

# Gemeinde Grünheide (Mark)

## Gemeindevertretung Grünheide (Mark)

Beschlussvorlage/Beschluss

Beschlussgremium	Vorlage-Nr.	Datum der Sitzung	TOP	öffentlich	nicht öffentlich
Gemeindevertretung	0020/21	09.09.2021	07	x	
Amt	Bauamt	Datum der Erstellung	31.08.2021		

### Betreff:

**Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren**

### Rechtsgrundlage:

§ 2 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)  
§ 1 und § 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

### Bezug:

- Erstantrag der ECE auf Planrechtschaffung (29.03.2021) – überholt
- Ortsbeirat (19.04.2021)
- Ortsbeirat (31.05.2021)
- Ortsbeirat & Bauausschuss (10.06.2021)
- Bürger-Informationsveranstaltung der ECE (29.07.2021)
- Geänderter Antrag der ECE auf Planrechtschaffung (19.08.2021) | Anlage 1
- Ortsbeirat (30.08.2021)

### Beschlussvorschlag:

**Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“. Der Geltungsbereich ist in Anlage 2 als Bestandteil der Beschlussvorlage dargestellt.**

**Die Gemeindevertretung beschließt ebenfalls, dass der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 entsprechend diesem Planungsziel geändert werden soll (Anlage 3).**

**Der Vorentwurf der Planung ist von der Verwaltung zu prüfen und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

**Die ECE hat ihre Bereitschaft erklärt, die im Zusammenhang mit der Planrechtschaffung entstehenden Verfahrenskosten zu übernehmen bzw. der Gemeinde zu erstatten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einzelheiten hierzu im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit der ECE zu klären.**

### Begründung:

Die ECE beabsichtigt die Umstrukturierung des Geländes im Rahmen der bisherigen Nutzung als Logistik- und Gewerbestandort des Ortsteiles Hangelsberg.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche eine Nachnutzung, Neustrukturierung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes sowie die Einbeziehung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Standort für Bildung/Forschung/Technologie/Innovation), Nahversorgung für die Bevölkerung und innovative Mobilitätsangebote vorsieht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

In diesem Zuge soll auch die verkehrliche Erschließung neu geregelt werden, um die Anbindung des Plangebietes zu verbessern und langfristig verträglich zu gestalten.

Aufgrund des Vorrangs der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Region und eines noch auszuweisenden Wasserschutzgebietes werden bei der Entwicklung hierfür alle notwendigen Schutzvorkehrungen und nutzungsbezogenen Beschränkungen in einer späteren Trinkwasserschutzzone berücksichtigt.

Die gesetzlich gebotene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren sichergestellt werden.

<u>Anlage 1</u>	Geänderter Antrag der ECE auf Planrechtschaffung (18.08.2021)
<u>Anlage 2</u>	Lageplan - Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57
<u>Anlage 3</u>	Lageplan - Geltungsbereich des zu ändernden Flächennutzungsplans
<u>Anlage 4</u>	Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss

<b>Stellungnahme der Kämmerei</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
Beträge stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		
außerplanmäßige Einnahmen		
Bemerkungen der Kämmerei:		

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Kämmerei

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Bürgermeister

**Die vorstehende Beschlussvorlage wurde zum Beschluss erhoben:**

1	Herr Arne Christiani	Ja		
2	Frau Pamela Eichmann	Ja		
3	Herr Uwe Werner	Ja		
4	Herr Tobias Thieme	Ja		
5	Herr Thomas Wötzel		Nein	
6	Herr Daniel Geithe	Ja		
7	Frau Kathleen Muxel		Nein	
8	Herr Ralf Wolfgramm		Nein	
9	Frau Katja Schramma	Ja		
10	Herr Ulrich Kohlmann		Nein	
11	Herr Christian Paulke	Ja		
12	Herr Olaf Große	Ja		
13	Herr Peter Komann	Ja		
14	Herr André Runge		Nein	
15	Herr Norbert Niche	Ja		
16	Herr René Neuberger	Ja		

