

# Protokoll zum Bürgerdialog – Bauvorhaben Birkholzer Allee

---

Sitzungstermin: Dienstag, 12.12.2023

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 21:00 Uhr

Ort, Raum: Mensa der Grundschule Lindenberg,  
Thomas-Müntzer-Straße 1 in 16356 Ahrensfelde

Anwesenheit:

Moderation: Herr Prof. Dr. Martin Jung, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,  
Wirtschaftsmediator, Honorarprofessor an der TU Berlin

Investoren: Herr Thomas Winter, WiBau Baugesellschaft mbH  
Herr Wolfgang Lackeit, WiBau Baugesellschaft

Mitglieder des Ortsbeirates Lindenberg:

Herr Frank Meuschke

Herr Siegfried Berger

Verwaltung: Herr Wilfried Gehrke, Bürgermeister  
Herr Swen Schwarz, Leiter Fachbereich II - Ortsentwicklung

Protokoll: Steffie Domes und Susanne Bartosch

---

## 1. Begrüßung

Herr Prof. Dr. Jung begrüßt die Ideengeber/Initiatoren, den Bürgermeister, den Ortsvorsteher von Lindenberg, weitere Mitarbeiter der Verwaltung und alle anwesenden Gäste.

Bei diesem Bürgerdialog geht es heute in erster Linie um die Eröffnung der Kommunikation, der Gespräche sowie um die transparente Betrachtung der Argumente aller Beteiligten. Ziel ist es, mithilfe des Projektdialoges den daran Beteiligten ein umfassendes Meinungsbild zu erschließen und alle für die Beteiligten wichtigen Fragen und Wünsche herauszuarbeiten. So soll der Projektdialog die Mitglieder der Gemeindevertretung in einer der folgenden Sitzungen der Gemeindevertretung unterstützen, eine Entscheidung zu treffen, ob und in welchem Umfang die Projektidee fortgeführt und möglicherweise realisiert wird.

Herr Prof. Dr. Jung ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in einer großen Berliner Kanzlei. Sein Tätigkeitsschwerpunkt bzw. seine Spezialisierung liegt in der Gestaltung von Verträgen und Projektbeziehungen sowie in der lösungsorientierten Begleitung und Beilegung von Konflikten.

Die gemeinsame Erörterung von noch klärungsbedürftigen Fragen sowie die Thematisierung der Wünsche und gestellten Erwartungen sind heute die Hauptaufgabe des transparenten Austausches zwischen allen Beteiligten. Herr Prof. Dr. Jung wird für die notwendigen Rahmenbedingungen sorgen.

Gleichzeitig bittet Herr Prof. Dr. Jung darum, Fragen und Wünsche in einer positiven Art und Weise zu formulieren. Denn nur so ist eine Filterung nach dem, was gewollt und dem was nicht gewollt ist, möglich.

Allein die Aussage: „Will nicht, dass gebaut wird!“, ist für die Beteiligten schwierig zu beurteilen, da nicht zu erkennen ist, welche Erwägungen, Überzeugungen, Bedürfnisse und Interessen zu dieser Meinung geführt haben. Für eine bessere Diskussionsgrundlage steht beispielhaft die Aussage: „Mir ist es wichtig, dass die natürliche Umgebung von Lindenberg erhalten bleibt.“.

Die Voraussetzung eines respektvollen und wertschätzenden Umgangs miteinander ist selbstverständlich. Die Redezeit ist zunächst auf zwei Minuten begrenzt, damit so viele Fragen und Wünsche wie möglich gestellt werden können.

Die Schwerpunkte des heutigen Abends können aus dem vorliegenden „Fahrplan“ ersehen werden.

## **2. Das Projekt – Was ist mit dem Projekt in den letzten Jahren passiert? Wo steht die Projektidee heute?**

Zur Frage, wo die Projektidee heute steht, wird Herr Meuschke gebeten, den Verlauf der bisherigen Verlaufsplanungen darzustellen.

Herr Meuschke, Ortsvorsteher von Lindenberg, lebt hier in 3. Generation und ist seit 20 Jahren in der Kommunalpolitik als Mitglied der Gemeindevertretung, des Ortsbeirates und als Ortsvorsteher tätig.

