



Hennigsdorf, 16.08.2021

Niederschrift

über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses
am 12.08.2021 von 17:30 bis 20:10 Uhr
im Sitzungssaal / Erdgeschoss

Sitzungsteilnehmer

Fraktion AfD

Buchberger, Susanne

Vertretung für Frau Ulrike Galau

Fraktion SPD

Fischer, Uwe
Freund, Christine
Wobst, Michael

Fraktion FDP

Bensch, Benjamin

Fraktion CDU

Scheeren, Werner

Vertretung für Herrn Kersten Frank

Fraktion Die Linke

Klann, Olaf

Fraktion BürgerBündnis/Die Unabhängigen

von Lewinski, Lukas

Vertretung für Herrn Markus Kulling

Fraktion B90/Die Grünen

Röthke-Habeck, Petra

ab TOP 2

Schriftführer

Brendel, Belana
Sachs, Torsten

sachkundige Einwohner

Günther, Karsten
Wirkus, Wolfhard

entschuldigt waren:

Galau, Ulrike
Frank, Kersten
Kulling, Markus

Bayer, Marc André (sachkundiger Einwohner)

Öffentlicher Teil

TOP 1

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Beschlussfähigkeit durch den Vorsitzenden - Bestätigung der Tagesordnung -

Der Vorsitzende eröffnete die Sitzung, stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 8 Mitgliedern fest. Die Tagesordnung wurde bestätigt.

TOP 2

Kontrolle der Niederschriften der Sitzungen vom 20.05.2021 und 03.06.2021, öffentlicher Teil

Zum Protokoll des öffentlichen Teils der Sitzung vom 20.05.2021 gab es keine Einwände, es wurde bestätigt und von der AfD-Fraktion unterzeichnet. Zum Protokoll des öffentlichen Teils der Sitzung vom 03.06.2021 gab es keine Einwände, es wurde bestätigt und von der SPD-Fraktion unterzeichnet. Das Protokoll der heutigen Sitzung wird von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen unterzeichnet.

TOP 3 **Anfragen**

Es lagen 3 Anfragen vor, die jeweils mit einer Hausmitteilung beantwortet wurden.

TOP: 3.1 **ANF0031/2021**

Einreicher:Fraktion B90/Die Grünen

Anfrage zu kleineren Flächenpotenzialen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern in Hennigsdorf

Anfrage:

1. Für wie viele Grundstücke liegt ein Bebauungsplan vor, der den Bau von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern ermöglicht, welche jedoch - dem Bebauungsplan nicht entsprechend - unbebaut oder lediglich geringfügig bebaut sind? Wie groß sind diese und wie viele Wohneinheiten könnten auf diesen entstehen?
2. Auf wie vielen unbebauten bzw. lediglich geringfügig bebauten Grundstücken, für die kein Bebauungsplan vorliegt, wäre der Bau von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern genehmigungsfähig? Wären dafür Bebauungspläne notwendig? Wie groß sind diese Grundstücke und wie viele Wohneinheiten könnten dadurch entstehen?
3. Sieht die Stadtverwaltung die Notwendigkeit eines Baulückenkatasters? Wenn ja, bis wann könnte ein solches Kataster erstellt werden?
4. Wie bewertet die Stadtverwaltung die Möglichkeiten des §176 BauGB, um Eigentümer*innen von solchen unbebauten bzw. geringfügig bebauten Grundstücken, über

Bebauungs- oder Anpassungsgebote zum Bau von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern zu bewegen, wie es zum Beispiel die Stadt Tübingen verfolgt?

5. Wie hoch schätzt die Stadtverwaltung das Potenzial von durch Eigentümer*innen gewünschter Teilung und Bebauung bisher untergenutzter Grundstücke (Bauen in der zweiten Reihe etc.) in der Stadt ein? Wie viele Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern könnten dadurch entstehen?
6. Welche Garagenflächen in der Stadt eignen sich grundsätzlich zum Bau von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern und wie viele Wohneinheiten könnten jeweils auf ihnen entstehen?