<b>gesetzlich gewählte Vertreter</b>		<b>19</b>		
<b>anwesende Vertreter</b>		<b>16</b>		
<b>Beschlossen mit dem Ergebnis</b>			<b>Protokoll über die Sitzung der Gemeindevertretung vom: 09.09.2021</b>	
<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enthaltungen</b>	<b>Seite:</b>	
11	5	0		
<b>Beschluss-Nr.:</b>	<b>36/03/21</b>			
<b>Bemerkungen:</b>				
Aufgrund des § 22 der KVerf des Landes Brandenburg				
<input checked="" type="checkbox"/> waren keine Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen*				
<input type="checkbox"/> haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:*				
* zutreffendes bitte ankreuzen				

- Christiani -  
Bürgermeister

(Siegel)

- Eichmann -  
Vorsitzende der Gemeindevertretung

# Gemeinde Grünheide (Mark)

## Gemeindevertretung Grünheide (Mark)

Beschlussvorlage/Beschluss

Beschlussgremium	Vorlage-Nr.	Datum der Sitzung	TOP	öffentlich	nicht öffentlich
Gemeindevertretung	0020/21	09.09.2021	07	x	
Amt	Bauamt	Datum der Erstellung	31.08.2021		

### Betreff:

**Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren**

### Rechtsgrundlage:

§ 2 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)  
§ 1 und § 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

### Bezug:

- Erstantrag der ECE auf Planrechtschaffung (29.03.2021) – überholt
- Ortsbeirat (19.04.2021)
- Ortsbeirat (31.05.2021)
- Ortsbeirat & Bauausschuss (10.06.2021)
- Bürger-Informationsveranstaltung der ECE (29.07.2021)
- Geänderter Antrag der ECE auf Planrechtschaffung (19.08.2021) | Anlage 1
- Ortsbeirat (30.08.2021)

### Beschlussvorschlag:

**Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“. Der Geltungsbereich ist in Anlage 2 als Bestandteil der Beschlussvorlage dargestellt.**

**Die Gemeindevertretung beschließt ebenfalls, dass der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 entsprechend diesem Planungsziel geändert werden soll (Anlage 3).**

**Der Vorentwurf der Planung ist von der Verwaltung zu prüfen und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

**Die ECE hat ihre Bereitschaft erklärt, die im Zusammenhang mit der Planrechtschaffung entstehenden Verfahrenskosten zu übernehmen bzw. der Gemeinde zu erstatten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einzelheiten hierzu im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit der ECE zu klären.**

### Begründung:

Die ECE beabsichtigt die Umstrukturierung des Geländes im Rahmen der bisherigen Nutzung als Logistik- und Gewerbestandort des Ortsteiles Hangelsberg.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche eine Nachnutzung, Neustrukturierung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes sowie die Einbeziehung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Standort für Bildung/Forschung/Technologie/Innovation), Nahversorgung für die Bevölkerung und innovative Mobilitätsangebote vorsieht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

In diesem Zuge soll auch die verkehrliche Erschließung neu geregelt werden, um die Anbindung des Plangebietes zu verbessern und langfristig verträglich zu gestalten.

Aufgrund des Vorrangs der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Region und eines noch auszuweisenden Wasserschutzgebietes werden bei der Entwicklung hierfür alle notwendigen Schutzvorkehrungen und nutzungsbezogenen Beschränkungen in einer späteren Trinkwasserschutzzone berücksichtigt.

Die gesetzlich gebotene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren sichergestellt werden.

<u>Anlage 1</u>	Geänderter Antrag der ECE auf Planrechtschaffung (18.08.2021)
<u>Anlage 2</u>	Lageplan - Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57
<u>Anlage 3</u>	Lageplan - Geltungsbereich des zu ändernden Flächennutzungsplans
<u>Anlage 4</u>	Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss

Stellungnahme der Kämmerei	ja	nein
Beträge stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		
außerplanmäßige Einnahmen		
Bemerkungen der Kämmerei:		