Zur Historie des geplanten Baugebietes:

- **30.10.2019** erstes Gespräch mit dem Vorhabenträger zum neuen Entwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg
- **28.11.2019** erste Vorstellung des Vorhabens im Ortsbeirat
  - Anwesend waren ca. 40 Bürger
  - Projekt war zu diesem Zeitpunkt noch 31 ha groß und in drei Bauabschnitte unterteilt
  - Ortsbeirat entschied sich, dass Projekt zunächst zurückzustellen und für die Durchführung eines Workshops (im Frühjahr 2020 – coronabedingt verschoben)
- **30.07.2020** Workshop in der Turnhalle des TSV
  - Durchführung nur unter strengen Corona-Auflagen möglich
  - die 4 Mitglieder des Ortsbeirates, der Bürgermeister, Mitarbeiter der Verwaltung und rund 90 Bürger waren anwesend
  - Thematisiert wurden der Verkehr, die Infrastruktur, die Umwelt
- **27.08.2020** Auswertung des Workshops im Ortsbeirat Lindenberg

- **06.11.2020** erneutes Gespräch mit dem Vorhabenträger zum geplanten Bauvorhaben – Argumente des Workshops wurden bereits seinerseits berücksichtigt (z.B. Reduzierung der zu bebauenden Fläche auf 7 ha)
- Im Zeitraum von September 2022 bis Februar 2023 – Beantragung und Durchführung einer Bürgerbefragung zu einem anderen Baugebiet „Ulmenallee“
- **März 2023** Antrag des Investors auf Änderung des FNP und des Aufstellungsbeschlusses
- **23.03.2023** Sitzung des Ortsbeirates Lindenberg – nochmalige Vorstellung des Bauvorhabens
  - Anwesend waren ca. 120 Bürger
  - während der Einwohnerfragestunde wurden viele Fragen gestellt und diskutiert
  - Abstimmungsergebnis des Ortsbeirates: 2 x ja, 1 x nein und 1 x Enthaltung
- **13.04.2023** Sitzung des Bauausschusses – sofortige Vertagung des Antrages mit der Maßgabe, ein Eckpunktepapier zu erarbeiten
- **11.05.2023** Sitzung des Bauausschusses – erneute Vertagung des Projektes
- **08.06.2023** Sitzung des Bauausschusses – Erarbeitung und Ergänzung des Projektes mit einem Eckpunktepapier
  - Abstimmungsergebnis des Bauausschusses: 4 x ja, 2 x nein (bei 6 anwesenden Stimmberechtigten)
- **17.07.2023** Sitzung der Gemeindevertretung – als TOP 18 wird ein Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Durchführung einer Onlinebefragung zu diesem Bauvorhaben „Birkholzer Allee“ in den Hauptausschuss verwiesen und der TOP 19 – Eckpunktepapier zurückgestellt
- **04.09.2023** Sitzung des Hauptausschusses
  - neben der beantragten Onlinebefragung sollte noch eine Infoveranstaltung mit einem externen Mediator/Moderator für jeden stattfinden
- **09.2023** Anpassung des Konzeptes an das Eckpunktepapier durch den Investor und erneute Vorlage
- **16.10.2023** Sitzung der Gemeindevertretung
  - Antrag der Fraktion CDU auf Entscheidung zu dem Bauvorhaben (Aufstellungsbeschluss und Änderung des FNP)
  - in der Sitzung stellte der Bürgermeister einen Termin für die Onlinebefragung und für die moderierte Veranstaltung vor
  - Antrag der Fraktion CDU wird auf Januar 2024 vertagt

Herr Prof. Dr. Jung beschreibt sein Verständnis dieser Ausführungen dahingehend, dass die Erarbeitung des Eckpunktepapiers auf der politischen und Verwaltungsebene erfolgte und der Investor Argumente des Papiers in sein Konzept aufgenommen hat. .

Wo wurden die Bedürfnisse der Bürger berücksichtigt und wo erfolgten inhaltliche Änderungen?

Nach hierauf erwiderten Erläuterungen von Herrn Meuschke hat der Investor im Ergebnis des Workshops die Größe der Fläche selbständig reduziert. Berücksichtigt wurden außerdem die Themen wie seniorengerechtes Wohnen, kleine Geschäfte und eine

Sozialstation. Aber nicht nur junge Leute sind vom fehlenden Mietwohnungsbau betroffen, sondern auch die Verwaltung, die Schule, die Kitas und älteren Bürger, so Herr Meuschke.