TOP: 3.2 ANF0032/2021

Einreicher:Fraktion B90/Die Grünen

Anfrage zu Aktivitäten folgend aus dem Masterplan Wohnungsbau in Verbindung mit der Wohnungsbedarfsprognose in Bezug auf Mehrfamilienhäuser

Anfrage:

1. Wie hoch ist aktuell der Leerstand bei der WGH und der HWB?
2. Wie lang sind eventuelle Wartelisten bei der WGH und der HWB?
3. Welche Neubau-Projekte der WGH und der HWB sind der Verwaltung bekannt, die die o.g. Bedarfe bereits angehen.
4. In welchem Projektstadium befinden sich diese?
5. Wie viele Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH) werden durch Dritte vermietet? Sind Leerstand und Wartelisten o.ä. zu diesen bekannt? Welche laufenden und geplanten Bauprojekte für MFH durch Dritte sind bekannt?
6. Welches Potenzial sieht die Stadtverwaltung in Dachausbau und Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden? Wie bewertet sie dieses Potenzial?

TOP: 3.3 ANF0033/2021

Einreicher:Fraktion DIE LINKE

Anfrage Straßenbeläge Fontanestraße

Anfrage:

1. Wurden bei der Planung zur Ausführung der Sanierung der Fontanestraße sowie der Friedrich-Wolf-Straße im Stadtgebiet Hennigsdorf die zu verwendenden Straßenbelagsarten und deren Farbgebung berücksichtigt oder steht diese Entscheidung noch aus?
2. Falls die Entscheidungen dazu schon getätigt wurden, für welche Arten und Farbgebung des Straßenbelages hat man sich entschieden und wie sind die Eigenschaften der gewählten Ausführungen in Bezug auf Aufheizung der Oberfläche, Wärmeabstrahlung der Oberfläche und Geräuschbelastung während der Nutzung?
3. Werden bei der Ausführungsplanung Induktionsschleifen eingebaut, die bei der Ampelschaltung auch auf Fahrräder reagieren?

Beschluss über die Erstellung eines Kleingartenentwicklungskonzeptes

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, bis Ende 2022 ein Kleingartenentwicklungskonzept für die Stadt Hennigsdorf zu erstellen. Dafür soll eine Bestands- und Bedarfsermittlung für Kleingärten unter Berücksichtigung von Erholungspachtgärten stattfinden. Das Konzept soll herausstellen, welche vorhandenen und zukünftig geeigneten Kleingarten-Flächen dauerhaft geschützt werden, wo Ersatzflächen für wegfallende Pachtgarten-Flächen entstehen könnten und wie die Gärten zum Arten- und Klimaschutz beitragen können.

Zur Beschlussvorlage lag ein Änderungsantrag vor:

TOP 4.1**AN/BV0100/2021/01****Einreicher: Fraktion SPD**

Änderungsantrag zur BV0100/2021 - Bestandsermittlung Kleingärten- und Erholungsgrundstücke

Änderungsantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt der Stadtverordnetenversammlung bis Ende 2021 eine Bestandsermittlung der Kleingärten- und Erholungsgrundstücke im Stadtgebiet für die weitere politische Beratung vorzulegen. Dies umfasst Kleingartensparten sowie Erholungs- und Gartengrundstücke im kommunalen Besitz (Stadt oder deren Tochterunternehmen).

Die Bestandsermittlung soll als Entscheidungsgrundlage für die weitere strategische Ausrichtung dienen und folgende Punkte enthalten:

1. Welche als Kleingärten ausgewiesenen und als städtischen Pachtgärten ausgewiesenen Flächen gibt es in der Stadt (Anzahl, Fläche, Anzahl Nutzer/Pächter, Wohnort des Nutzers)?
2. Liegen für Teile dieser Flächen Bebauungspläne vor? Wenn ja, für welche Bebauung/Nutzung?
3. Bestehen Wartelisten für die Kleingärten- und Erholungsgrundstücke? Wenn ja, welchen Umfang haben diese? Wie hoch ist die jährliche Fluktuation der letzten 10 Jahre?

