

Ausschuss für das Ortsentwicklungskonzept 7. Juni 2021
Protokoll der öffentlichen Sitzung

Datum:	07.06.2021
Beginn: Ende	19:00 Uhr 21:35 Uhr
Ort:	Gemeindesaal, Eichhornstr. 4 – 5
Anwesende	Frank Deichmann, Heiko Flieger, Hardy Pöschk, Steffen Eberst, Oliver Calov (ab 19.15 Uhr), Bodo Bredow, Isabel Pöggel, Martin Sperling, Marco Weinowski
Gäste	Frau Koch und Frau Bahr (complan Kommunalberatung), Herr Schlesiona (Artcontor), Herr Quasdorf, Herr Schmidt, Frau Adaszewski - Protokollführerin

TOP 1 – Geschäftsordnung

- ***Feststellung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit***
- ***Feststellung der Tagesordnung***
- ***Bestätigung des öffentlichen und nichtöffentlichen Protokolls vom 12.04.2021***

Herr Deichmann begrüßt alle Anwesenden. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. TOP 5 wird vor TOP 4 behandelt, da beide Punkte von Complan erläutert und so verständlicher dargestellt werden können. Die Tagesordnung wird bestätigt. Das Protokoll vom 12.04.2021 wird bestätigt.

TOP 2 – Informationen des Bürgermeisters, der Vorsitzenden der Gemeindevertretung, der Verwaltung, der Fraktionen, des Ortsbeirates Pätz

Der Ordnungsamtsleiter, Herr Schmidt berichtet, dass die Situation auf dem Hofjagdweg weiterhin sehr angespannt sei und der ADFC versuche, weiter Lösungen zu finden. Im letzten Kreistag wurde beantragt, den gesamten Hofjagdweg vom Bereich Krummensee bis Motzen zu entschärfen. Dazu fanden im Landkreis zwei Beratungen statt. Das Straßenverkehrsamt hatte angeraten, den gesamten Bereich als Fahrradstraße zu deklarieren. Dies bedarf eines Beschlusses zur Entwidmung der Straße und Umwidmung als Fahrradstraße der Gemeindevertretung Bestensee für unseren Abschnitt. Die Verwaltung ist so verblieben, dass die Umwidmung unterstützt wird.

Das Straßenverkehrsamt muss sodann eine Entscheidung treffen. In der Richtlinie zur Straßenverkehrsordnung heißt es zur Fahrradstraße, dass der Radverkehr in diesem Bereich der vorherrschende Verkehr sein muss. Dies sei definitiv hier nicht so. Die Messungen in den letzten Monaten ergaben in der Straße Unter den Eichen eine durchschnittliche Verkehrsstärke aller Fahrzeuge inkl. Radfahrer von 904 Fahrzeugen pro Tag. Dabei fahren 85% der Fahrzeuge eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 65 und 66 km/h. Es gab die Anfrage dahingehend, ob der Landkreis sich nicht beteiligen könne, weitere Ausweichstellen für Bestensee zu finanzieren. Wir werden die Kosten den Fraktionen des Landkreises zuarbeiten und abwarten, wie der Kreistag entscheidet. Die Problematik könnte mit in das integrierte Verkehrskonzept aufgenommen werden.

Herr Eberst sagt, dass der Teilabschnitt „Straße Unter den Eichen“ so betrachtet werden müsse, dass eine vollwertige Straße mit einem separaten Fahrradweg ausgebaut wird. Auf Anfrage, ob es möglich ist, eine komplett neue Anliegerstraße auf der Gemarkung Bestensee zu bauen, sagt Herr Schmidt, dass in diesem Bereich die Gemarkung mehrmals springe und bei einem Ausbau in jedem Fall die Zustimmung der Gemeinde Mittenwalde eingeholt werden müsse. Herr Deichmann sagt, dass der Tourismusverband sicherlich den Hofjagdweg aus dem Tourismuskonzept nehmen wird, was für die Gemeinde zu Nachteilen führen kann. Herr Schmidt sagt, dass der ADFC auch an den Beratungen beteiligt ist. Dieser sage, dass es keinen Sinn mache, daran festzuhalten, den Hofjagdweg über diese Strecke zu bringen. Es sollte davon ausgegangen werden, eine andere Möglichkeit zu finden.

TOP 3 – Anfragen von Mitgliedern der Gemeindevertretung

Herr Deichmann fragt den Bürgermeister zum Stand Montessori-Schule und dem BEV. Herr Quasdorf antwortet, dass derzeit noch keine Antwort vom BEV vorliege. Der aktuelle Beschlussgegenstand laute, dass er den Auftrag erhält, sich darum zu bemühen, dass das Erstzugriffsrecht in Anspruch genommen wird. Mit der Montessori-Schule verhalte es sich ähnlich. Hier sei die Gemeindevertretung in der Pflicht, mittels Beschluss der Montessori ein klares Angebot zu unterbreiten. Herr Calov sagt, er habe vernommen, dass die Stadt Königs Wusterhausen daran arbeite, Montessori dort zu behalten und der Landrat sich auch bereits mit eingeschaltet hat. Gleichzeitig sei der Handlungsauftrag hier in der Gemeinde nicht konkret genug, er sei aber bereit, sich diesbezüglich noch einmal zusammzusetzen. Diese Chance sollte man nicht vertun. Herr Quasdorf betont noch einmal, dass ein konkreter Auftrag von der Gemeindevertretung erforderlich ist.

TOP 4 – Entwicklung der Bildungslandschaft in Bestensee (Neubau Schulzentrum, Ansiedlung Montessori-Schule, Bedarf & Demografische Entwicklung, Planung) und

Frau Bahr begrüßt alle Anwesenden und berichtet, dass es bereits einen ersten Termin mit Herrn Quasdorf gab, von den Amtsleitern erste Studien und Statistiken übergeben wurden und bereits eine Ortsbesichtigung stattgefunden hat. Anhand einer Präsentation stellt sie die demografische Entwicklung, die Altersstruktur und die Kita-Zahlen dar. Die Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Deichmann sagt in Bezug auf ein Schulzentrum, dass Herr Enkelmann (Montessori) vor ca. 2 Wochen ein Projekt für die Paul-Gerhardt-Straße/Ecke Bachstraße vorgestellt hat. Eine entsprechende Präsentation soll der Complan zur Verfügung gestellt werden. Nach Diskussion sagt Frau Bahr, dass die Montessori-Schule auf jeden Fall einen weiteren Einzugsbereich anvisieren wird.

TOP 5 – Chancen und Möglichkeiten für eine städteplanerische Weiterentwicklung und den Ausbau eines Ortszentrums

Frau Bahr wirft die Frage auf, was ein Ortszentrum für die Gemeinde Bestensee ausmachen solle. Herr Deichmann könnte sich vorstellen, dass das BEV-Gelände mit Gastronomie und einer verkehrsberuhigten Zone als Begegnungsstätte gestaltet wird. Für Herrn Flieger sei ein Ortszentrum ein Begegnungsort in Verbindung mit Einkauf und Gastronomie. Er kann sich nicht vorstellen, dass außerhalb des Bahnüberganges ein neues Ortszentrum entwickelt werde. Herr Eberst findet, dass in Bestensee im Ortszentrum ein Marktplatz für Veranstaltungen etc. benötigt würde.

TOP 6 – Vorstellung Projekt Baulandentwicklung Franz-Künstler-Straße

Herr Schlesiona (Fa. Artcontor) stellt sein Projekt mittels einer Präsentation (als Anlage anbei) vor. Hintergrund ist, dass Artcontor dauerhaft Anfragen von jungen Familien mit Kindern erhält, die in Bestensee Grundstücke suchen. Artcontor möchte daher in Bestensee Grundstücke erschließen und entwickeln. Sie möchten vorhandene erschlossene Flächen verdichten. In der Franz-Künstler-Straße seien vorhandene Flächen, wo eine Bebauung nicht fortgesetzt wurde (Am Weinberg). Weiter gebe es einzelne Bereiche, die noch nicht gefüllt sind, aber zusammengehören.

Frau Pöggel fragt, um wieviel Wohneinheiten es sich handelt. Herr Schlesiona sagt, dass 40 bis 50 Wohneinheiten realisiert werden können. Herr Eberst sagt, dass Plan Bestensee sich dagegen ausgesprochen hat, neuen Baufeldern zuzustimmen, wenn es der Infrastruktur des Ortes nicht dienlich ist. Gegen Lückenbebauung habe man sich nicht ausgesprochen. Bei der Franz-Künstler-Straße habe er Bedenken, dass eine Bebauung die jetzige freie Sicht auf den Weinberg erheblich einschränken wird. Eine Verdichtung hier wäre nicht für jeden vorteilhaft. Die AfD sieht der Entwicklung ebenfalls kritisch entgegen. Bestensee habe seinen Charme, gerade weil noch viele Grünflächen existieren. Herr Quasdorf sagt, dass es von mehreren Fraktionen eine Entscheidungsvorlage gibt, dass keine größeren Wohngebiete mehr entwickelt werden sollen. Der Denkansatz an sich sei durchaus richtig, dies und weitere Entwicklungstendenzen sollten in den Ausschüssen und den Fraktionen diskutiert werden.

TOP 7 – Kooperative Baulandentwicklung, Vorstellung Antrag WIR! zur Diskussion

Herr Deichmann liest den Antrag und die Begründung vor. Der Antrag wird heute zur Diskussion vorgestellt. Die Ausschussmitglieder werden gebeten, diesen Antrag in den Fraktionen zu besprechen. Herr Flieger sagt, dass bisher in den meisten Fällen mit der Gemeinde verhandelt wird und einen bestimmten Satz vom Grundstückspreis erhält. Da der Verkauf beim Investor bleibt, habe er Bedenken, dass die Preise damit in die Höhe getrieben werden. Herr Weinowski ergänzt, dass dadurch auch das Verfahren, Bauland zu erschließen, noch verlängert wird.

Herr Deichmann nimmt die Bedenken mit auf den Weg. Herr Quasdorf sagt, dass in der Endkonsequenz der Käufer den Preis trägt. Er hält es jedoch für sinnvoll, jemanden zu beauftragen, sich mit der Angelegenheit zu befassen und eine Grundlage erstellt.