Herr Prof. Dr. Jung entnimmt diesen Erläuterungen, dass darin der Bedarf an Wohnungsbau formuliert und begründet wird..

Innerhalb der Gemeinde wurden bereits mehrere Bauprojekte realisiert und dieses befindet sich ganz am Anfang in der Diskussionsphase, so Herr Gehrke.

Bislang hat sich lediglich der Ortsbeirat mit diesem Bauvorhaben beschäftigt und die Entscheidung getroffen, dieses weiter zu verfolgen. Die Gemeindevertretung, die letztendlich der Entscheidungsträger ist, hat den Bürgermeister beauftragt, diese moderierte Veranstaltung, zum Austausch von Argumenten aller Beteiligten, zu organisieren. Parallel lag der Antrag einer Bürgerin auf Durchführung einer Bürgerbefragung vor, welche ebenfalls erfolgte. Das Ergebnis wird derzeit ausgewertet.

Der eigentliche Prozess – das gesetzliche Verfahren, welches die Beteiligung vieler Behörden vorsieht, beginnt erst mit dem Aufstellungsbeschluss. Und selbst wenn die Gemeinde diesen Beschluss fasst, ist nicht automatisch davon auszugehen, dass gebaut werden kann. Der gesamte Prozess inkl. sämtlicher Diskussionen mit allen Beteiligten kann bis zu 3 Jahre dauern.

Die Gemeindevertretung möchte also herausfinden, ob es sinnvoll ist, diesen Weg – alle Beteiligten zu bemühen – fortzusetzen, so Herr Prof. Dr. Jung.

Herr Lackeit wird von Herrn Prof. Dr. Jung gebeten zu erläutern, warum er sich der Herausforderung stellt, dieses Projekt zu realisieren.

Herr Lackeit hat bereits verschiedene Projekte während seiner 20-jährigen Tätigkeit, auch innerhalb der Gemeinde, realisiert. Die Herangehensweise ist immer gleich – Grundstücke mit einer gewissen Größe werden gesucht und es werden Überlegungen angestellt, wie die Herstellung eines Bebauungsplanverfahren zu diesen Baugrundstücken erfolgen kann.

Den heutigen Dialog findet er außerordentlich interessant, da so herausgefunden werden kann, was die Umgebung sich wünscht.

Jahrelang wurden auf riesigen Flächen nur Einfamilienhäuser errichtet. Gerade das Thema Mietwohnungen wurde in den vergangenen Jahren immer brisanter, auch wenn es für die Investoren mit größeren Risiken behaftet ist.

Der Wohlfühlcharakter steht für Herrn Lackeit an erster Stelle. Es soll ein schönes Wohngebiet entstehen.

Das Eckpunktepapier, welches öffentlich für jeden zugänglich ist, stellt also die Grundlage für den Investor da - so formuliert Herr Prof. Dr. Jung fragend als sein Verständnis der Ausführungen von Herrn Lackeit. Das Konzept zielt nach Darstellung des Ideengebers auf sowohl einen gewissen Anteil an Mietwohnungen als auch an Mehrfamilienhäusern ab.

### **3. Stimmungsbild der Bürger von Lindenberg und der Nachbarn von Lindenberg**

Herr Prof. Dr. Jung leitet zum Programmpunkt „Stimmungsbild der Bürger von Lindenberg und der Nachbarn von Lindenberg“ über.

Er kündigt an, dass die erbetenen Wortbeiträge stichwortartig zusammengefasst und zunächst auf der auf der Bühne platzierten Pinnwand platziert werden. Dies ermöglicht es nach Abschluss der Wortbeiträge, eine Strukturierung nach Zusammenhängen und Schwerpunkten zu versuchen:

Herr Renger wohnt seit 2008 gegenüber dem geplanten Baufeld und kennt sowohl Herrn Lackeit als auch Herrn Winter.

Durch die gebaute Ampelanlage im Kreuzungsbereich Ahrensfelder Straße/Birkholzer Allee hofft er auf weniger Unfälle.

Er persönlich fände eine Bebauung der gesamten Fläche von 30 ha als pragmatischer. Denn mit jedem Einwohner fließt mehr Geld in die Gemeindekasse, was wiederum für den Ausbau der Infrastruktur genutzt werden kann.

