

Unser Woltersdorf

Fraktion der Gemeindevertretung Woltersdorf

Vorsitzender: Karl-Heinz Ponsel

Am Sportplatz 14 A 15569 Woltersdorf | Telefon: 0176/80377620



Fraktion Unser Woltersdorf

Karl-Heinz Ponsel | Am Sportplatz 14A | 15569 Woltersdorf

Gemeinde Woltersdorf

Frau Bürgermeisterin Margitta Decker

Gemeinde Woltersdorf

Rudolf-Breitscheid-Straße 23

15569 Woltersdorf

Gemeindevertretung Woltersdorf

Vorsitzender Ausschuss für Bauen, Ortsgestaltung und Verkehr

Herrn Jelle Kuiper

Interlakenstr. 8

15569 Woltersdorf

per e-mail versandt

Datum: 09.03.2017

Betreff: Aufstellungsbeschlussvorschlag Rüdersdorfer Straße 44 - 46

Bezug: Protokoll 18. ordentlichen Sitzung des Bauausschusses

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Margitta Decker,
sehr geehrter Herr Kuiper,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu der in der 18. ordentlichen Sitzung des Bauausschusses geäußerten Bitte, Forderungen an die Investoren zu formulieren, nehmen wir wie folgt Stellung. Bei der nachfolgenden Aufstellung der Diskussionsbereiche sei dahin gestellt, ob die einzelnen Punkte als Forderungen im engeren Sinn an die Investoren zu richten sind oder ob sie seitens der Verwaltung zu bearbeiten bzw. in das Bauleitverfahren etc. einzubringen wären. Insofern handelt es sich lediglich um Diskussionsvorschläge.

1 Bonität der Investoren

Ob Angaben zur Bonität seitens der Gemeinde erhoben werden dürfen, ist rechtlich zu prüfen.

Telefon: 0176/80377620

Fax: -

Email: info@unser-woltersdorf.de

Web: www.unser-woltersdorf.de

Konto: Askill Kutzke

Bank: Berliner Volksbank

BIC: BEVODEBBXXX

IBAN: DE98100900002172745019

Die Bonität der Investoren stellt aber eine wesentliche Entscheidungsgrundlage dar und sollte deshalb geprüft bzw. ein freiwilliger offizieller Nachweis dazu erbracht werden. Damit soll verhindert werden, dass die beabsichtigten Investitionsmaßnahmen nicht zu Ende geführt und damit ggf. Belastungen für die Gemeinde entstehen. Aufgrund einer nur cursorischer Recherche im Internet sind derartige Nachweise gegen eine geringe Gebühr zu erhalten. Weiterhin sollte ein Nachweis erbracht werden, dass seitens der Investoren bereits ähnliche Projekte erfolgreich umgesetzt wurden.

2 Erstellung von Gutachten

Nach Auskunft der Kommunalaufsicht wird den Gemeinden geraten, bei der Beauftragung zur Erstellung von Gutachten generell vertraglich gleich mit zu Vereinbaren, dass diese auch an die Gemeindevertreter in Schriftform (als PDF zu Vermeidung von Papierverschwendung) ausgehändigt werden dürfen. Für eine sachgerechte Bearbeitung weiterer Vorgänge sollte dies auch für die seitens der Investoren beizubringenden Gutachten so umgesetzt werden.

3 Umweltbelastungen

3.1 Gutachten

Es sollte seitens der Investoren per Gutachten sicher gestellt werden, dass entweder keine Umweltbelastungen auf den betreffenden Grundstücken vorhanden sind oder diese auf Kosten des betreffenden Investors beseitigt werden. Nach derzeitiger Kenntnis wird aber zumindest für den Bereich der Werft eine Umweltbelastung vermutet (s. u.).

3.2 Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur

Nach derzeitiger Kenntnis sind für den Fall einer Änderung des FNP in Wohnbebauung auch diverse, bisher noch nicht bilanzierte Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Es sollte frühzeitig festgelegt werden, wer die Kosten für diese Ausgleichsmaßnahmen trägt und wie diese umgesetzt werden können. Dabei ist sowohl eine Kostenbeteiligung als auch eine sonstige Inanspruchnahme der Gemeinde auszuschließen.

4 Beteiligung der Gemeinde an der Wertsteigerung des Geländes

Das Gelände wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebiet Freizeit und Erholung ausgewiesen und würde nach h. E. bei einer sog. Umwandlung in Bauland für Wohnungsbau oder betriebliche Nutzung (Werft) eine erhebliche Wertsteigerung erfahren. An dieser Wertsteigerung sollte die Gemeinde zur Erfüllung ihrer allgemeinen Aufgaben der Daseinsvorsorge (Schule, Kita, Straßen etc.) angemessen beteiligt werden.