TOP 8 – Antrag Fraktion Plan Bestensee und UBBP über die Herbeiführung eines Beschlusses der Gemeindevertretung zur Planung eines Schulkomplexes

Herr Eberst sagt, dass die Gemeindeverwaltung beauftragt wird, einen Schulkomplex zu planen, hierfür Zahlen zusammenzutragen und der Gemeindevertretung am 28.09.2021 zur Gemeindevertretersitzung vorzustellen. Die Gemeindevertretersitzung solle dann beschließen, ob ein Schulkomplex in den nächsten Jahren überhaupt notwendig ist. Herr Flieger und Herr Pöschk sagen, dass in den Ausschüssen beraten wurde, den Antrag dahingehend zu ändern, dass die Verwaltung anhand von Zahlen zunächst erst einmal prüfen soll, ob es Sinn mache, einen Schulkomplex in Bestensee zu planen.

Nach Diskussion sagt Herr Quasdorf, dass die Verwaltung eine Prognose über die Entwicklung der Schulen/Kitas erstellen kann. Erst nach Fertigstellung der Prognose kann eine Entscheidung über die weitere Entwicklung getroffen werden. Der Antrag sollte dahingehend formuliert werden. Herr Eberst sagt, dass der Antrag bis zur Gemeindevertretersitzung umformuliert wird.

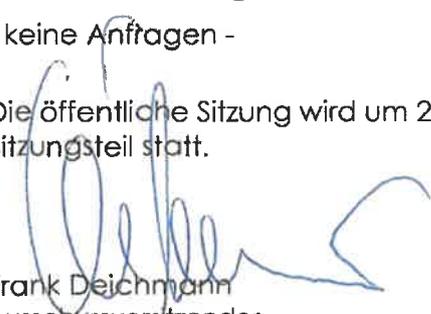
TOP 9 – Einwohnerfragestunde

Ein Bürger (Herr Ortmann) sagt, es bestehe das Problem, dass Haus-, Zahn-, Kinder- und Fachärzte fehlen. Es werde dringend ein medizinisches Versorgungszentrum benötigt und Platz, wo sich die Ärzte ansiedeln können. Außerdem solle bei der Ortsentwicklung berücksichtigt werden, dass bestimmte Trassen benötigt werden, damit Luftströmungen und Wärmeaustausch entstehen kann. Herr Quasdorf sagt, dass die langwierigen Bemühungen für ein medizinisches Versorgungszentrum derzeit maßgeblich am Planungsrecht scheitern.

TOP 10 – Sonstiges

- keine Anfragen -

Die öffentliche Sitzung wird um 21:35 Uhr beendet. Es findet kein nichtöffentlicher Sitzungsteil statt.


Frank Deichmann
Ausschussvorsitzender

Anlage: Präsentation complan Kommunalberatung
Präsentation Artcontor



Gemeinde Bestensee



Integriertes Ortsentwicklung- konzept

Ortsentwicklungsausschuss
am 07.06.2021

complan
Kommunalberatung

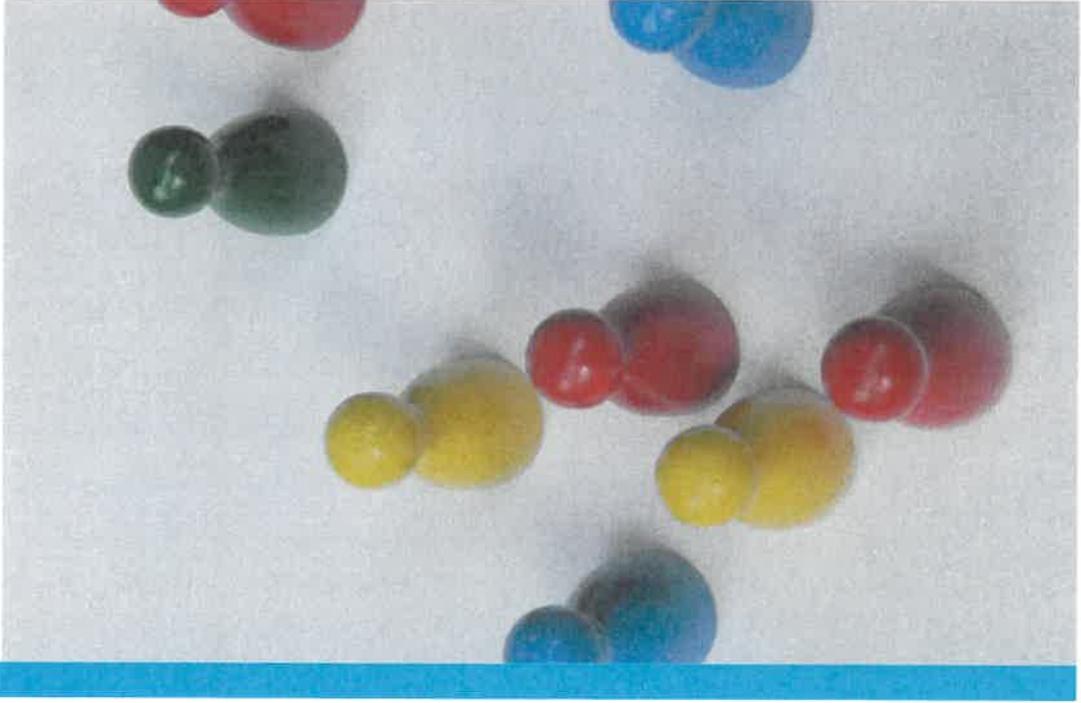
Agenda



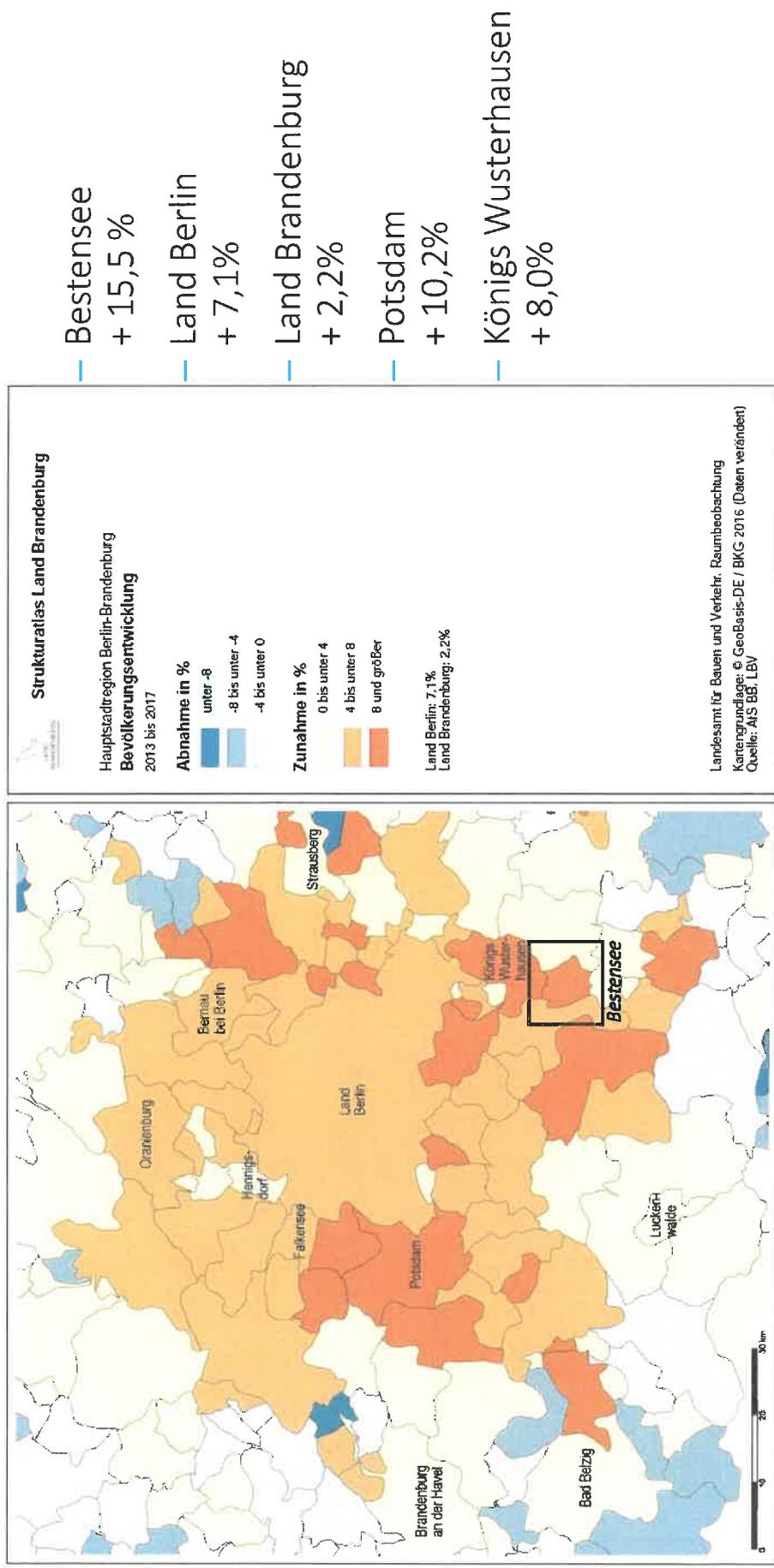
1. Demographische Rahmenbedingungen
2. Status Quo:
Funktionale Schwerpunkte in Bestensee
3. Diskussion: Was macht ein Ortszentrum aus?
4. Altersstruktureller Rahmen
5. Status Quo:
Schulen und Kitas
6. Diskussion zum Schulzentrum