#### ⇒ **Verbesserung der Infrastruktur (Läden, Busse, Schulen und Kitas)**

Frau Czech, Einwohnerin aus Neu Lindenberg, bemängelt das Verhalten der Gemeinde bezüglich der fehlenden Planung beim FNP – z.B. bei der Frage, wo und wie weit eine Entwicklung stattfinden soll und wie viele Wohnungen überhaupt vertretbar sind. Auch gibt es keine Informationen, wie die Anpassung der Infrastruktur erfolgen soll.

Die Gemeinde sollte und muss sich die Frage stellen, wie die konzeptionelle Entwicklung sicherzustellen ist. Die andauernde Anpassung des Flächennutzungsplans ist keine Lösung. Auch das Eckpunktepapier liefert keine neuen Erkenntnisse.

#### ⇒ **Sicherstellung der konzeptionellen Entwicklung**

Herr Metzner (Zugezogener) meint, der Gemeinde fehlt ein Plan, wie die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 Jahren erfolgen soll.

Es sind nicht immer alle gegen die Bauprojekte, jedoch müssen diese auch in die Region passen.

Wie wird mit dem Thema Wasserversorgung umgegangen - ca. 130.000 m<sup>3</sup> Wasser werden durch die Versiegelung anfallen. Eine Beschäftigung mit solchen Baugebieten ist erst möglich, wenn die Gemeinde einen Weg vorgibt, wie was umgesetzt werden soll (z.B. Realisierung von Bäumen, Teichen oder Sitzbänken).

#### ⇒ **Eingliederung in die dörfliche Entwicklungsperspektive**

Herr Richter wünscht keine Veränderung und möchte, dass Neu Lindenberg so bleibt.

Für ihn steht nicht zur Diskussion wie, sondern ob überhaupt gebaut wird.

Die Herstellung einer Verträglichkeit zwischen Einfamilienhäusern und Mietwohnungen bezweifelt er.

#### ⇒ **Herstellung einer Verträglichkeit zwischen Einfamilienhäusern und Mietwohnungen**

Zunächst sollten die infrastrukturellen Auswirkungen des bereits beschlossenen Baugebietes „Ulmenallee“ betrachtet und abgewartet werden. Auf einer Fläche von 160.000 m<sup>2</sup> sollen Wohnungen gebaut werden. Ist das Baugebiet überhaupt noch notwendig?

Gleichzeitig fragt er, wie mit dem zu erwartenden Verkehr (betrifft vor allem die B2 und B158) des 185.000 m<sup>2</sup> großen Lidllogistikzentrums umgegangen wird. Eine eigene Auffahrt zur Autobahn wird es nicht geben, so dass der Verkehr hauptsächlich über die B2 abfließen wird.

⇒ **Bedeutung des Logistikzentrums für die Projektinitiative**

Dem Ortsbeirat wird vorgeworfen, dass in der bereits vergangenen Zeit keine Maßnahmen, wie Kosten-Nutzungs-Analyse, Analyse zur Wirtschaftlichkeit oder Berechnung der Ökosystemleistung erfolgten. Das Argument, dass Wohnraum für Berlin benötigt wird, zählt nicht mehr.

⇒ **Warum Nichtdurchführung von Untersuchungen (Wirtschaftlichkeit, Öko, usw.)**

Herr Dr. Gebel fragt Herrn Gehrke und die Mitglieder der CDU-Fraktion nach persönlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten und ob es bereits vor 1989 Verbindungen gab.

⇒ **Transparenz und Compliance**

Gleichzeitig möchte er wissen, wie alt die wirtschaftlichen Verbindungen zwischen dem sogenannten Investor und den Beteiligten der CDU-Fraktion sind.

⇒ **Verbindungen aus der Zeit vor 1989 zwischen dem Investor und den Entscheidungsträgern**

Herr Sakawitsch, aufgewachsen auf einem 3-Seiten-Hof in Lindenberg, wohnt derzeit in einer Mietwohnung am Stadtrand von Berlin, in Marzahn-Hellersdorf. Er ist Auszubildender bei der Bundespolizei am Standort Blumberg und wünscht sich mehr Verständnis füreinander und eine zwingende Abwägung zwischen den Interessen der unterschiedlichen Generationen und dem demografischen Wandel.

