

## **Mediation**

im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.961/10 „Gewerbe- und Industriegebiet Werder-Kemnitz“

### **Niederschrift über das Ergebnis der Abschlussbesprechung am 22. August 2013**

#### **Teilnehmer:**

- Staatssekretär a.D. Prof. Dr. Horst Gräf, Mediator
- Werner Große, Bürgermeister Werder,
- Axel Wolf, Bauamtsleiter Stadt Werder
- Franka Trenner, Bauamt Werder
- Gerhard F. Fox, Herbstreith & Fox GmbH
- Andreas Bernhardt, Herbstreith & Fox GmbH
- Bernd-Michael Stritzke, Vorstand der Bürgerinitiative „Leben am Zernsee e.V.“
- Friedrich Rockstuhl, Mitglied des Vorstandes der Bürgerinitiative „Leben am Zernsee e.V.“
- Joachim Thiele, Ortsvorsteher Kemnitz
- Frau Andrea Wicklein, MdB
- Norbert Kunz, Assistenz von Frau Andrea Wicklein

#### **Anlass und Ziel des Mediationsverfahrens**

Die im LSG „Potsdamer Wald und Seenlandschaft“ liegende Kolonie Zern und die Produktionsstätte der Fa. Herbstreit & Fox bilden seit längerem baurechtlich eine im Baubestand und in der Nutzung gewachsene Großgemengelage mit den für Großgemengelagen typischen und nicht aufhebbaaren Nutzungskonflikten. Der Entflechtung dieser bestehenden Gemengelage stehen der Bestandsschutz der Wohn- und Wochenendhäuser der Kolonie Zern einerseits und der Produktionsanlagen u.a. der Fa. Herbstreit & Fox andererseits entgegen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Werder ist die Fläche westlich der B 90 als Gewerbefläche dargestellt und das Areal der Kolonie Zern als Grünfläche ausgewiesen mit der Folge, dass städtebauliche Arrondierungen und bauliche Verdichtung in der Kolonie unzulässig, die Wohn- und Wochenendhäuser aber im Bestand geschützt sind. Die Stadt Werder hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiete Werder-Kemnitz“ beschlossen und das Aufstellungsverfahren eingeleitet.

Die geplante bauplanungsrechtliche Ausweisung des Gewerbegebietes als Gewerbe- und Industriegebietes Werder-Kemnitz haben zu Befürchtung der Bewohner und Nutzer der Kolonie Zern über eine künftige Verschärfung der gegenwärtig schon bestehenden Nutzungskonflikte und zur Gründung der Bürgerinitiative „Leben am Zernsee e.V.“ geführt.

Die Bürgerinitiative hält es nach § 2 Abs. 4 ihrer Satzung einen angemessenen Interessenausgleich der existierenden Nutzungsarten für dringend erforderlich, sieht nach § 2 Abs. 2 ihrer Satzung ihre Aufgabe darin, Lösungsmöglichkeiten für die vorhandenen Nutzungskonflikte auf der Grundlage der durch die Gemeinde Kemnitz im Jahre 2000 in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie Kolonie Zern anzubieten und umzusetzen, und hat nach § 2 Abs.3 ihrer Satzung den Zweck, darüber zu wachen, dass Belastungen durch Emissionen und Immissionen jeglicher Art, insbesondere durch bestehende und geplante Anlagen möglichst gering gehalten oder ganz verhindert werden.

Nachdem sich keine für alle Seiten tragbare Entwicklungsperspektive zur Konfliktlösung abzeichnete, hat der Bürgermeister der Stadt Werder im Einvernehmen mit den Konfliktparteien Herrn Prof. Dr. Horst Gräf beauftragt, ein Mediationsverfahren mit dem Ziel einer Verständigung durchzuführen, auf welchem Wege und mit welcher Vor- und Nachteilen der Beteiligten die Sicherung der Industriellen Ansiedlung möglichst konfliktfrei mit der zukunftsorientierten Sicherung der Wohn- und Erholungsnutzungen in der Kolonie Zern genehmigungsfähig harmonisiert werden kann.