01

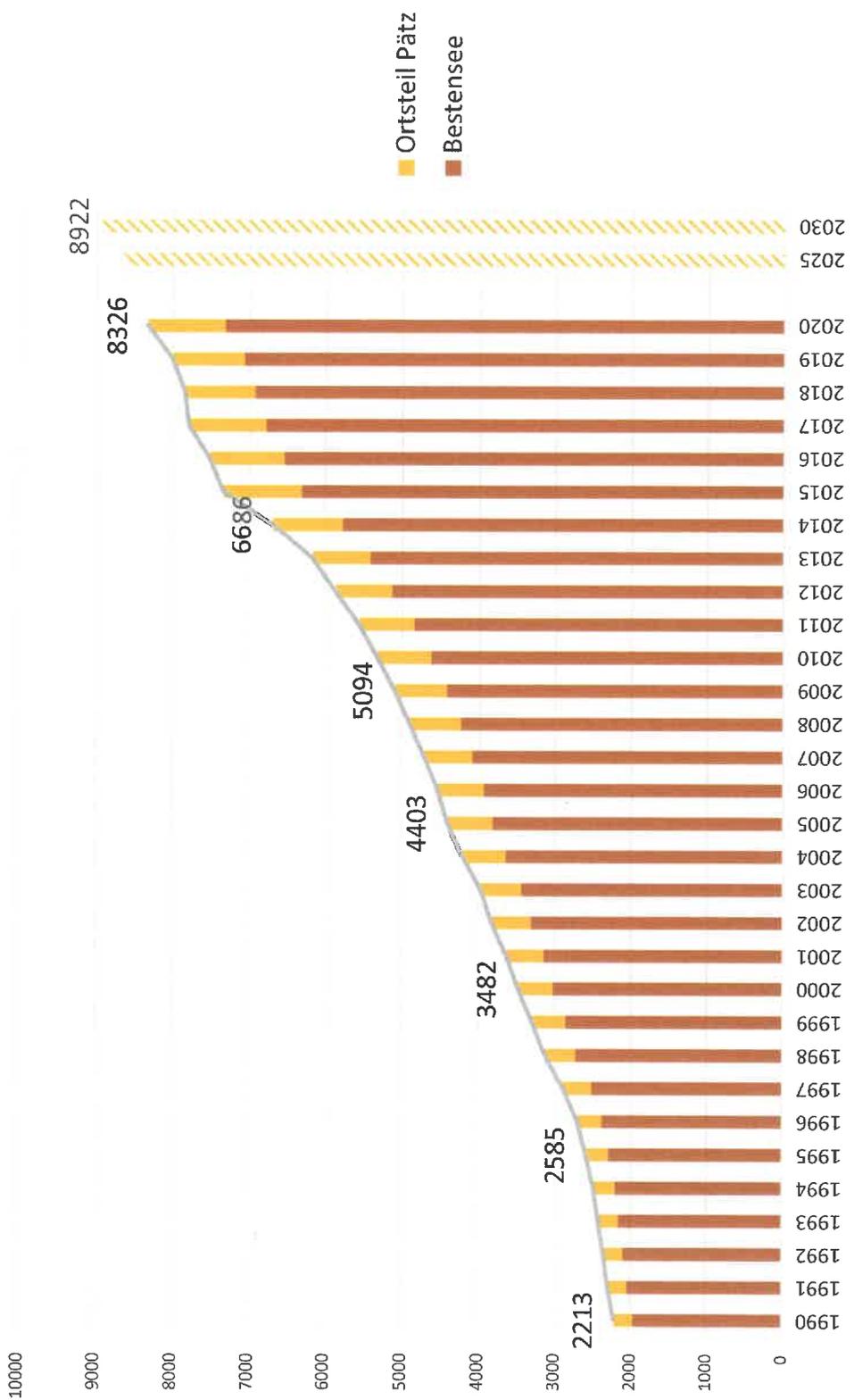
Demographische Rahmenbedingungen



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2013-2017)



Bevölkerungsentwicklung und -prognose 1990 bis 2030



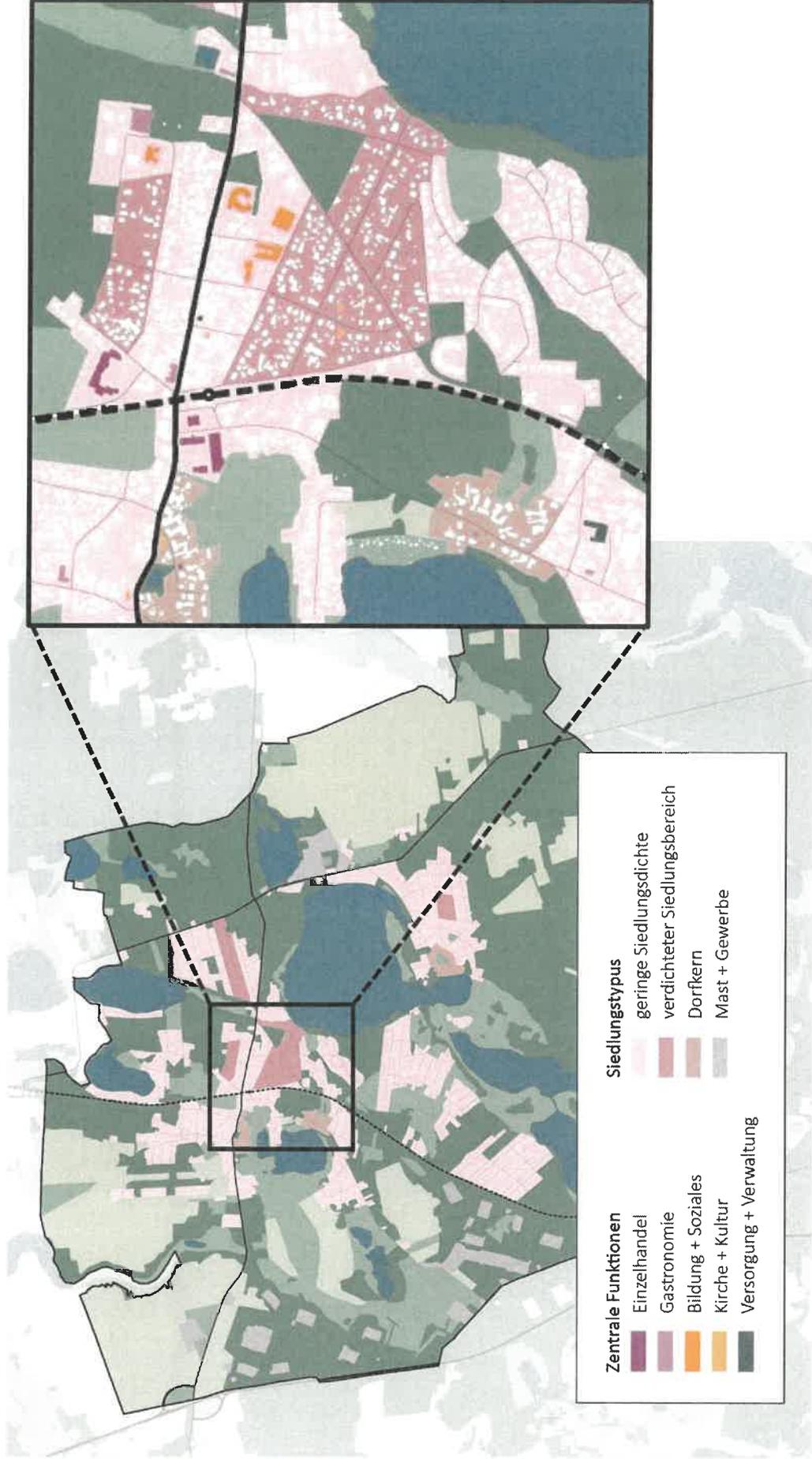
07.06.2021 Integriertes Ortsentwicklungskonzept Bestensee Quellen: Einwohnermeldeamt, LBV



02

Funktionale Schwerpunkte in Bestensee

Status quo: Funktionale Schwerpunkte



03

Was macht ein Ortszentrum aus?



Was macht ein Ortszentrum für Sie aus?

- Welche Funktionen sollten im Ortszentrum angesiedelt werden? Was soll dort alles passieren?
- Welche Gestaltungsmerkmale sind Ihnen wichtig?
- Welcher Ort entspricht am ehesten dem Ortszentrum von Bestensee?



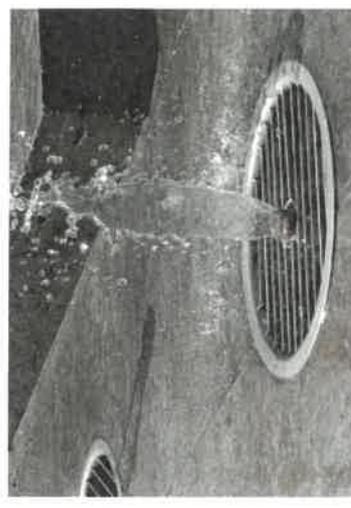
Was macht ein Ortszentrum für Sie aus?



Begegnungsort?



Marktplatz?



Gestaltungselemente?



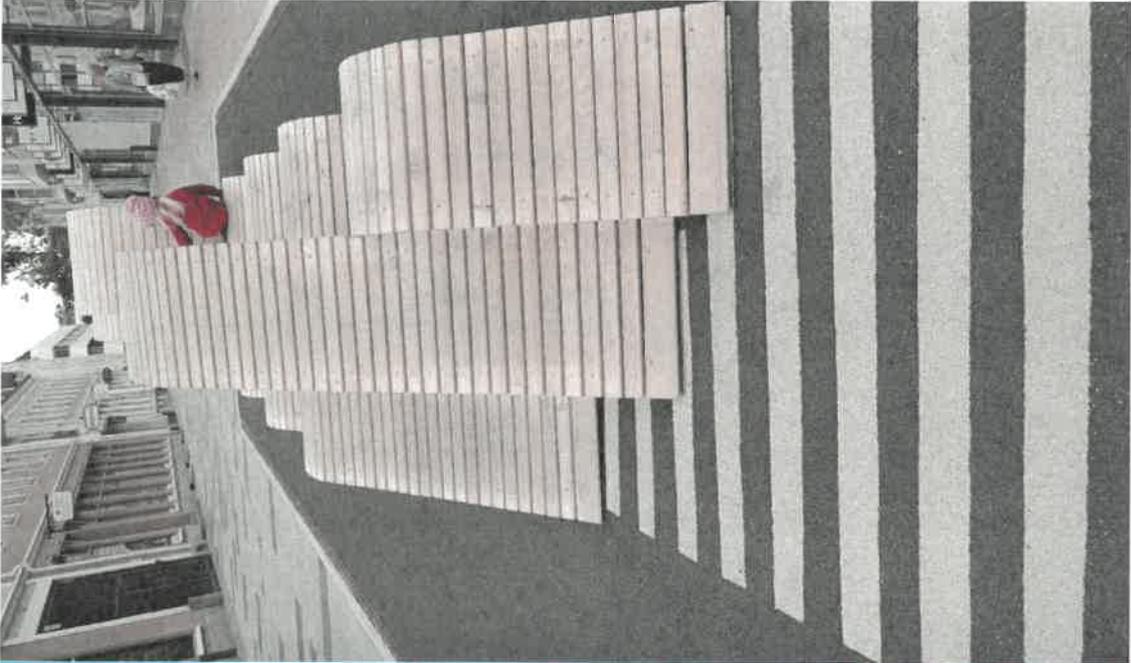
Gastronomie?