Aus persönlichen Erfahrungen weiß er, dass Mietwohnungsbau und bezahlbarer Wohnungsbau benötigt und wichtig ist. Neu Lindenberg ist noch keine 100 Jahre alt und braucht eine solche Entwicklung, von der auch die derzeitigen Projektgegner profitieren werden.

- ⇒ **Wunsch: bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen aus Lindenberg**
- ⇒ **Bemühen eines Interessenausgleichs der unterschiedlichen Gruppen und Verständigung einer positiven Entwicklung für Lindenberg**

Herrn Bockfeld aus Neu Lindenberg fehlt die Forderung der Gemeinde an den Investor, was den Bedarf der Gemeinde beschreibt und abdeckt. Die Entscheidung, wo und was gebaut wird, muss der Gemeinde obliegen. Er fragt, ob das Eckpunktepapier tatsächlich alle für Neu Lindenberg relevanten Themen beinhaltet.

Er wünscht sich eine proportionale Entwicklung und ein lebenswertes Neu Lindenberg, sowohl für junge Familien als auch für Menschen, die schon lange hier leben und auch bleiben wollen. Die Gemeinde soll zunächst ihre Vorstellungen für eine Ortsentwicklung definieren und diese dann dem Investor verbindlich mitteilen.

⇒ **Lebenswertes Neu Lindenberg für alle Generationen**

Herr Lenard Länger lebt und wohnt noch bei seinen Eltern in einem Einfamilienhaus. Auch er wünscht sich mehr Wohnungsbau in Lindenberg, so wie das vom Investor bereits errichtete Wohngebiet „Lindenberger Ring“. Eine Wohnung in einem Plattenbau am Stadtrand von Berlin stellt für ihn keine Alternative da, um eigenständig zu werden.

⇒ **Wunsch Heimat für nachfolgende Generationen und Wohnungsnähe zum Arbeitsplatz**

Herr Bockfeld, ein seit 1955 in Lindenberg lebender Bürger sagt, die Birkholzer Allee habe bislang noch keinen Ausbau erfahren. Wie erfolgt dieser und wie wird für mehr Sicherheit gesorgt. Weiterhin macht er auf die Wasserversorgung aufmerksam und fragt, wie diese für den Bestand und das Projekt gewährleistet werden kann.

Auch möchte er erfahren, ob ein Alleinstellungsmerkmal, wie z.B. eine Erdwärmeheizung, für dieses Wohngebiet geplant ist.

⇒ **Alleinstellungsmerkmal für das Projekt**

Herr Semmerau aus Lindenberg weist darauf hin, dass wenn immer mehr in Neu Lindenberg gebaut wird, eine Umgehungsstraße unbedingt notwendig wird, damit der gesamte Verkehr nicht durch „Alt Lindenberg“ führt.

Herr Zentsch, wohnt seit 70 Jahren in Lindenberg, ist die Diskussion zum Aussehen und die Zukunft von Lindenberg sehr wichtig. Das Thema Wasserversorgung sieht er als problematisch an, wenn jetzt noch mehr Flächen versiegelt werden und Oberflächenwasser abgeleitet wird. Gleichzeitig macht er auf das bestehende Sprengverbot in den Sommermonaten in Nachbargemeinden aufmerksam. Er vermisst zukunftsmaßiges Denken und Handeln in Bezug auf das Grundwasser.

⇒ **Lokale Versickerung des Niederschlagswassers**

Herr Richter wünscht sich neben einer Festschreibung des Mietpreises und Sozialwohnungsbau, keine Zersplittung der Siedlung, wie im Eckpunktepapier vorgesehen.

⇒ **Bezahlbarer Wohnraum – Sozialbau**

⇒ **Zusammenhängende Dorfstruktur**

Die Wechselwirkung zwischen dem Projekt Ulmenallee und dem Projekt Birkholzer Allee sollte betrachtet werden, so Herr Schröpfer.

Frau Czech wünscht die Aufbereitung des FNP, wobei zu berücksichtigen ist, dass der zeitliche Vorrang des FNP vor dem Bebauungsplan erfolgt. Auch sollen ökologische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Pflanzung von Bäumen) in der Gemeinde bzw. in Lindenberg erfolgen.

Herr Metzner möchte ökologische Ausgleichsmaßnahmen in Lindenberg.

