

**SPD-Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion
DIE LINKE-Fraktion
Wir für KW / BVO & Stefan Lummitzsch-Fraktion**

Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung: behutsames Wachstum gestalten, steuern und begrenzen

Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen beschließt Folgendes:

Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen ist sich ihrer Verantwortung für eine wachsende Stadt in der Metropolregion bewusst und stellt sich den Anforderungen, die damit verbunden sind. Der Aufgabe, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Naturschutz und die Klimaanpassung zu fördern, wird sie auch im Rahmen der Bauleitplanung gerecht. Die Entwicklung unserer Stadt gestalten und steuern wir zum Wohle unserer Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt daher die folgenden Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung. Diese sind verbindliche Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stadtverwaltung und bilden die Grundlage für das mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung noch zu erstellende gesamtstädtische Leitbild. Die nachfolgenden Leitlinien konkretisieren sich in einzelnen Konzepten, Entscheidungen und Maßnahmen. Diese müssen im Flächennutzungsplan sowie in Bebauungsplänen verankert werden und zukünftig in städtebaulichen Verträgen, soweit rechtlich zulässig, festgeschrieben werden.

Dort, wo dies nicht möglich ist, fordern wir von Investoren und Projektentwicklern sowie Eigentümern eine schriftliche Selbstverpflichtungserklärung, die nachfolgenden Leitlinien einzuhalten und konkrete Umsetzungsschritte hierzu vorzulegen und im Verlauf der Projektumsetzung die Einhaltung nachzuweisen. Für die weitere Bauleitplanung legt die Stadtverwaltung zu jeder Beschlussvorlage im Planverfahren eine Übersicht vor, ob und inwieweit die folgenden Leitlinien Beachtung finden.

I. Die Infrastruktur für eine wachsende Stadt

Eine wachsende Stadt benötigt eine (mit-)wachsende Infrastruktur. Diese Herausforderung müssen wir aktiv angehen.

1. Das Wachstum von Königs Wusterhausen über die kommenden Jahrzehnte ist nicht aufzuhalten. Es liegt in der Verantwortung der Stadtverordnetenversammlung und der Stadtverwaltung, dieses gemeinsam zu steuern, behutsam zu gestalten und wo nötig auch zu begrenzen. Eine ungebremste Ausweisung zusätzlicher Entwicklungsgebiete muss und kann verhindert werden. Eine maßvolle und behutsame Entwicklung ist

notwendig, um den vorhandenen Bedarf zu decken, weitere Kostensteigerungen und einen Verdrängungseffekt zu verhindern.

2. Ein weiteres Wachstum ist nur dann verträglich, wenn bezogen auf den Ortsteil, aber auch die Gesamtstadt die ortsbildprägende Struktur erhalten bleibt, der Charakter unserer Stadt als grüne Stadt nicht bedroht wird, die Versorgung der vorhandenen und hinzukommenden Bevölkerung gleichermaßen und umfassend gewährleistet ist. Die verkehrliche und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur- und Naherholung, Versorgung des täglichen Bedarfs und die medizinische Versorgung müssen sichergestellt sein.
3. Größere Wohnungsbauprojekte sind grundsätzlich mit bedarfsgerechter Infrastruktur zu planen. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen müssen von Anfang an mitgeplant und sollen mit der ersten Bau tranche gebaut werden, spätestens aber mit der Aufnahme der Nutzung betriebsbereit sein. Dies ist grundsätzlich Aufgabe der Investoren, die die damit verbundenen Kosten zu tragen haben. Städtebauliche Verträge auf Grundlage der noch zu beschließenden Folgekostenrichtlinie stellen das sicher.
4. Die Belastung der Verkehrswege und der ÖPNV-Anbindung sind für jedes Investitionsgebiet zu prüfen und notwendige Anpassungen an die zukünftigen Bedarfe vor Beginn der Bauvorhaben vertraglich sicher zu stellen. Insbesondere bei städtebaulichen Neuerschließungen ist die Verkehrserschließung für ÖPNV sowie für den Fußgänger- und Radverkehr zu regeln, bevor die Bauaktivitäten beginnen.
5. Behutsames Wachstum bedingt eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung. Die Ansiedlung von gesundheitsfördernden Einrichtungen wird durch die Stadtverwaltung unterstützt und gefördert.
6. In der Regel sollen im Rahmen der Entwicklung von Wohnbauland nur noch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Emissionsfreies Gewerbe und kleiner Handel müssen auch in einem Gebiet, das überwiegend dem Wohnen dient, möglich sein.
7. Wir befürworten die Ansiedlung von nachhaltig wirtschaftenden Unternehmen, beispielsweise von Zukunftstechnologien und produzierendem Gewerbe mit qualitätsvollen Arbeitsplätzen. Wir unterstützen die Ansiedlung von Forschungseinrichtungen und Hochschulstandorten. Wir fördern weiterhin ortsansässiges Gewerbe.
8. Wo es sinnvoll und wirtschaftlich ist, sollen Aufgaben zur Entlastung der Verwaltung und Beschleunigung von Vorgängen bei der Planung und Umsetzung städtischer Bau- und Infrastrukturprojekte in stadtnahe Gesellschaften ausgegliedert werden können. Die Einhaltung der Leitlinien und die Bürgerbeteiligung dürfen durch diese Ausgliederung nicht umgangen werden.

II. Eine grüne Stadt

Die Attraktivität unserer Heimatstadt mit ihren grünen Freiräumen, Wäldern, Wiesen, Gewässern muss erhalten bleiben.