Einzelhandel?



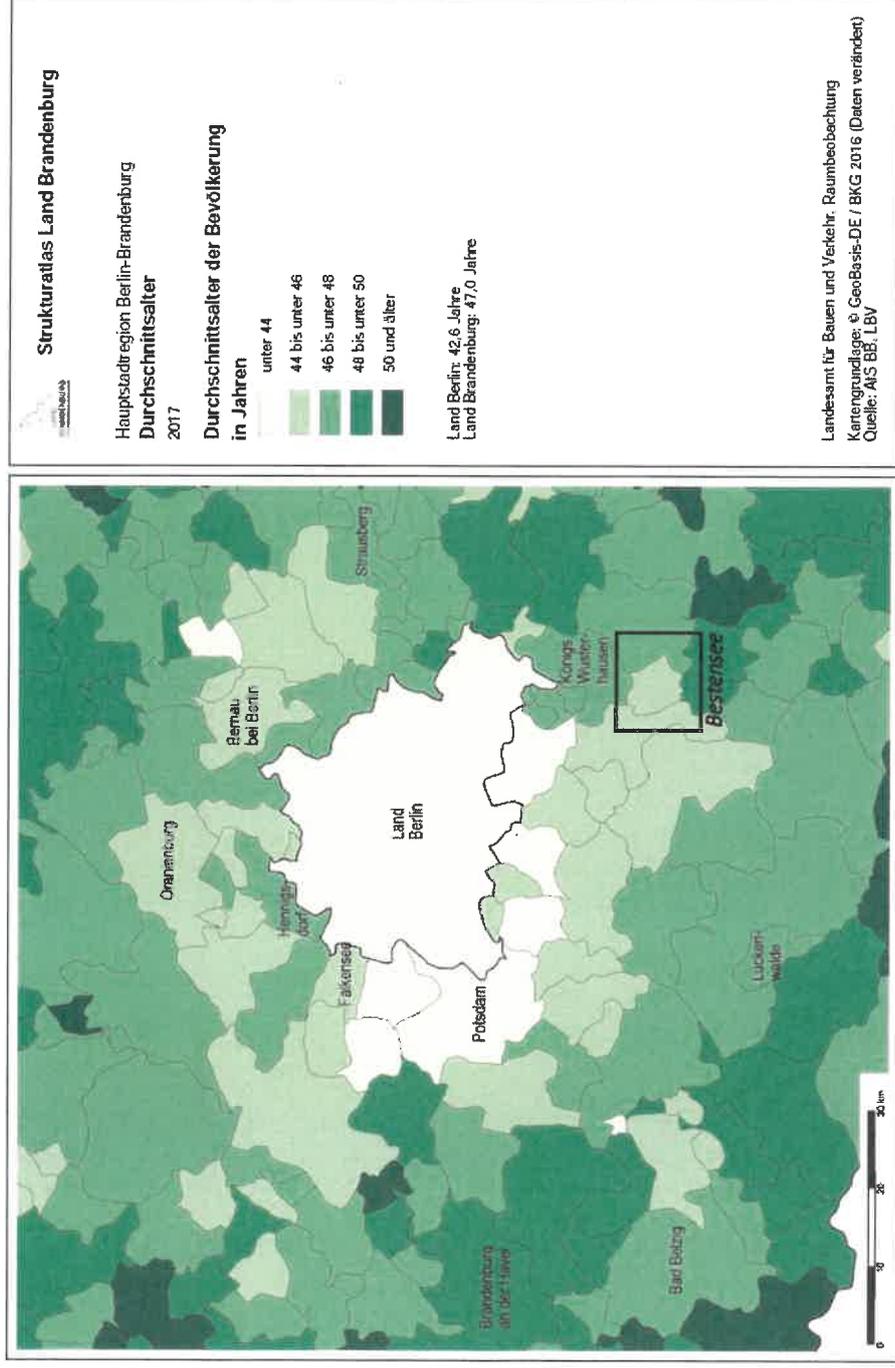
Bibliothek/Kultur?



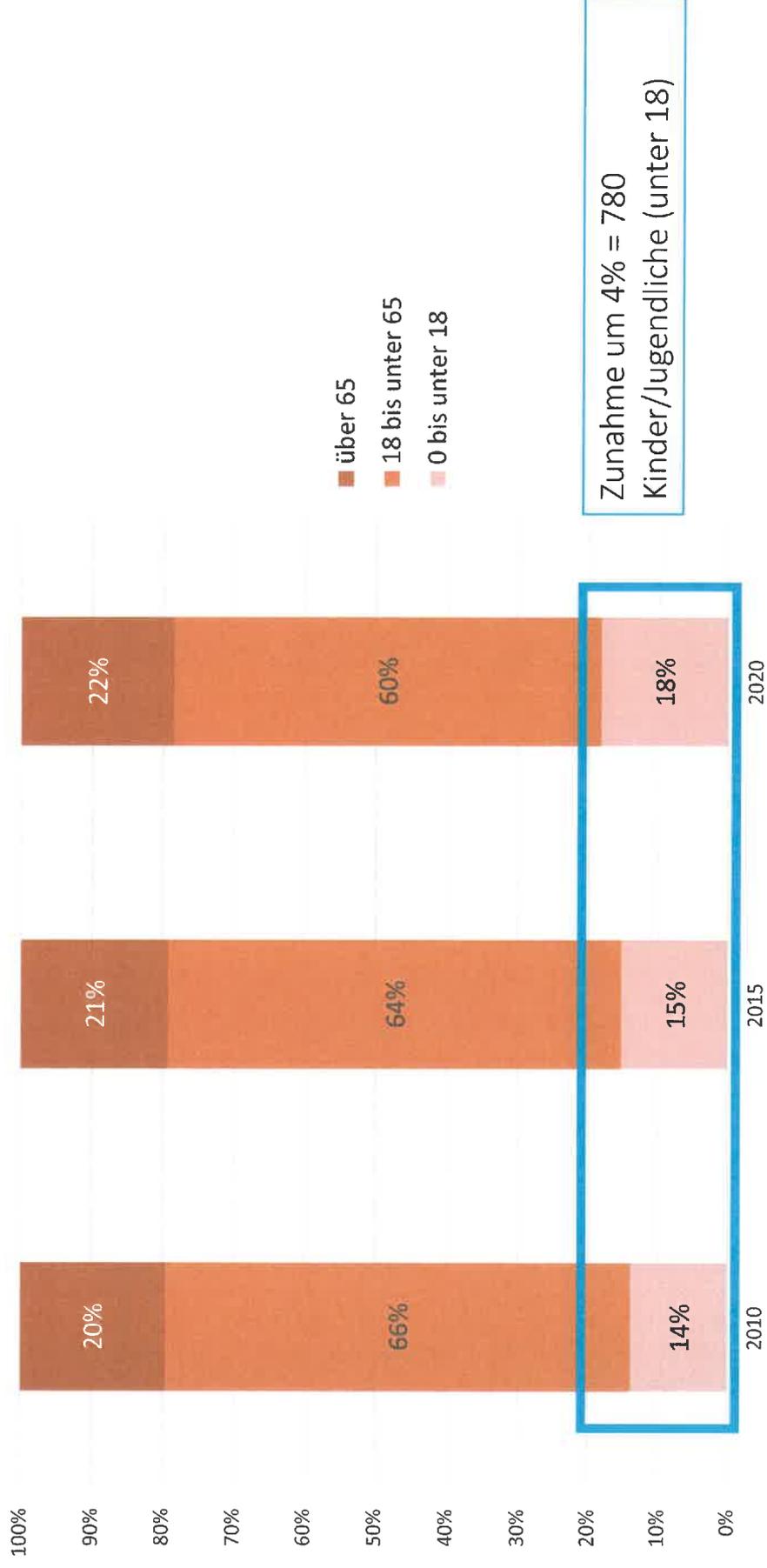
04

Altersstruktureller Rahmen

Durchschnittsalter im Vergleich (2017)