Herr Moreike fragt nach dem Ergebnis der Onlinebefragung, die bis zum 10.12.2023 lief. Er ist gegen eine Bebauung und Betonierung von Ackerland. Dieses sollte vielmehr für den Anbau von Nahrungsmitteln (Bsp. Gurken) und für die Versorgung der Bevölkerung genutzt werden. Warum enthält der Regionalplan Uckermark Barnim dieses Projekt nicht.

- ⇒ **Erhaltung der natürlichen Bodenoberflächen**
- ⇒ **Untersuchung des Luftaustauschs**

Frau Ulrich fragt nach früheren wirtschaftlichen Beziehungen zwischen dem Investor und den Mitgliedern des Ortsbeirates und der Gemeindevertretung.

- ⇒ **Verstoß gegen § 22 Brandenburgische Kommunalverfassung**

Des Weiteren fragt sie nach der Verbindlichkeit des Eckpunktepapiers und warum es kein Bestandteil des Vertrages, sondern nur als Anlage einsehbar ist.

- ⇒ **Bedeutung / Verbindlichkeit des Eckpunktepapiers für das Projekt**

Frau Ulrich sieht nicht die Notwendigkeit für ein weiteres Wohngebiet, zumal momentan bereits drei beschlossene Projekte (Kaufpark Eiche, Ulmenallee und Kirschenallee) in der Gemeinde vorliegen. Wie kann die Lebensqualität der hier lebenden Menschen durch den Mehrverkehr, mehr Feinstaub, überfüllte Busse, längere Schlangen beim Einkaufen und mehr Wartezeiten beim Arzt gewährleistet werden?

- ⇒ **Wechselwirkung aller geplanten Baugebiete**
- ⇒ **Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen auf Ahrensfelde**

Herr Semmerau fragt nach den Ergebnissen der Onlinebefragung.

Herr Stock, Mitglied der Gemeindevertretung und Einwohner von Ahrensfelde, wünscht sich eine Versorgung der Bürger mit wahrheitsgemäßen Informationen und saubere Recherche.

- ⇒ **Wunsch: präziser Umgang mit Fakten**

Herr Seiler, ebenfalls Mitglied der Gemeindevertretung und Einwohner von Ahrensfelde, sagt, dass die Fraktion BVB Freie Wähler für den Erhalt dieser Flächen stimmen wird. Somit bleibt in Neu Lindenberg alles beim Alten.

Er wirft Herrn Meuschke vor, innerhalb seiner 20-jährigen Tätigkeit als Ortsvorsteher keinen bezahlbaren Wohnraum geschaffen zu haben. Auch bemängelt er die gute Beziehung zwischen Herrn Meuschke und dem Investor.

Zum Thema Eckpunktepapier fehlt ihm die ehrliche Kommunikation. Grundsätzlich sollte dieses gemeinsam mit dem Investor und den Fraktionen in der Sitzung des Bauausschusses erarbeitet werden. Allerdings wurde in dieser Sitzung ein bereits fertiges Papier vorgelegt und alle sollten diesem zustimmen.

Er hält die heutige Veranstaltung für sinnvoll und gut. Eine Beibehaltung der offenen Kommunikation und die ergebnisoffene Diskussion des Projektes wünscht er auch für zukünftige Projekte. Er hofft am Ende auf eine vernünftige Entscheidung der Gemeindevertretung.

- ⇒ **Fortsetzung des Austauschs**

Herr Ziemer, Vorsitzender der Volkssolidarität und Einwohner von Blumberg, würde sofort sein Haus einer jungen Familie zur Verfügung stellen, wenn endlich ein konkretes Konzept für Sozialeinrichtungen (betreutes Wohnen, Pflegeheim) in der Gemeinde Ahrensfelde



existieren würde. Er möchte seinen Lebensabend nicht in einem Pflegeheim in Berlin oder Bernau verbringen müssen, sondern in seiner gewohnten Umgebung bleiben.

#### ⇒ **Wohnen und Versorgung der Senioren in Lindenberg**

Frau Laqua, Mitglied der Gemeindevertretung und Einwohnerin von Blumberg, wünscht sich, dass nicht immer die Jungen gegen die Alten ausgespielt werden.

Auch viele ältere Einwohner wollen vor Ort bleiben, genauso wie die jungen. Natürlich wünscht sich jeder Mietwohnungen und soziale Einrichtungen, allerdings muss hierfür auch ein Betreiber gefunden werden. Der Investor kann lediglich ein Haus stellen.