4.1 Mögliche, ggf. kombinierbare Beteiligungsalternativen

4.1.1 Kostenfreie Übertragung des Gebietes südlich der Verlängerung der Richard-Wagner Straße (Bereich des Landschaftsschutzgebietes) an die Gemeinde.

4.1.2 Einrichtung eine sog. „Finanztopfes“

Es wird vorgeschlagen, dass jeder Investor mind. 1/3 der Wertsteigerung in diesen „Finanztopf“ einzahlt. Die Wertsteigerung kann durch die Verwaltung oder einen

Gutachter ermittelt werden. Die Gemeinde wird dadurch nach h. E. in die Lage versetzt, die u. a. mit der Bebauung gestiegenen Aufgaben der allgemeinen Daseinssicherung zu realisieren (Kita, Grundschule, Winterdienst etc.) mit zu finanzieren.

Vorab ist die rechtliche Zulässigkeit eines derartigen Vorgehens zu prüfen. Das Gutachten sollte allen Gemeindevertretern (ggf. per PDF) zur Verfügung gestellt werden (s.o.).

4.1.3 Kita-Bau

Als weitere Alternative wurde bereits in der 18. Bauausschusssitzung der Bau einer Kita für ca. 100 Kinder gemeinsam durch alle Investoren thematisiert. In wieweit sich dies umsetzen lässt, sollte seitens der Verwaltung geprüft werden. Dabei sollten auch die staatlichen Fördermöglichkeiten mit einbezogen werden.

5 Allgemeines zum Planungsgebiet Rüdersdorfer Str. 44 - 46

5.1 Betrachtungshorizont

Die beiden Gebiete können nach h. E. weder einzeln noch gemeinsam als eine singuläre Einheit betrachtet werden. Vielmehr sind die Verhältnisse zu Wasser und zu Land in der näheren Umgebung mit einzubeziehen.

Das betrifft u. a.:

- ◆ Flurstücke 860, 861/1 und ggf. 861/2 (Privatgrundstück) also bis einschließlich Strandbad
Bezüglich der dort bestehenden Pachtverträge sollte in Bezug auf die anstehenden Planungen keine Verlängerung vereinbart sondern vielmehr das Auslaufen der Verträge mittels einer vorsorglichen Kündigung ins Auge gefasst werden.
Bei einer weiteren Bearbeitung des Vorgangs „Rüdersdorfer Str. 42 -44“ sollten die Pachtverträge in einem gesonderten TOP im nicht-öffentlichen-Bereich vorgelegt und das diesbezüglich weitere Verfahren behandelt werden.
- ◆ die überörtliche Wegeführung von der Stolp-Brücke einschl. deren Anbindung im Rahmen des Neubaus, Fährwege bis einschließlich Richard-Wagner-Str., Sebastian-Bach-Str., Schumannstraße, Schubertstraße
- ◆ die gegenüberliegende Seite der Rüdersdorfer mit der Frage, wie soll das Gebiet entwickelt werden?

5.2 Entwicklung Strandbad für Freizeit und Erholung

Es wurde bereits von verschiedenen Seiten vorgeschlagen, über eine Erweiterung des Strandbades auf den Flächen Flurstücke 860 und 861/1 nachzudenken und das Gelände in Verbindung mit einem Geh-/Radweg somit der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Herstellung bestimmter Versorgungseinrichtungen ist dabei obligatorisch und bei einer FNP-Änderung mit einzubeziehen.

Hierzu sollten konkrete Vorschläge entwickelt werden. Dabei ist auch die Parkplatzsituation – unabhängig von der Stellplatzsatzung – bzgl. eines gesteigerten Besucherverkehrs im gesamten Großraum, den es noch zu definieren gilt, zu beachten. Dabei sollte auch über eine Parkraumbewirtschaftung nachgedacht werden.

5.3 (Wieder-) Aufbau der Tauchschule

Die Einstellung des Betriebes und der Abriss der Tauchschule stellt nach h. E. einen herben Verlust für die touristische Attraktivität Woltersdorfs dar. Es sollen Überlegungen angestellt werden, wie – insbesondere bei einer Änderung des FNP – sowohl ein Wiederaufbau wie auch eine sinnvolle Entwicklung einer Tauchstation/-schule bewerkstelligt werden kann.

5.4 Änderung FNP

5.4.1 § 10 BauNVO

kennt nur Sondergebiete für Erholung. Sondergebiete für Freizeit sind nicht speziell genannt. Demnach sind nach dem derzeit für Woltersdorf gültigen FNP aus 1997 für den Erholungszweck in einem Sondergebiet eines FNP nur zulässig:

- ◆ Wochenendhausgebiete,
- ◆ Ferienhausgebiete
- ◆ Campingplatzgebiete als Campingplätze oder Zeltplätze
- ◆ Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke. (Zitat BauNVO)

5.4.2 Für Wohnbauzwecke bzw. Gewerbebetriebe ist eine umfassende Änderung des FNP erforderlich und wohl auch noch mit dem noch gültigen LEP B-B bzw. dem Entwurf des LEP HR abzustimmen. Umfang und Kostentragung sind konkret fest zu legen.