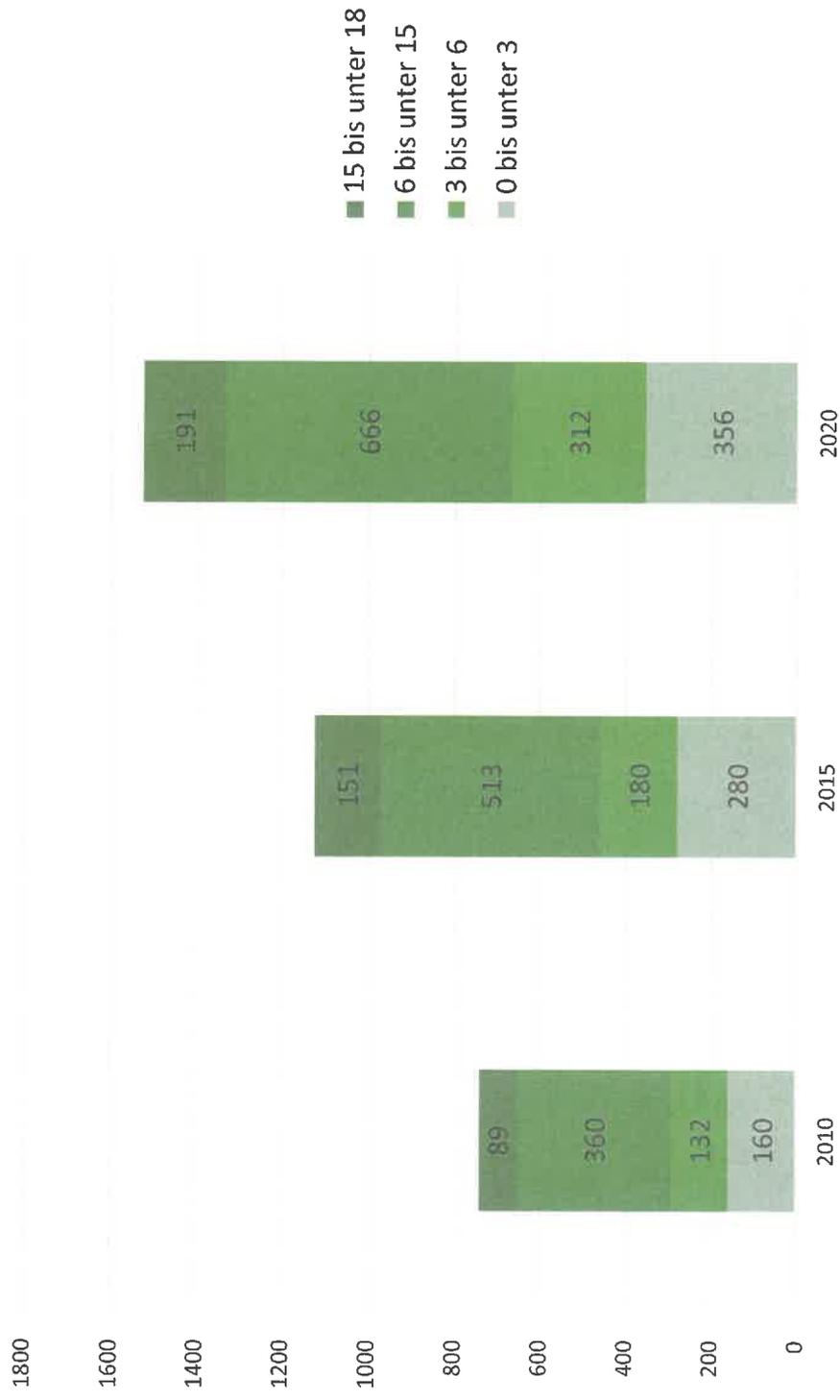


Entwicklung der Altersstruktur (2010-2015-2020)



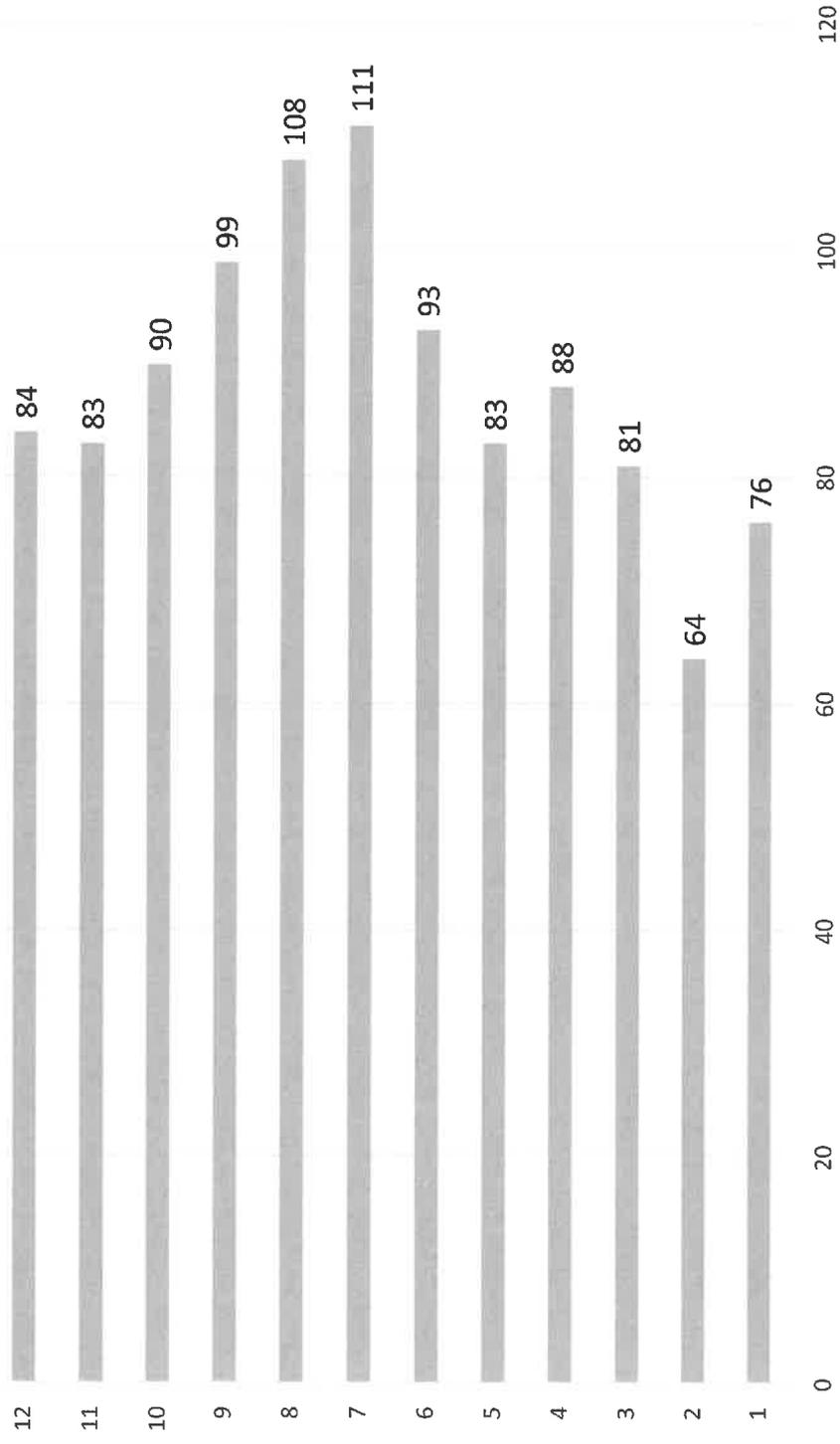
Quelle: Einwohnermeldeamt Bestensee

Entwicklung der Altersstruktur 0 bis 18 Jahre (2010-2015-2020)



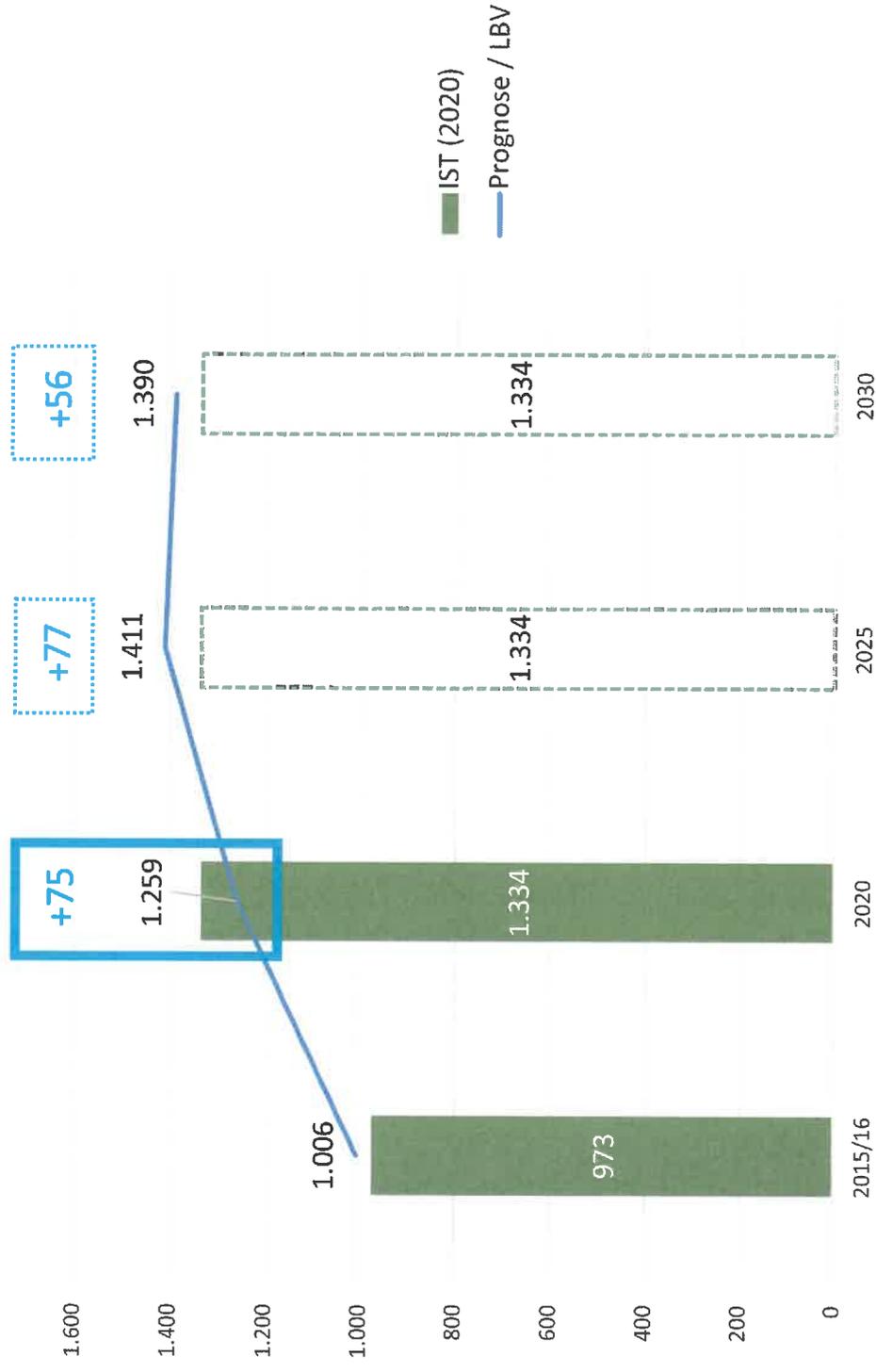
Quelle: Einwohnermeldeamt Bestensee

Altersstruktur 0 bis 12 Jahre (2020)