Sie regt an, Häuser zu errichten, in denen sich im Erdgeschoss barrierefreie Wohnungen und im 1. OG Wohnungen für junge Leute, Familien oder WGs befinden.

#### ⇒ **Generationsübergreifende Wohnangebote**

Herr Länger, Gemeindevertreter und wohnhaft in Lindenberg, macht noch einmal den Wunsch deutlich, dass es zu einer Aussprache zwischen den Bürgern bei dieser Veranstaltung kommen soll. Die Politik hat sich hierbei vollständig herauszuhalten.

Herr Moreike fragt ein weiteres Mal, ob das Ergebnis der Onlinebefragung vorliegt und ob es zu dieser Veranstaltung ein Protokoll geben wird.

Weitere Wünsche nach Wortbeiträgen sind nicht ersichtlich.

Zum Abschluss des Programmpunktes „Stimmungsbild der Bürger von Lindenberg und der Nachbarn von Lindenberg“ werden die stichpunktartig notierten und an der Pinnwand platzierten Wortbeiträge einer zusammenfassenden Sichtung unterzogen und nach Sachzusammenhängen sortiert.

Herr Prof. Dr. Jung würdigt die Vielzahl und den Inhalt der zum Ausdruck gekommenen Erwartungen und bildet hieraus einzelne Schwerpunkte und Themen

Im Anschluss daran unternimmt er eine Einordnung, welche der Erwartungen und Fragen bereits für die Würdigung des Projektdialoges durch die Gemeindevertretung Bedeutung haben könnten und für welche der Erwartungen und Fragen – im Falle einer entsprechenden Beschlussfassung – das Bauplanungsrecht die Bürger- und Behördenbeteiligung im Anschluss an einen Aufstellungsbeschluss vorsieht.

#### **4. Stellungnahme und Ausblick des Investors**

Herr Lackeit nimmt zu aufgeworfenen Fragen und Erwartungen Stellung.

Herr Lackeit kennt den Bürgermeister seit dem Jahr 2004. Einen wirtschaftlichen Vorteil von dieser Beziehung/Bekanntschaft hat keiner von beiden.

Seit ca. 13 Jahren enthält die Bauordnung verpflichtende Vorgaben zum Thema altersgerechtes und betreutes Wohnen. So muss eine Ebene eines Mehrfamilienhauses immer stufenlos erreichbar sein und über entsprechende Türbreiten (z.B. für Rollstühle) verfügen.

Das Thema „Ärzte“ wurde bereits mit aufgegriffen. Ein in den Augen von Herrn Lackeit gelungenes Beispiel gibt es hierfür in Schwanebeck.

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, wie Anpflanzungen von Bäumen oder Errichtung von Freiflächen, sollen natürlich größten Teils in den Flächen erfolgen. Er hat kein Interesse, diese wo anderes vorzunehmen.

Mietskasernen sind nicht geplant und auch Seitens des Investors nicht gewollt. Der Bau der Wohnungen erfolgt so, dass möglichst lange dort gewohnt und gelebt werden kann. Größtes Ziel ist es, dass sich die Mieter wohlfühlen und zufrieden sind. Ein Verkauf der Wohnungen ist nicht geplant. Eine 2-Geschossigkeit erachtet er als sinnvoll und formschön.

Auf dem geplanten Baugebiet befindet sich bereits eine versiegelte Fläche von 2 ha.

Der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum ist vorhanden, allerdings müssen die gestiegenen Baukosten für die Löhne der Bauarbeiter und der Baumaterialien mit einfließen. Ein Bauen, zu Kosten wie vor 30 Jahren, kann leider nicht erfolgen.

Wenn der Wunsch der Gemeinde besteht, Sozialwohnungen zu errichten, dann muss dieser entsprechend geprüft werden. Allerdings ist dies planungsrechtlich nicht festsetzbar.

Zum Oberflächenwasser der versiegelten Fläche sagt Herr Lackeit, dass dieses zu 100 % auf dem Gelände verbleibt.

Ein Eckpunktepapier wird normalerweise erst im Zuge des Verfahrens und nicht vor einem Aufstellungsbeschluss erstellt. Die Gemeinde trifft zunächst die Entscheidung, ob gebaut werden und was dort entstehen soll.