5.4.3 Soweit die beabsichtigte Änderung des FNP ins Auge gefasst werden soll, sind nach h. E. vorab Prioritätsentscheidungen gem. des Schreibens UNSER WOLTERS DORF vom 23.02.2017 zu treffen. Besondere Bedeutung kommt damit nach h. E. der Gleichbehandlung aller Problembereiche in der Gemeinde und die diesbezüglich gewünschten Änderung eines Außenbereichs in einen Innenbereich sowie die allgemeinen Folgen für das Erscheinungsbild von Woltersdorfs zu.

5.4.4 Wertminderung von Anliegergrundstücken
Zweifelfrei käme es bei einer Bebauung der Grundstücke Rüdersdorfer Straße 44 – 46 zu Änderungen in der Wertigkeit der Anliegergrundstücke. Es ist sicher zu stellen, dass für die Gemeinde daraus keine Regressforderungen entstehen können.

5.4.5 Zuständigkeit Rüdersdorf bzw. WSA im Uferbereich
Die genaue Grenzlinie zwischen den Gemeinden Woltersdorf und Rüdersdorf ist amtlich fest zu stellen und muss als Grundlage der weiteren Planungen heran gezogen werden. Danach richten sich auch die Zuständigkeiten der verschiedenen Verwaltungen die dann in das weitere Verfahren einzubinden sein werden. Auch Vorabstimmungen könnten dazu erforderlich sein.

6 Art der geplanten Bebauung im Bereich des sog. TLG-Geländes

6.1 Ausschluss von Wohnungsbau im Bereich des Landschaftsschutzgebietes
Der Bereich etwa südlich der Verlängerung der Richard-Wagner-Straße der zum Landschaftsschutzgebiet gehört sollte nach den noch zu prüfenden Richtlinien des Landschaftsschutzgebietes im Sinne einer allgemeinen und öffentlichen Nutzung

entwickelt werden (s.o.).

6.2 Bauplanung

6.2.1 Baudichte

Die bisher vorgestellte Baudichte sollte erheblich aufgelockert und dem Ortsbild Woltersdorfs angeglichen werden. Hierzu wird zur Erhaltung eines naturnahen Raumes eine GRZ vom(ggf. unter 0,4) und eine GFZ von(max. 1,2) vorgeschlagen. Die Werte sind vom Bauausschuss festzulegen.

Auszug aus der BauNVO:

§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschosflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-

6.2.2 Vermarktungsstrategie

Um nicht den Begriff des „Sozialen Wohnungsbaus“ direkt zu strapazieren sollte diskutiert werden, für welches Preissegment die geplanten Wohnungen vorgesehen werden und wie sie vermarktet werden sollen, als Eigentums- oder Mietwohnungen.

Dabei sollte nicht aus den Augen verloren werden, dass – wie auch in den Nachbargemeinden – auch in Woltersdorf ein Bedarf an preiswerten Wohnungen bestehen dürfte.

6.2.3 Baukörper

- ◆ Die Häuser werden ausschließlich in der Variante mit einem Flachdach vorgeschlagen und passen deshalb auch und insbesondere als geschlossene Siedlung schon optisch nicht in das vorherrschende Ortsbild von Woltersdorf wie auch zu der in den angrenzenden Bereichen vorzufindenden Gebäudeform. Hierzu bedarf es ggf. einer Festsetzung im B-Plan-Verfahren.
- ◆ Geschosse
Da ein Dach jetzt als Vollgeschoss zählt, kommt der zugelassenen Anzahl der Geschosse in Verbindung mit der zuzulassenden Dachform erhöhte Bedeutung zu (s.o. Tabelle).

6.3 Wegeführung im Plangebiet

6.3.1 Allgemeines

Der Zielführung der Investoren, Kfz-Verkehr aus dem Gebiet möglichst fern zu halten, kann gefolgt werden, sofern es sich um Durchgangsverkehr handelt.

Deshalb wird auch kein Anschluss an die Richard-Wagner-Straße vorgeschlagen, soweit dies nicht aus Sicherheitsgründen (Fw-Zufahrt etc.) nötig ist.

