berücksichtigen.

#### „EMISSIONSSCHUTZ BAHNHOFSSIEDLUNG

2.4 Das GE 4 ist als Grünfläche mit Lärmschutzwall festzusetzen.

2.3 LKW-Erschließungsstraßen sind so anzuordnen, dass permanente Lärmbelastung für Anwohner vermieden wird. Der Verkehr soll über eine Mittelstraße und an der Autobahn entlang geführt werden.

1.3, 2.2, 2.3 Das GE 2 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, in der Art wie es auch in Mischgebieten zulässig ist. Für Gebäude im Nahbereich bis 100 m von vorhandener Wohnbebauung werden reine Logistikbetriebe ausgeschlossen aus den zulässigen Nutzungen.

#### ÖPNV

1.12 Das Gewerbegebiet ist an den ÖPNV anzuschließen.

#### HÖHEN

1.4 Festsetzung der Gebäudehöhen wie folgt:

GE 4: 15 m  
GE 1, 2, SO 1: 20 m

GE 7: 30 Meter statt 60 Meter

### BAUMBESTAND / WANDERWEG / AUSGLEICH

1.6 Der Baumbestand in der Bahnhofstr. ist beidseitig zu erhalten.

2.5 Der 66-Seen-Wanderweg (entlang der Bahnhofstr.) ist als Hauptwanderweg Brandenburgs gestalterisch in die Planung einzubeziehen. Auch der Gartenkulturpfad „Stilles Havelland“, der das Plangebiet im Norden durchkreuzt, soll beachtet werden.

1.10 Das GE 4 (Grünfläche) und der Wanderweg sollen als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

### STANDORT NAHVERSORGER

1.2 Der Standort für die Nahversorgung wird im GE 2 vorgesehen. Das vorhandene Biotop auf GE 1 ist dauerhaft als Grünfläche festzusetzen.

### **Begleitbeschluss**

1.7 / 2.7 Für die Str. des Friedens wird eine Tonnagebegrenzung von 3,5 t festgesetzt, da die Straße durch ein reines Wohngebiet führt. Ausgenommen davon sind Linienbus, Landwirtschaft und Entsorgung (Glascontainer, Müllabfuhr).

1.8 Öffentliche Lkw-Stellplätze werden ausschließlich westlich, entlang der Autobahneingerichtet. Im südöstlichen Bereich wird freies Parken durch Parkverbot verhindert.

2.9 Der Schutz der vorhandenen Trinkwasserbrunnen ist im weiteren Verfahren abzusichern.“

Frau Krüger betont, dass die wirtschaftliche Ansiedlung nicht grundsätzlich verhindert werden soll, jedoch sei auch ein Schutz der dort Ansässigen notwendig und geht auf einzelne Punkte des Ortsbeiratsantrages ein.

Herr Heuer dankt der Verwaltung für die ausgereichte Darstellung der Planungsstände und bestehende Baurechte, hat jedoch noch einzelne Nachfragen hinsichtlich der Zuarbeit der Verwaltung und der Ausarbeitung von Satzkorn.

Herr Eichert bittet die Verwaltung mitzuteilen, wie sie zu den Punkten des Ortsbeirates Satzkorn steht und ob gegebenenfalls eine teilweise Übernahme möglich sei.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) erinnert an die Diskussion in der vergangenen Sitzung. Sie macht aufmerksam, dass es aus den zu beteiligenden drei Ortsbeiräten sehr unterschiedliche Bewertungen der Vorschläge gegeben hat. Ein Teil der Flächen berühren auch die Ortsteile Marquardt und Uetz-Paaren. Von daher sei es schwierig, sich allein auf das Votum des Ortsbeirates Satzkorn zu fixieren. Die Voten aus den Ortsbeiräten geben jedoch einen wichtigen Input zur Entwicklung und Untersetzung des Bebauungsplanes. Auf die Fragen von Herrn Heuer und Herrn Eichert können im Moment noch keine Antworten gegeben werden, da der Bebauungsplan noch nicht den Arbeitsstand hat, den er zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses haben wird.

Frau Holtkamp erneuert die Anregung aus der letzten Sitzung die Vorlage zurückzustellen bis die Vorlage zum Auslegungsbeschluss vorgelegt wird. Dies wird etwa im Herbst 2018 sein.

Der Ausschussvorsitzende fasst zusammen, dass derzeit noch nicht alle Fragen beantwortet werden können. Er dankt dem Ortsbeirat Satzkorn für seine Anregungen und erwartet von der Verwaltung, dass diese in das weitere Verfahren einfließen, auch wenn sie gegebenenfalls nicht bebauungsplanrelevant sind. Er hält es für geboten, im Nachbarschaftsbereich zur vorhandenen

Wohnbebauung moderate Festsetzungen zu treffen. Das sichert vernünftige Wohnverhältnisse einerseits und kann auch gewerbeverträglich definiert werden indem beispielsweise Bürotrakte mit geringerer Gebäudehöhe an der Grundstücksseite zu den Wohnhäusern festgesetzt werden.

Herr Heuer stellt den Antrag die Vorlage zurückzustellen und mit der Vorlage des Auslegungsbeschlusses im Herbst 2018 erneut aufzurufen.

Der Ausschuss folgt dem Vorschlag einstimmig.