Abstimmung Änderungsantrag

Mehrheit mit JA

Ja 5 Nein 1 Enthaltung 3

Abstimmung Beschlussvorlage mit Änderungen

Einstimmig Ja

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 3

TOP 5**BV0068/2021****Einreicher: Bürgermeister**

Beschluss über die zu entwickelnden Wohnbauflächen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Zur Deckung des in der „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 und Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“ ermittelten Bedarfs an Einfamilienhäusern /Doppelhäusern/ Reihenhäusern sind bis 2030 die im Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf aufgeführten Flächen
 - Am Hasensprung/Bötzower Weg (lfd. Nr. 7),
 - Amselweg/Trappenallee (lfd. Nr. 1) und
 - Kiefernstraße/Feldstraße (Garagenkomplex) (lfd. Nr. 3)über die notwendigen Bebauungsplanverfahren zu Wohnbauflächen zu entwickeln.
2. Die Priorität der Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren richtet sich nach der im Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf erfolgten Bewertung, so dass mit der Entwicklung der Fläche Nr. 7 „Am Hasensprung/Bötzower Weg“ zu beginnen ist.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, bis spätestens 31.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung der Fläche Nr. 7 vorzulegen.

Keine Abstimmung

Dem Vorschlag des Vorsitzenden folgend wurde zunächst die Beschlussvorlage noch einmal von Herrn Stenger erläutert. Dabei ging er besonders auf die Priorisierung der verschiedenen Flächen inklusive der Bewertungsfaktoren ein.

Im Anschluss wurden die Änderungsanträge vom jeweiligen Einreicher erläutert.

Herr Klann stellte den Antrag, heute nicht über die Änderungsanträge bzw. die Beschlussvorlage abzustimmen und die Entscheidung in die folgende Ausschusssitzung am 26.08.2021 zu verschieben. Dem Antrag wurde mit 6 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und einer Enthaltung mehrheitlich zugestimmt.

TOP 5.1**AN/BV0068/2021/01****Einreicher: Bürgermeister**

Änderungsantrag zur BV0068/2021 - Ergänzung Beschlussvorschlag

Änderungsantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der Beschlussvorschlag wird um die nachfolgenden Punkte 4 bis 6 ergänzt:

4. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, PächternInnen, die zum 01.06.2021 PächterIn eines Pachtgrundstücks in den gemäß Beschlusspunkt 1 zu entwickelnden Flächen waren, bei Bedarf und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ein Ersatzpachtgrundstück anzubieten.
5. Im Zuge der baulichen Entwicklung der Grundstücke gemäß Beschlusspunkt 1 sind die Kosten für die Beseitigung der auf den Pachtgrundstücken bestehenden gartentypischen Aufbauten abweichend von den vertraglichen Regelungen nicht durch die PächterInnen sondern durch die Stadt Hennigsdorf zu tragen.
6. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, im Verlauf des Jahres 2022 eine Richtlinie für die künftige Veräußerung von Einfamilienhausgrundstücken in Hennigsdorf zu erarbeiten. Ein wesentliches Ziel der Richtlinie ist dabei die prioritäre Veräußerung von Einfamilienhäusern an Hennigsdorfer BürgerInnen. Dabei erfolgt der Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke maximal zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert.