### **Ergebnis der Abschlussbesprechung zum Mediationsverfahren:**

#### **1. Nutzungskonflikte:**

Die vorhandene und im Bestand geschützte Gemengelage zwischen Wohnen und Wochenendnutzung in der Kolonie und den gegenwärtigen Produktionsanlagen auf der Fläche des geplanten „Gewerbe- und Industriegebietes Werder Kemnitz“ ist nicht zu entflechten und unterliegen dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

#### **2. Wohnen in der Kolonie Zern:**

Für die im Außenbereich liegenden Wohngebäude der Kolonie Zern gilt erweiterter Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 bis 6 BauGB, so dass bei einer über die reine Substanzsicherung der Wohnbauten hinausgehende Instandsetzungs- und /oder Modernisierungsmaßnahmen nicht entgegengehalten werden kann, dass dies den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, sofern in § 35 Abs.4 bis 6 BauGB bestimmten Voraussetzungen für den erweiterten Bestandsschutz erfüllt werden, die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Fa. Herstreith & Fox wird Maßnahmen des erweiterten Bestandsschutzes bei den bestehende Wohnbauten der Kolonie nicht widersprechen. Die Stadt Werder wird entsprechende Bauanträge positiv begleiten.

Die Beteiligten sind sich einig, dass den vorhandenen Bestand ergänzende Neubauten von Wohnhäusern mit dem Flächennutzungsplan und den Schutzvorschriften des LSG in Widerspruch stehen und nicht errichtet werden dürfen.

#### **3. Wochenendhausbebauung**

Ziel ist ein vergleichbarer erweiterter Bestandsschutz auch für die vorhandenen Wochenendhausbauten. Dabei sind sich die Beteiligten darüber einig, dass Wochenendhäuser im 50 m Uferstreifen für den erweiterten Bestandsschutz nicht in Betracht kommen, die Umnutzung von bestandsgeschützten Wochenendhäusern zur Wohnnutzung oder ergänzende Neubauten und

Baulückenschließungen ausgeschlossen werden und dass die Gewährleistung eines erweiterten Bestandsschutzes eine entsprechende Modifizierung des Flächennutzungsplanes und bebauungsplanerische Konkretisierungen erfordert.

Herbstreith & Fox erhebt keinen Widerspruch, wenn und sofern ein erweiterter Bestandsschutz auf den vorhandenen Bestand an Wochenendhäusern begrenzt bleibt. Die Stadt Werder wird nachhaltig prüfen, ob und inwieweit eine planerischen Grundlegung zur Sicherung eines erweiterten Bestandsschutzes erreicht werden kann. Ansprech- und Abstimmungspartner der Stadt Werder in diesem Verfahren ist Herr Stritzke, Vorstand der Bürgerinitiative „Leben am Zernsee e.V.“

#### **4. Gerbe- und Industriegebiet Werder- Kemnitz:**

Über das Ergebnis der Schlussbesprechung zu diesem Punkt bestehen Meinungsverschiedenheiten.

Die Fa. Herbstreith & Fox sieht das Ergebnis der Schlussbesprechung mit folgender Protokollfassung dokumentiert:

„Die Bürgerinitiative „Leben am Zernsee e.V.“ wird das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Bezug auf die gegenwärtig bestehende Großgemengelage beachten und gegen die Planung des Gewerbe- und Industriegebietes Werder Kemnitz keine Einwendungen erheben, sofern alle vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und von den übrigen beteiligten Behörden verlangten Bedingungen zur Konfliktbewältigung auf der Grundlage der gebotenen Sachverständigengutachten erfüllt werde. Die Stadt Werder wird eine Erweiterung der Gewerbe- und Industriefläche an die angrenzende Waldfläche westlich des gegenwärtigen Plangebietes prüfen.“

Herr Stritzke sieht das Ergebnis der Schlussbesprechung mit folgender Protokollfassung dokumentiert:

„Die Bürgerinitiative „Leben am Zernsee e.V.“ wird das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Bezug auf die gegenwärtig bestehende Großgemengelage beachten. Es besteht Übereinstimmung darüber, dass die auf dem und den am Rande des Plangebietes liegenden Wohnenklaven ein schwerwiegendes Hindernis für die weitere Planung für die weitere Planung über die bestandsgeschützten Produktionsanlagen hinaus darstellen. Die Bürgerinitiative geht davon aus, dass alle von Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und den übrigen beteiligten Behörden verlangten Bedingungen zur Konfliktbewältigung auf der Grundlage der gebotenen und/oder eingeholten Sachverständigen Gutachten beachtet werden. Die Stadt Werder wird eine Erweiterung der Gewerbefläche an die angrenzende Waldfläche westlich des gegenwärtigen Plangebietes prüfen.“

Werder, den 23. September 2013

(Prof. Dr. Horst Gräf)