Quelle: Einwohnermeldeamt Bestensee

Prognose Bevölkerung unter 15 Jahre



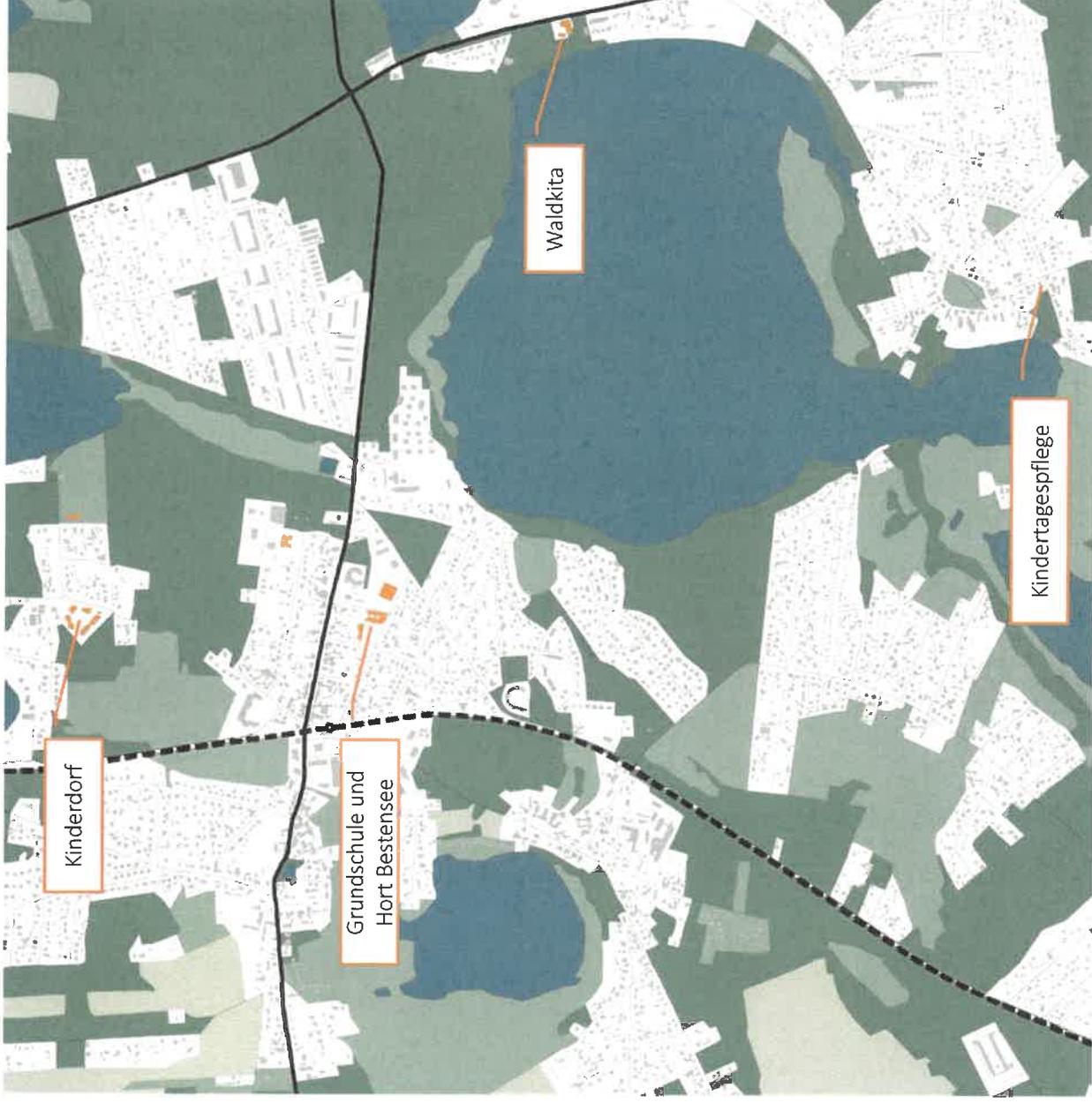


05

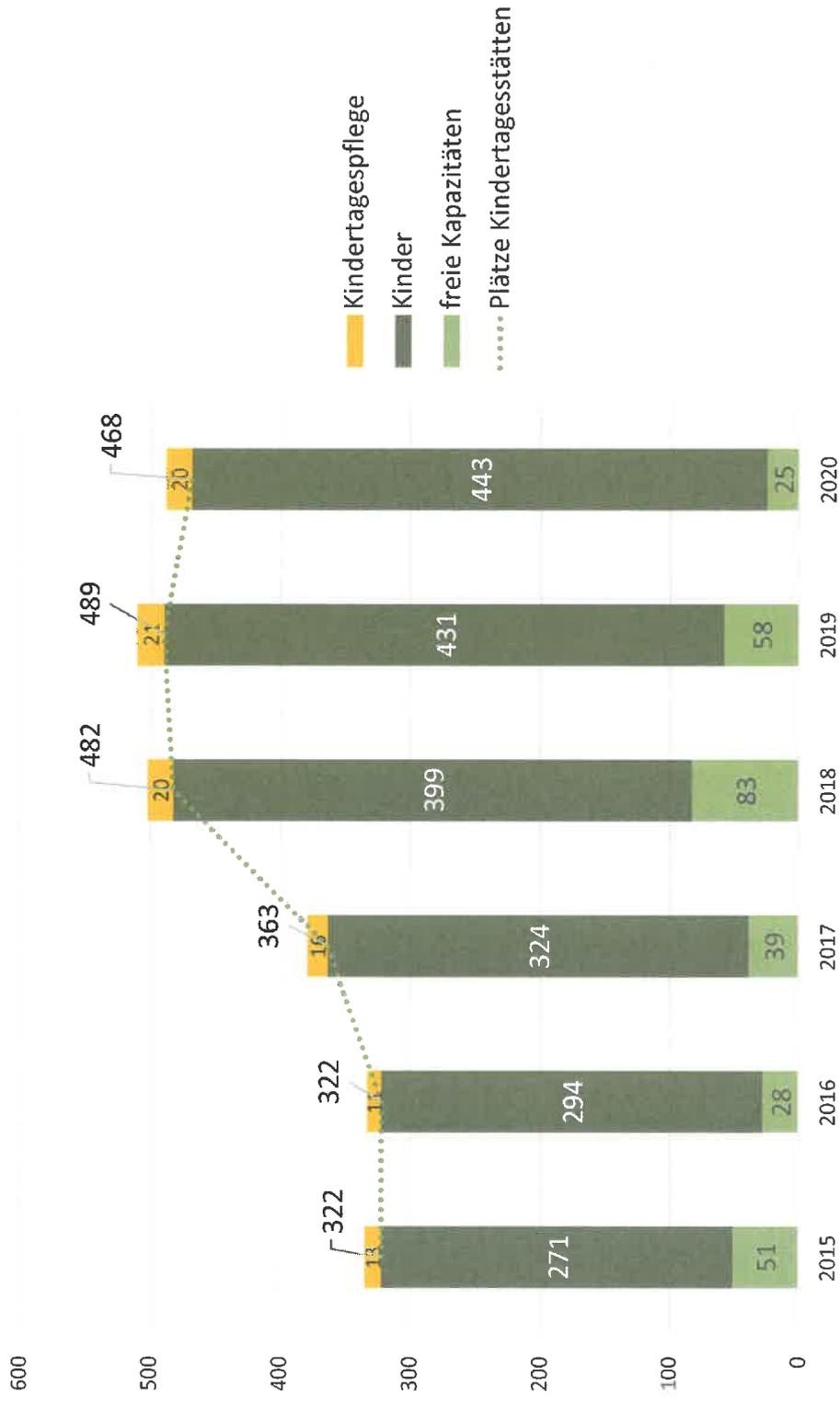
Schulen und Kitas in Bestensee

Schulen und Kitas in Bestensee (2020)

- 2 Kindertagesstätten
 - Kinderdorf,
max. 239 Kinder
95% Auslastung
 - Waldkita
max. 229 Kinder
94% Auslastung
- 1 Grundschule
450 Kinder
93% Auslastung
- 1 Hort
295 Kinder
80% Auslastung
- Mehrere Tagespflegestellen
20 Kinder