  
 Unterschrift Kämmerei  
  
 Unterschrift Bürgermeister

**Die vorstehende Beschlussvorlage wurde zum Beschluss erhoben:**

gesetzlich gewählte Vertreter	19		
anwesende Vertreter			
<b>Beschlossen mit dem Ergebnis</b>			<b>Protokoll über die Sitzung der Gemeindevertretung vom:</b>
ja	nein	Enthaltungen	
			Seite:
<b>Beschluss-Nr.:</b>			
<b>Bemerkungen:</b>			
Aufgrund des § 22 der KVerf des Landes Brandenburg			
<input checked="" type="checkbox"/> waren keine Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen* <input type="checkbox"/> haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:*			
* zutreffendes bitte ankreuzen			

- Christiani -  
Bürgermeister

(Siegel)

- Eichmann -  
Vorsitzende der Gemeindevertretung

# PANTA 181 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG

PANTA 181 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG  
Heegberg 30 | 22391 Hamburg

**Herrn**  
**Arne Christiani**  
**Bürgermeister der Gemeinde Grünheide (Mark)**  
Am Marktplatz 1  
15537 Grünheide

Hamburg, den 19.08.2021

## **Ehemaliges MDSG-Areal in Grünheide (Mark), Ortsteil Hangelsberg Geänderter Antrag auf Aufstellung eines Bauleitplans gemäß § 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Christiani,

mit Bezug auf den Bürger-Informationsrundgang vom 29.07.2021, die bereits erfolgten Vorabstimmungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten und die persönlichen Gespräche mit Ihnen über die Umstrukturierung unseres Projektgrundstücks (**Anlage 1**) im Rahmen der bisherigen Nutzung als Logistik- und Gewerbestandort innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets gemäß **Anlage 2** in Grünheide (Mark), OT Hangelsberg, bekräftigen wir unsere Bitte, die notwendigen Schritte für die Aufstellung des dafür erforderlichen Bauleitplans zu veranlassen und bitten Sie im Besonderen, zeitnah auf die Fassung des Aufstellungsbeschlusses hinzuwirken.

Die Realisierung des GreenWorkParks soll im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche eine Nachnutzung, Neustrukturierung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets sowie die Einbeziehung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Standort für Bildung, Forschung, Technologie und Innovation), Nahversorgung für die Bevölkerung und innovative Mobilitätsangebote vorsieht, erfolgen. In diesem Zuge soll auch die verkehrliche Erschließung neu geregelt werden, um die Anbindung des Plangebiets zu verbessern und langfristig verträglich zu gestalten. Die gesetzlich gebotene Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren sichergestellt werden.

Hinsichtlich unserer konkreten Planungsziele und Entwicklungsabsichten verweisen wir auf die als **Anlage 3** beigefügte Präsentation, die die Ergebnisse des Bürger-Informationsrundgangs vom 29.07.2021 zusammenfasst und insoweit den aktuellen Stand unserer Planungen wiedergibt; die mit unserem Erstantrag auf Aufstellung eines Bauleitplans vom 29.03.2021 geäußerten Zielvorstellungen sind demgemäß überholt.

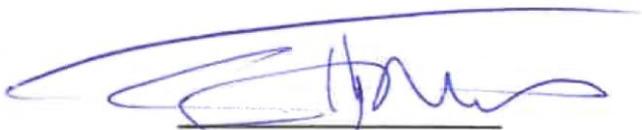
## PANTA 181 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG

Angesichts der besonderen Bedeutung, die das Thema „Wasser“ in der öffentlichen Diskussion genießt, möchten wir in diesem Zusammenhang insbesondere hervorheben, dass wir im Zuge der Realisierung des GreenWorkParks aufgrund des Vorrangs der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Region und eines noch auszuweisenden Wasserschutzgebiets alle notwendigen Schutzvorkehrungen und nutzungsbezogenen Beschränkungen in einer späteren Trinkwasserschutzzone berücksichtigen.

Wir sind weiterhin bereit, die im Zusammenhang mit der Planrechtschaffung entstehenden Verfahrenskosten zu übernehmen bzw. der Gemeinde zu erstatten. Die Einzelheiten hierzu werden wir zu gegebener Zeit in einer gesonderten Vereinbarung (z.B. städtebaulicher Vertrag) regeln.