6.3.2 Stellplatzsatzung

Die in der Stellplatzsatzung vorgesehene Anzahl von Stellplätzen sind in den derzeit vorliegenden Planungen noch nicht direkt erkennbar, können aber Auswirkungen auf den Raumbedarf insgesamt haben. Hierzu wird bereits jetzt eine konkretere Vorplanung vorgeschlagen

6.3.3 Anschluss an Rad-/Gehwegenetz

Die geplante Siedlung soll an ein bereits seit Jahren vorgedachtes Radwegenetz angeschlossen werden. Die derzeitigen Planungen lassen eine derartige Radwegführung nicht erkennen. Bei der weiteren Planung sollte davon ausgegangen werden, dass es sich um einen kombinierten Geh- und Radweg handelt, der auch die potentiellen Besucher des vorgesehenen öffentlichen Bereiches am Kalksee mit aufnehmen kann. Eine zusätzliche Anbindung eines Geh-/Radweges an die Richard-Wagner Straße bzw. den Fährweg ist vorstellbar. Besondere Bedeutung kommt dabei der Ausbaubreite und der sog. barrierefreien Nutzung zu.

Vorschlag für eine Radwegführung, die auch noch zu einem Ufer-Radweg erweitert werden kann:



6.4 Anbindung des sog. TLG-Geländes

6.4.1 Allgemeine Erreichbarkeit

Zur Anbindung an ÖPNV, Schulweg, Kita-Erreichbarkeit, Erreichbarkeit der Ärzte etc. für Senioren sind noch Überlegungen anzustellen.

6.4.2 Sicherheit

Die Frage der Erreichbarkeit des Geländes durch Feuerwehr, Krankenwagen, Landestelle Rettungshubschrauber (Vorschriften prüfen) etc. sollten von Anfang an in die Planungen einbezogen werden, da die Grundlagen dazu bekannt sein dürften.

Unser Woltersdorf

Fraktion der Gemeindevertretung Woltersdorf

Vorsitzender: Karl-Heinz Ponsel

Am Sportplatz 14 A 15569 Woltersdorf | Telefon: 0176/80377620



- 6.4.3 Allgemeine Ver-/Entsorgung
Die allgemein übliche Ver-/Entsorgung bzw. Betreuung durch Post, Müllabfuhr, Winterdienst etc. ist ebenfalls mit zu planen.

7 Werft-Gelände

- 7.1 Derzeitiger rechtlicher Status
Der ehemals bestehende rechtliche Status als Gewerbebetrieb und Werft dürfte aufgrund der Erstellung des FNP entfallen sein, so dass eine schlichte Wiederaufnahme als „alttraditioneller Betrieb“ und schlichte Modernisierung entfällt. Vor der bisher nur andiskutierten Einrichtung eines sog. „Sondergebietes Bootsmanufaktur“ sind die dazu nötigen Rechtsgrundlagen zu prüfen, die sich insbesondere auf die Wiederaufnahme eines werftähnlichen Betriebes beziehen.
- 7.2 Gewerbesteuerpflicht
Sofern ein Gewerbebetrieb o. ä. überhaupt eingerichtet wird, sollte sicher gestellt werden, dass die Steuerpflichtigkeit in Woltersdorf entsteht und damit Einnahmen für den Haushalt der Gemeinde generiert werden.
- 7.3 Umweltbeeinträchtigungen
Bisher gibt es keine belastbaren Aussagen über mögliche Auswirkungen durch Emissionen wie, Lärm, Schmutz, Zulieferverkehr etc., die jedoch vorab zu ermitteln wären.
- 7.4 Uferwanderweg als Rad-/Gehweg
s. oben
- 7.5 Sicherheit auf einem Betriebsgelände
Die Arbeiten auf einem Betriebsgelände dürften der beabsichtigten freien Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit auf Dauer entgegen stehen. Um eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten sollte frühzeitig festgelegt werden wann und wo man ohne Sicherheitseinschränkungen hingehen darf.
- 7.6 Umweltbelastungen / Altlasten
Nach derzeitiger Kenntnis wird aber zumindest für den Bereich der Werft eine Altlast vermutet und das Grundstück deshalb auch im Altlastenkataster geführt – Registriernummer 00224671137. Hierzu dürfte eine intensive Aufklärung erforderlich sein.
- 7.7 Zweckgebundener Wohnungsbau
Für den Bereich der Werft/Bootsmanufaktur ist u.a. vorgesehen, Wohnungen für Mitarbeiter etc. zu errichten. Deren rechtliche Zulässigkeit sollte vorab geprüft werden. Möglicherweise müsste dazu im FNP das Gelände als Gewerbemischgebiet ausgeworfen werden. Die BauNVO sieht hier nur eingeschränkte Möglichkeiten vor.

Mit freundlichen Grüßen

Fraktion UNSER WOLTERS DORF

Telefon: 0176/80377620

Fax: -

Email: info@unser-woltersdorf.de

Web: www.unser-woltersdorf.de

Konto: Askell Kutzke

Bank: Berliner Volksbank

BIC: BEVODEBBXXX

IBAN: DE98100900002172745019