Keine Abstimmung

TOP 5.2 AN/BV0068/2021/02

Einreicher: Fraktion SPD

Änderungsantrag zur BV0068/2021 - Prüfauftrag

Änderungsantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die vorliegende Beschlussvorlage wird um folgenden Sachverhalt ergänzt:

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung folgender Fragestellung :

Wie kann das Ziel - die städtischen Wohnbauflächen in erster Linie für junge/einheimische Familien, Paare, Interessenten mit geringeren / mittleren Einkünften zur Verfügung zu stellen - am besten umgesetzt werden, ohne dass die Erwerber einen möglichen „Subventionsbetrag“ bei einer späteren Veräußerung für ihr Vermögen realisieren können?
Bei der Beantwortung soll insbesondere als Alternative zur Veräußerung die Vergabe von Erbbaurechten untersucht werden.

Keine Abstimmung

TOP 5.3 AN/BV0068/2021/03

Einreicher: Fraktion B90/Die Grünen

Änderungsantrag zur BV0068/2021 - Kiefernstraße

Änderungsantrag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

1. Um mit der Deckung des in der „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis

zum Jahr 2030 und der Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“ ermittelten Bedarfs an Einfamilienhäusern /Doppelhäusern/ Reihenhäusern zu beginnen, ist die im Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf aufgeführte Fläche „Kiefernstraße/Feldstraße (Garagenkomplex) (Ifd. Nr. 3)“ über das notwendige Bebauungsplanverfahren zur Wohnbaufläche zu entwickeln.

2. Entfällt

3. wird zu 2. und lautet:

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, bis spätestens 31.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung der Fläche Nr. 3 Kiefernstraße/Feldstraße (Garagenkomplex) vorzulegen.

Keine Abstimmung

TOP 5.4 AN/BV0068/2021/04

Einreicher: Fraktionen FDP und CDU

Änderungsantrag zur BV0068/2021 - Bedarfsanalyse

Änderungsantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird beauftragt zu prüfen, wie hoch der tatsächliche Bedarf an Grundstücken für den Bau von Ein- und Doppelhäusern/Reihenhäusern ist.

Dazu soll es ein Aufruf geben: Es können sich Hennigsdorfer Familien melden, die einen Bedarf an Baugrund haben und auch in den nächsten vier Jahren ihren Bauwunsch umsetzen wollen und können.

Stichtag könnte der 31.12.2021 sein.

Erst nach Auswertung der Abfrage und der Festlegung eines Bedarfes soll die Beschlussvorlage umgesetzt und auch nur die tatsächlichen benötigten Flächen in Betracht gezogen werden.

Keine Abstimmung

TOP 5.5 AN/BV0068/2021/05

Einreicher: Fraktion B90/Die Grünen

Änderungsantrag zur BV0068/2021 - Ökologisches Bauen

Änderungsantrag:

Der Beschlussvorschlag wird um einen Punkt 4 ergänzt:

4. Bei der Erstellung des Bebauungsplans sind folgende Ziele zu beachten:

- Die Gebäude sind auf möglichst optimale Ausnutzung der Sonnenenergie auszurichten.

- Es soll eine Solarpflicht bestehen: Die Dachflächen sind entweder für Photovoltaik oder Solarthermie zu nutzen. Für begründete Ausnahmen ist ersatzweise eine Dachbegrünung vorzusehen.
- Fossile Heizstoffe sind auszuschließen.
- Eine nachhaltige, klimafreundliche Mobilität ist zu unterstützen.
- Eine Gestaltungssatzung soll den Einsatz umweltverträglicher Baustoffe forcieren.
- Eine Gestaltungssatzung soll Freiflächengestaltung im Sinne des Klima- und Artenschutzes forcieren.

Keine Abstimmung

TOP 5.6 AN/BV0068/2021/06

Einreicher: Fraktion B90/Die Grünen

Änderungsantrag zur BV0068/2021 - Gemeinschaftliches Wohnen

Änderungsantrag:

Bei der Erstellung des Bebauungsplans sind folgende Ziele zu beachten:

- Neu zu errichtendes Wohneigentum wird als Siedlung aus einer Mischung von gemeinschaftlichen Flächen, Reihen- und Doppelhäusern geplant.
- Gemeinschaftliche Außenräume für Kinder und Erwachsene werden geschaffen.
- Eine ökologisch vielfältige Nutzung von gemeinschaftlichen Flächen ist gegenüber einer Versiegelung von Flächen zu priorisieren.