Wir freuen uns, die nächsten Schritte der Planrechtschaffung im Hinblick auf die Entwicklung des Plangebiets und die Realisierung des GreenWorkParks mit Ihnen in den kommenden Monaten gemeinsam zu gehen.

Mit freundlichen Grüßen aus Hamburg



---

Serkan Aydemir

Project Director



---

Amir Schulte

Development Manager

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

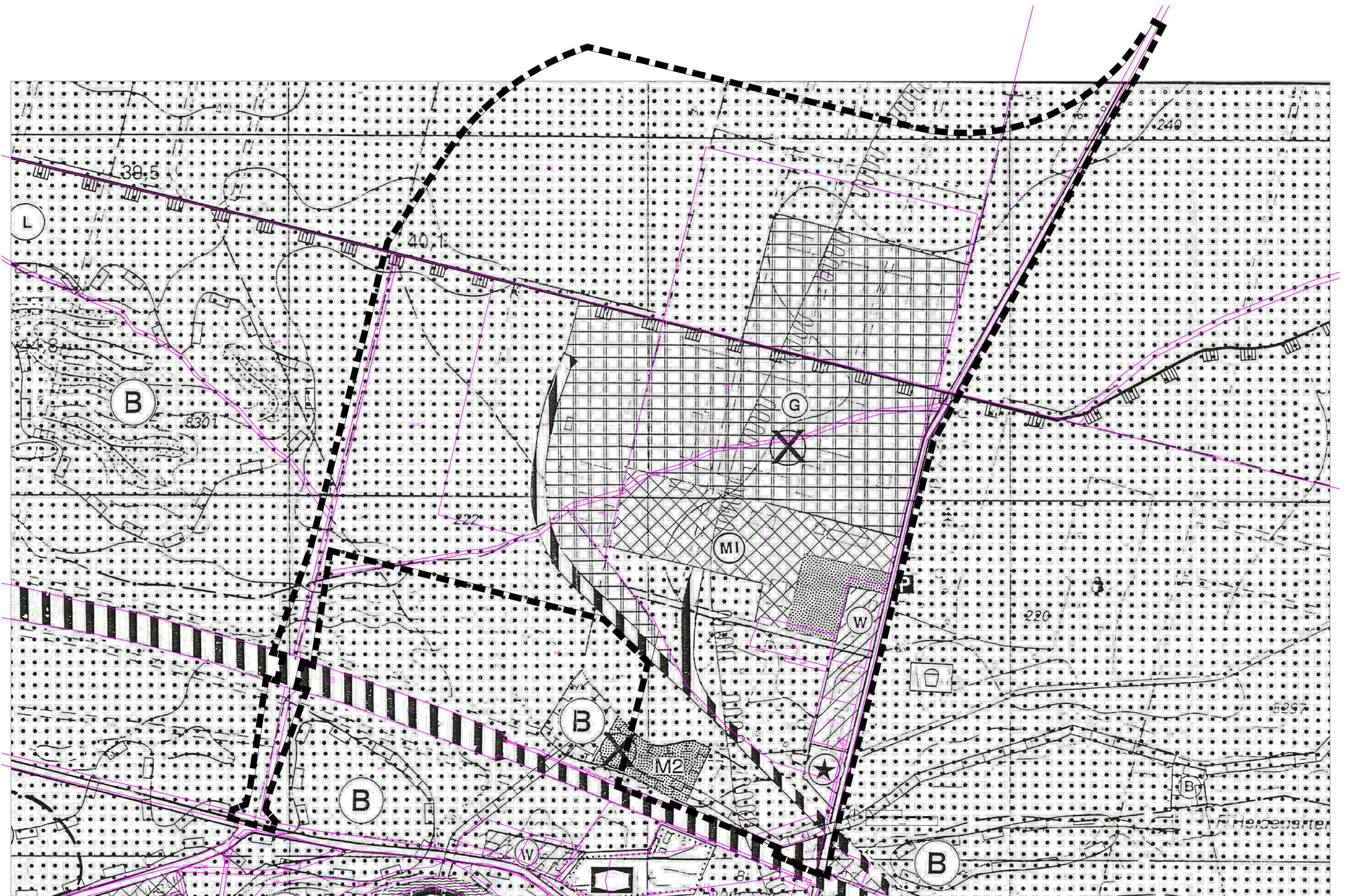
Projektgrundstück in Grünheide (Mark), OT Hangelsberg  
Plangebiet mit Geltungsbereich in Grünheide (Mark), OT Hangelsberg  
Präsentation zur Vision des GreenWorkParks