Die Gemeinde kann selbstverständlich einen Plan erstellen, wo überall eine Bebauung möglich ist. Allerdings weiß keiner, ob der Grundstückseigentümer überhaupt bereit ist, zu bauen.

Erst wenn deutlich zu erkennen ist, dass genügend Kaufkraft bzw. Patienten und Kunden vorhanden sind, kann sich mit den Themen Infrastruktur, Ärzte, Einkaufen, Gaststätte usw. beschäftigt werden.

Bevor die Reduzierung der Bebauungsfläche erfolgte, wurden Gespräche mit der LEAG zum Thema Beheizung mit Wasserstoff geführt. Allerdings macht dieses Alleinstellungsmerkmal nur Sinn, bei großen Bebauungsflächen. Geplant ist die Versorgung mit Erdwärme.

Ihm ist es wichtig, dass wenn gebaut wird, ein schönes Wohngebiet entsteht und alle sich dort wohlfühlen. Dafür nimmt er auch gern höhere Investitionen für beispielsweise größere Dachüberstände, große, halbrunde Balkone und hochwertige Fussbodenbelege in Kauf.

Das Argument zur Eile weist er vehement zurück. Bereits 2018 wurden die ersten Verträge gemacht und seit diesem Zeitpunkt befinden sich die Verträge in der Schwebe.

Bei den gemeindlichen Ackerflächen handelt es sich um keine wertvollen Böden.

Den Ausführungen von Herrn Lackeit entnimmt Herr Prof. Dr. Jung die Bereitschaft der Ideengeber, die Verbindlichkeit ihrer Zusagen bei Fortgang des Verfahrens abzusichern.

Die Gemeinde befindet sich derzeit ganz weit vor dem eigentlichen Prozess, so Herr Gehrke.

Zum Vorwurf, der FNP wurde nicht weiterentwickelt, erläutert Herr Gehrke den von der Gemeinde gewählten Entwicklungsprozess. Für die Gemeinde Ahrensfelde und die Stadt Werneuchen wurde ein gemeinsames Achsenentwicklungskonzept erstellt. Dieses städtebauliche Konzept, beinhaltet Themen wie Natur, Ökologie und Klima und ist mehr wert als ein FNP und war zudem Fördermittelfähig.

Er dankt für die vielen Anregungen und Argumente der Einwohner, die teilweise bereits Bestandteil des eventuell nachfolgenden gesetzlichen Verfahrens sind. Sie bilden eine gute Grundlage für die Entscheidung über den Fortgang des Bauvorhabens, die die Mitglieder der Gemeindevertretung im Januar 2024 treffen werden.

Neben dieser Veranstaltung fand auch eine Onlinebefragung statt. Die Auswertung ist der Gemeindevertretung zum 18.12.2023 versprochen und wird heute auf Grund noch fehlender Plausibilitätsprüfungen nicht erfolgen.

In einem späteren Verfahren legt die Gemeinde fest, welche Gutachten einzuholen sind. Hierfür hat der Investor aufzukommen, so wurde schon immer vorgegangen.

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor, die Kosten für einzuholende Gutachten zu übernehmen. Durch die Zahlung von Infrastrukturbeiträgen zahlt der Investor auch die Kosten im Bereich Wasser, Abwasser und teilweise Straßen.

Die Gemeinde Ahrensfelde, ist eine junge Gemeinde und hat in der Zeit von 2003 bis heute lediglich ein Bevölkerungswachstum von 1.400 Menschen erfahren. Innerhalb der letzten 20 Jahre erfolgte der Ausbau der Infrastruktur, so dass diese für 17.000 bis 18.000 Menschen vorgehalten wird. Dass die überregionale Infrastruktur fehlt, steht außer Frage.

Herr Prof. Dr. Jung rekapituliert die heutige Veranstaltung. Es gab viele lösungsorientierte, sachbezogene Beiträge. Argumente für und gegen das Projekt erhielten Raum und waren Gegenstand der Themensammlung und Themenordnung.

Letztendlich wird es um die Frage gehen, ob die Gemeinde in den öffentlich-rechtlich vorgesehenen Prozess eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gehen wird. Die vorgebrachten Argumente dafür und dagegen werden durch die Gemeindevertretung zu würdigen sein.