Bewohnerinnen und Bewohner sind Mitglieder einer Wohneigentümergeinschaft; das Eigentum ist geteilt in Wohneigentum, Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Keine Abstimmung

TOP 5.7 AN/BV0068/2021/07

Einreicher: Fraktion SPD und Bürgermeister

Änderungsantrag zur BV0068/2021 - Änderung Entwicklungsreihenfolge

Änderungsantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert

1. Um mit der Deckung des in der Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 und der Bürgerbefragung „Wohnen in Hennigsdorf 2020“ ermittelten Bedarfs an Einfamilienhäusern / Doppelhäusern / Reihenhäusern zu beginnen, ist die im Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf aufgeführte Fläche „Kiefernstraße / Feldstraße

(Garagenkomplex) (Ifd. Nr. 3)“ über das notwendige Bebauungsplanverfahren zur Wohnbaufläche zu entwickeln.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, bis spätestens 30.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung der Fläche Nr. 3 Kiefernstraße/Feldstraße (Garagenkomplex) vorzulegen.
3. Die Aufstellung der Bebauungspläne für die Flächen „Am Hasensprung / Bötzower Weg“ sowie „Amselweg / Trappenallee“ erfolgt im direkten Anschluss.
4. Eine tatsächliche Inanspruchnahme der Flächen „Am Hasensprung / Bötzower Weg“ sowie „Amselweg / Trappenallee“ und die Veräußerung über ein Einheimischenmodell soll nicht vor dem Jahr 2026 erfolgen.

In Ergänzung des Änderungsantrages AN/BV0068/2021/01 der Verwaltung wird die Beschlussvorlage weiter um den Beschlusspunkt 7 ergänzt:

7. Im Zuge der Erarbeitung einer Richtlinie für die künftige Vermarktung von Eigenheimgrundstücken sollen PächterInnen, die zum Stichtag 01.06.2021 PächterIn eines Gartengrundstücks in den Gebieten „Am Hasensprung / Bötzower Weg“ oder „Amselweg / Trappenallee“ sind, im Rahmen eines Punktesystems berücksichtigt werden.

Keine Abstimmung

TOP 5.8 AN/BV0068/2021/08

**Einreicher: Fraktion BürgerBündnis/
Die Unabhängigen**

Änderungsantrag zur BV0068/2021 - Bedarfsanalyse

Änderungsantrag:

Stadtverordnetenversammlung stimmt den nachfolgenden aufgeführten Änderungen zur BV 0068/2021 zu.

1. Der Beschluss wird für die Areale Bötzowerweg / Am Hasensprung und Trappenallee / Amselweg für 10 Jahre zurückgestellt. Bei Beendigungen von Pachtverhältnissen auf eines der vorbenannten Areale wird keine Folgeverpachtung durch die Verwaltung vorgenommen. Pachtverträge, die sich derzeit in der Bearbeitung befinden und bis zum 30.06.2021 beantragt wurden, sind von der Verwaltung mit der Weiterverpachtungsuntersagung an die Antragsteller auszuhändigen. Nach Ablauf der Rückstellzeit kann eine erneute Prüfung durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgen.
2. Die Verwaltung hat Grundsätzlich sollten durch Maßnahmen, wie jetzt auch hier in der BV 0068/2021, Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hennigsdorf beeinflusst sein, mit weitem Vorlauf über mögliche Maßnahmen zu informieren.

Keine Abstimmung

TOP 6

Mitteilungen der Verwaltung

Es lagen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

Michael Wobst

Vorsitzender des Bau-, Planungs-
Und Umweltausschusses

Torsten Sachs

Protokollant

**Bestätigung der Niederschrift in der Sitzung am 26.08.2021 durch Fraktion
Bündnis 90 / Die Grünen**