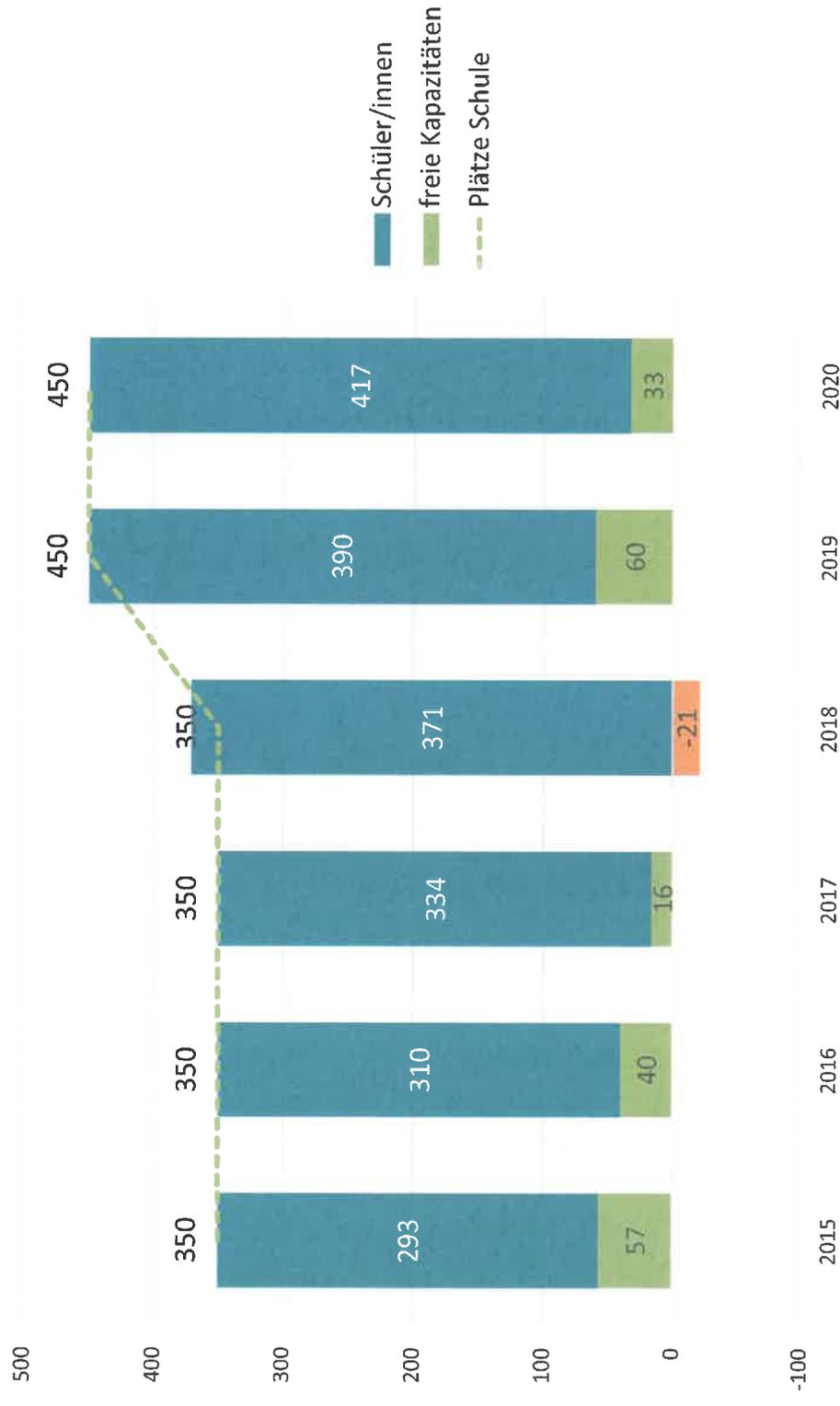


Kitakapazitäten und Belegung 2015-2020



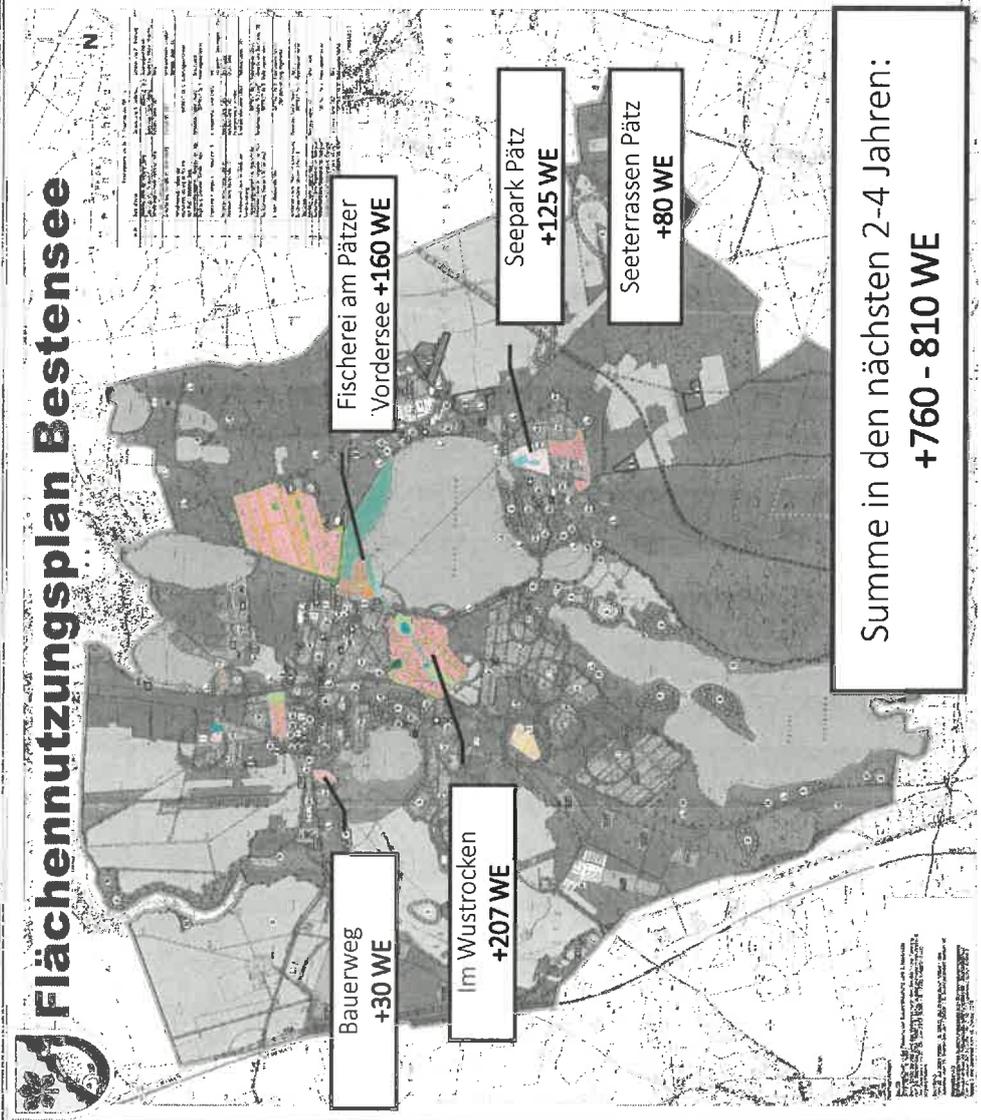
Quelle: Gemeinde Bestensee

Schulkapazitäten und Belegung 2015-2020



Quelle: Gemeinde Bestensee

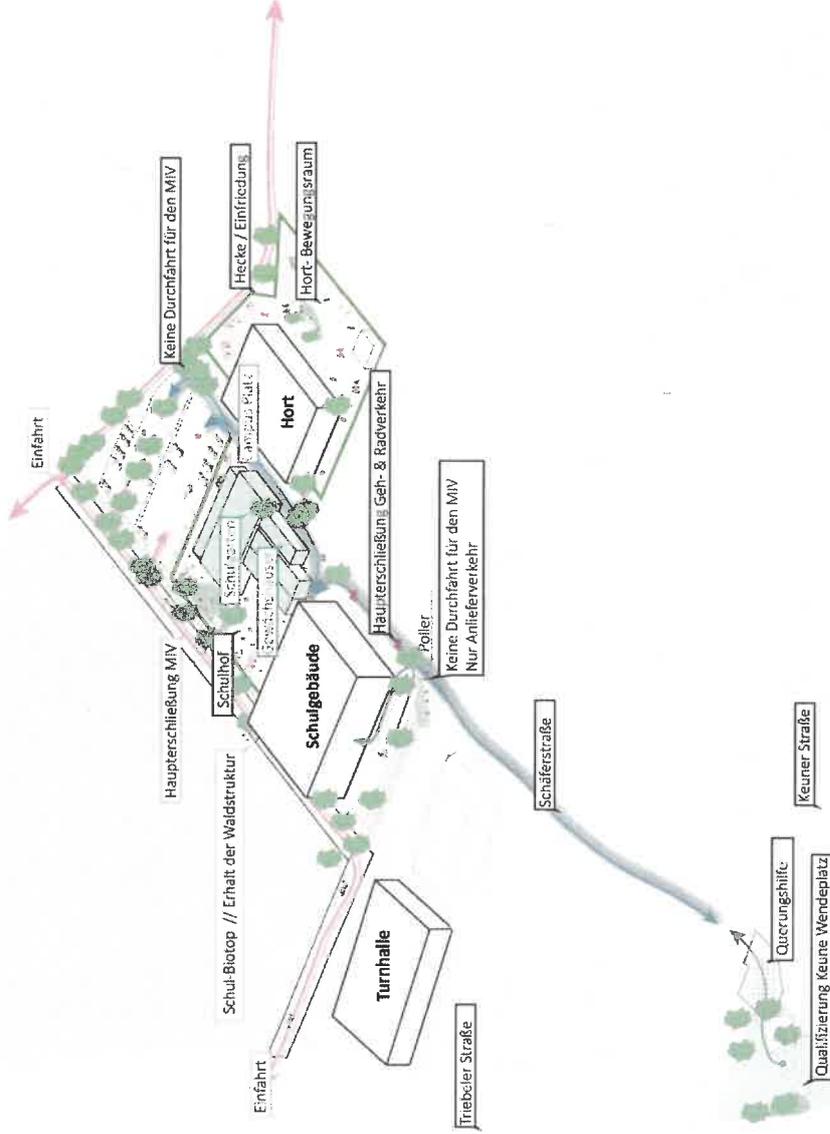
Wohnen – Bebauungspläne / Prognose



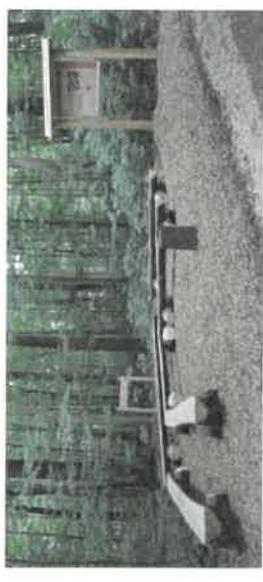
PLANZEICHENERKLÄRUNG	
0	WASSER
1	WASSERLAUF
2	WASSERLAUF
3	WASSERLAUF
4	WASSERLAUF
5	WASSERLAUF
6	WASSERLAUF
7	WASSERLAUF
8	WASSERLAUF
9	WASSERLAUF
10	WASSERLAUF
11	WASSERLAUF
12	WASSERLAUF
13	WASSERLAUF
14	WASSERLAUF
15	WASSERLAUF
16	WASSERLAUF
17	WASSERLAUF
18	WASSERLAUF
19	WASSERLAUF
20	WASSERLAUF
21	WASSERLAUF
22	WASSERLAUF
23	WASSERLAUF
24	WASSERLAUF
25	WASSERLAUF
26	WASSERLAUF
27	WASSERLAUF
28	WASSERLAUF
29	WASSERLAUF
30	WASSERLAUF
31	WASSERLAUF
32	WASSERLAUF
33	WASSERLAUF
34	WASSERLAUF
35	WASSERLAUF
36	WASSERLAUF
37	WASSERLAUF
38	WASSERLAUF
39	WASSERLAUF
40	WASSERLAUF
41	WASSERLAUF
42	WASSERLAUF
43	WASSERLAUF
44	WASSERLAUF
45	WASSERLAUF
46	WASSERLAUF
47	WASSERLAUF
48	WASSERLAUF
49	WASSERLAUF
50	WASSERLAUF
51	WASSERLAUF
52	WASSERLAUF
53	WASSERLAUF
54	WASSERLAUF
55	WASSERLAUF
56	WASSERLAUF
57	WASSERLAUF
58	WASSERLAUF
59	WASSERLAUF
60	WASSERLAUF
61	WASSERLAUF
62	WASSERLAUF
63	WASSERLAUF
64	WASSERLAUF
65	WASSERLAUF
66	WASSERLAUF
67	WASSERLAUF
68	WASSERLAUF
69	WASSERLAUF
70	WASSERLAUF
71	WASSERLAUF
72	WASSERLAUF
73	WASSERLAUF
74	WASSERLAUF
75	WASSERLAUF
76	WASSERLAUF
77	WASSERLAUF
78	WASSERLAUF
79	WASSERLAUF
80	WASSERLAUF
81	WASSERLAUF
82	WASSERLAUF
83	WASSERLAUF
84	WASSERLAUF
85	WASSERLAUF
86	WASSERLAUF
87	WASSERLAUF
88	WASSERLAUF
89	WASSERLAUF
90	WASSERLAUF
91	WASSERLAUF
92	WASSERLAUF
93	WASSERLAUF
94	WASSERLAUF
95	WASSERLAUF
96	WASSERLAUF
97	WASSERLAUF
98	WASSERLAUF
99	WASSERLAUF

Quelle: Gemeinde Bestensee

Diskussion zum Schulzentrum



© www.stadtentwicklung.berlin.de



© www.wwg-wen.bayern.de

Vielen Dank!



complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam

Beate Bahr | tel: 0331 20 15 121 | email: beate.bahr@complangmbh.de

Sinje Koch | tel: 030 921 06 95 65 | email: sinje.koch@complangmbh.de

Leonie Hock | tel: 0331 20 15 117 | email: leonie.hock@complangmbh.de

NEUES BAULAND - KONZEPT

ARTCONTOR Architekten

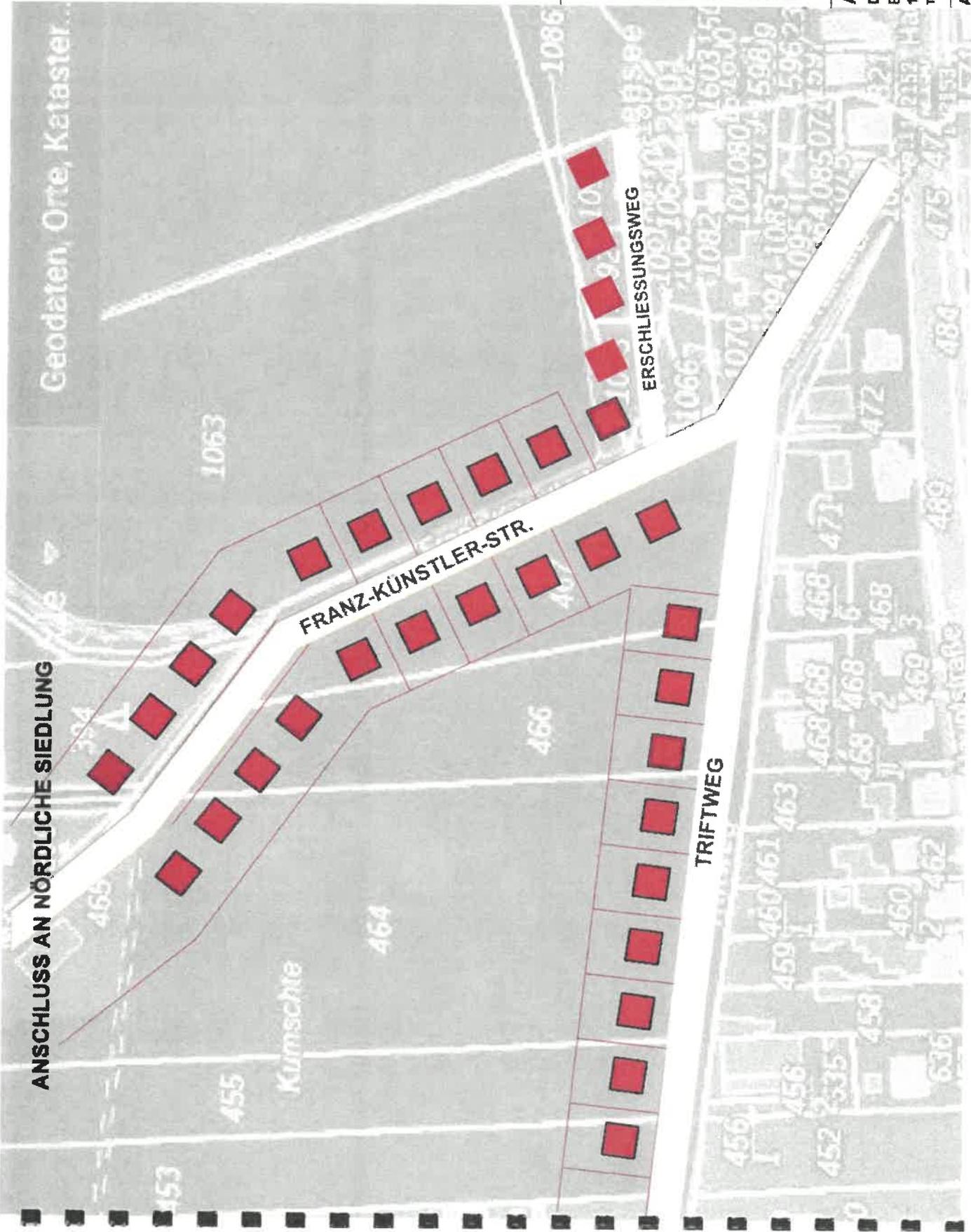
Dipl.Ing. Architekt Marius Schlesiens
Erich-Thilo-Straße 10
12489 Berlin-Adlershof
T ++49 172 3516016 m.schlesiens@artcontor.de

Autor: Peter P. Pabel Architekt

ORTSPLANUNG BESTENSEE

Bereich Franz-Künstler-Straße

ANSCHLUSS AN NÖRDLICHE SIEDLUNG



Neue Grundstücke durch Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen

Franz-Künstler-Straße

Zwischen Hotelgrundstück und der nördlichen Kleinsiedlung sind beidseitig der Franz-Künstler-Straße die Flächen in einer Bautiefe von max. 25 m in Bauiland umzuwandeln.

Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet, 1 Vollgeschoss, GRZ 0,3, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 WE.

Triftweg

Nördlich des Triftweges Umwandlung der Flächen wie oben beschrieben.

Hotelgrundstück

Erschließungsweg in einer Länge bis max. 90m. Angrenzende Grundstücke mit Ausweisung wie oben beschrieben.

Siedlungsentwicklung

1 : 500



ARTCONTOR Architekten

Dipl.-Ing. Architekt Marius Schlesiens

Erich-Thilo-Straße 10

12489 Berlin-Adlershof

T +49 172 3819016 m.schlesiens@artcontor.de

Autor: Peter P. Pabel Architekt

ORTSPLANUNG BESTENSEE

Bereich Franz-Künstler-Straße

Berlin 5.5.2021

**Grundstücke
Hotel " Am Sutschke-Tal "**

1 : 500



ARTCONTOR Architekten
Dipl.-Ing. Architekt Marius Schlesiens
Erich-Thilo-Straße 10
12489 Berlin-Adlershof
T +49 30 72 3816016 m.schlesiens@artcontor.de

Autor: Peter P. Pabel Architekt

Berlin 5.5.2021



DIPL.-ING. MARIUS SCHLESIONA ARCHITEKT

ARTCONTOR ARCHITEKTEN Erich-Thiele-Str. 10 1248 Berlin

An den Vorsitzenden des
Ausschusses für Ortsentwicklung
Herrn Frank Deichmann

Rathaus
Eichhornstraße 4-5
15741 Bestensee

Berlin, 10. Mai 2021

Anfrage zu Baugrundstücken in Bestensee
hier: Konzept „Neue Baugrundstücke“ Bereich Franz-Künstler-Straße

Sehr geehrter Vorsitzender Herr Deichmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

viele Anfragen von Baugrundstücken auch in Ihrer Gemeinde, veranlasst uns, über neue Projekte nachzudenken? Im Bereich Franz-Künstler-Straße sehen wir Potenzial. Hier stehen bereits 2 Einfamilienhäuser der Fa. DAN-WOOD. Die Generalvertretung für Brandenburg ist unserem Büro angegliedert. Es ist geplant, in Bestensee den Hauptsitz zu installieren!

Die anliegende Planung unseres Architekten Peter Pabel ist als Gesprächsgrundlage gedacht. Nördlich des Hotels sind im Flächennutzungsplan Grün- und Landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Der Vorschlag - rechts und links der Franz-Künstler-Straße einen 25 m Streifen in Bauland umzuwandeln. Für die angrenzende Siedlung besteht eine Außenbereichssatzung. Es wäre zu prüfen, ob diese Satzung als Alternative zum B-Plan nicht auch im südlichen Bereich der Franz-Künstler-Straße greifen könnte?

Der Trifweg ist zur Zeit einseitig bebaut. Hier wäre die logische Ergänzung auch den nördlichen Streifen in Bauland umzuwandeln.

Gern würden wir unsere Planungen vorstellen!

Wenn wir mit Planungen für ihre Gemeinde hilfreich sein können, geben sie bitte Bescheid!

Mit besten Grüßen



Dipl.-Ing. Architekt
Marius Schlesiona

Zweitschrift an Bürgermeister Klaus-Dieter Quasdorf

ARTCONTOR ARCHITEKTEN
TEL. (0172) 3516016
COMMERZBANK BLZ 300 600 00 KONTO 578 152 800
IBAN DE 7030060000578152800 SWIFT DRESDEFF300
UST - IDNR.: DE 171435253