Anlage 2: Plangebiet mit Geltungsbereich in Grünheide (Mark), OT Hangelsberg





## **Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“, Gemeinde Grünheide (Mark) sowie Änderung Flächennutzungsplan, Gemeinde Grünheide (Mark)**

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ hat eine Größe von ca. **68 ha** und umfasst das Gebiet westlich der L 385, nördlich der Bahnstrecke Berlin - Frankfurt (Oder) und des Bahnhofs Hangelsberg sowie eine Verbindungsachse zur L 38 im Westen.

Im Plangebiet liegen die folgenden Flurstücke der **Gemarkung Hangelsberg**, **Flur 1** FS 1, 2, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 5, 28 (tlw.), 546, 547, 548, 549, 647, 667 (tlw.), 668 (tlw.), 672, 676, 696, 697, 698, 699, 749, 750, 751, 752, 753, 835, 790, 830, 831 (tlw.), 834, 677 (tlw.), **Flur 2**, FS 24/3, 26 (tlw.), **Flur 4** FS 6 (tlw.), FS 8 (tlw.).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet ist bisher durch logistische und gewerbliche Nutzungen, Waldflächen und in geringem Umfang durch Wohnnutzung geprägt.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 385 verkehrlich erschlossen und über die L 38, die B 1 sowie den Autobahnanschluss Freienbrink (A 10) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### Grobstruktur des Plangebiets und Planungsziele

- Ausweisung von Flächen für gewerbliche und produzierende Unternehmen (ca. 36 ha)
  - Neustrukturierung, Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets
  - Ausweisung von Flächen für Nahversorgung
- Ausweisung von Flächen für öffentliche Nutzungen (ca. 18 ha)
  - Errichtung eines regionalen Wasserwerks
  - Ansiedlung von Bildungseinrichtungen (Schulbildung, Aus- und Weiterbildung, Forschung)
  - Ausweisung von Wald- und Grünflächen
  - Zukunftsorientierte Mobilitätsangebote (v.a. Park & Ride, E-Ladestationen, Fahrradstation, ÖPNV-Angebote)
- Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung (ca. 4 ha)
  - Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen
  - Ausweisung von Abstands- und Grünflächen
- Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen (ca. 10 ha)
  - Landesstraße L 385 als Umgehung und Entlastung über niveaufreien Bahnübergang bis zur Anschlussstelle an die Landesstraße L 38 im Bereich des Abzweigs Siedlung Spreetal

### Planverfahren

Da die Planungshoheit in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen nicht allein bei der Gemeinde liegt, wird ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan angestrebt. Die Art des Verfahrens ist mit den beteiligten Behörden abzustimmen. Ggf. ist hierfür eine Planungsvereinbarung zwischen Kommune, Landesbetrieb Straßenwesen (Land Brandenburg) und der Deutschen Bahn sowie eine diesbezügliche Begründung erforderlich.

Es werden sämtliche betroffenen Belange im Planverfahren unter Einbindung aller Fachbeiträge betrachtet und auf Verträglichkeit geprüft und insbesondere der Schutz der naturräumlichen Ausstattung im Rahmen einer vollständigen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) berücksichtigt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist erforderlich. Der FNP weist für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen, Bahnanlagen, übergeordnete Straßenverbindungen, Grün- und Waldflächen aus. Die Neuplanung soll in den FNP aufgenommen werden. Durch die geplanten Ausweisungen werden Teile des Landschaftsschutzgebiets „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ tangiert.

Das Änderungsverfahren des FNP soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.