1. Jedes Wohnen erfordert grüne Ruheoasen, aber auch Spielmöglichkeiten für Kinder und Beschäftigungsorte. Ackerflächen, Wiesen, Wälder und Gewässer sind zu schützen und zu erhalten.
2. Der Flächenverbrauch muss zurückgefahren werden. Die vorhandenen Flächen müssen auch durch moderat mehrgeschossigen Wohnungsbau effektiv genutzt werden. Nachverdichtung hat Vorrang vor der Versiegelung neuer Flächen. Bestehende Wohngebiete sollen erweitert werden, bevor neue Erschließungen stattfinden.
3. Der Grünanteil in Bebauungsplänen wird erhöht. Mindestens 30 Prozent eines Plangebietes sind als unversiegelte Grünfläche festzusetzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Unterschreitung kann anteilig durch die Verwendung von Dach- oder Fassadenbegrünung kompensiert werden. Bäume sind zu erhalten. Ausgleichspflanzungen müssen in gleicher Art und Güte möglichst im Stadtgebiet erfolgen.
4. Bei Bauprojekten von neuen öffentlichen Gebäuden sollen grundsätzlich Fassaden- und Dachbegrünung mitgeplant werden, was die Nutzung für regenerative Energien nicht ausschließt. Bei bestehenden öffentlichen Gebäuden sollen Begrünungen im Rahmen von Sanierungen geprüft werden, um dem Aufheizen der Umgebung entgegenzuwirken. Ähnliche Maßnahmen mit kühlenden Effekten und ökologischem Nutzen können auch stattdessen angewandt werden.
5. Grünflächen sollen so angelegt werden, dass sie Biotopverbundsysteme und zusammenhängende naturschutzfachlich bedeutende Lebensräume, sowie bestehende Grünzüge aus angrenzenden Bereichen berücksichtigen, aufnehmen und fortführen, um Frischluftschneisen und Artenvielfalt zu unterstützen. Bei der Anlage von Grünflächen soll auf eine trockenstresstolerante und insektenfreundliche Gestaltung geachtet werden.
6. Für öffentliche Flächen sind Konzepte zur Regenwasser-Rückgewinnung und Speicherung verpflichtend. Möglichkeiten zur Verwendung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken sind zu prüfen. Sollte das nicht möglich sein, ist der Versickerung Vorrang vor der Ableitung einzuräumen.
7. Vermeidbarer Lärm ist zu verhindern. Insbesondere bleibt es eine Aufgabe der Stadt, die Bürgerinnen und Bürger vor Flug-, Autobahn und Eisenbahnlärm zu schützen.

III. Eine klimaneutrale Stadt

Vorrang hat nachhaltiges und dem Klimawandel angepasstes Bauen.

1. Wir fordern und fördern erneuerbare Energien im Stadtgebiet. Wir wollen mehr Solarenergienutzung auf öffentlichen Gebäuden, aber auch durch private Investitionen, beispielsweise auf Carports. Bei der Errichtung von Gebäuden sollen bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. Soweit eine Nutzung von Dachflächen nicht für regenerative Energie möglich ist, soll eine Begrünung geprüft werden.
2. Wo möglich, hat die Sanierung von Altbestand Vorrang vor dem Abriss.
3. Die Möglichkeit der Fernwärmenutzung ist vor dem Hintergrund des ortsansässigen Biomassekraftwerks für jedes Entwicklungsgebiet zu prüfen.
4. Der Aufbau einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ist vorzusehen.

IV. Eine soziale Stadt

Königs Wusterhausen ist eine soziale Stadt.

1. Bei allen Bauprojekten ist eine umfassende Kommunikation mit und Information der Nachbarschaft und der Zivil- und Stadtgesellschaft grundlegend. Die Teilhabe der Bürger an der Bauleitplanung und Stadtentwicklung wird durch geeignete Formate (z.B. Planungsworkshops) aktiv gefördert.
2. Der Bau von Mietwohnungen hat gegenüber Eigentumswohnungen Vorrang. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft soll eine aktive Rolle bei der Stadtentwicklung und insbesondere bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum übernehmen. Dafür wird sie mit ausreichenden Mitteln versehen.
3. Es muss eine soziale Durchmischung in den Wohnquartieren sichergestellt werden. Dafür sind in Bebauungsplänen für allgemeine Wohngebiete in der Regel 20 Prozent der Flächen für sozialen Wohnungsbau auszuweisen oder vertraglich zu vereinbaren. Alternativ sollen von Investoren Konzepte zur Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen vorgelegt werden.
4. Bestehende Wohngebiete sollen gemeinsam mit den Einwohnerinnen und Einwohnern entwickelt werden. Dazu gehören ein zeitgemäßes Erscheinungsbild, soziale Angebote, aber auch Kultur, Gastronomie und Handel. Vor allem in den sogenannten Plattenbauwohngebieten soll die Lebensqualität verbessert und zeitgemäßer, bezahlbarer Wohnraum gesichert werden.

5. Die Stadt wird sich auch in Zukunft dafür einsetzen, dass es eine lebendige Innenstadt und starke Ortskerne in den übrigen Ortsteilen gibt. Sie sind die Zentren unseres Zusammenlebens.
6. Wohnortnahe und gut ausgestattete Kindertagesbetreuungseinrichtungen sowie Grundschulen sind für uns selbstverständlich. Als Bildungsstandort stehen wir für eine vielfältige Schullandschaft, die den gesamten Bildungsweg innerhalb des Stadtgebietes ermöglicht.
7. Barrierefreiheit ist ein wichtiger und notwendiger Aspekt der Stadtentwicklung.

Begründung:

Unsere Heimatstadt Königs Wusterhausen ist eine Stadt mit Tradition, Geschichte und Potenzialen. KW ist mit seinen Ortsteilen Diepensee, Kablow, Königs Wusterhausen, Niederlehme, Senzig, Wernsdorf, Zeesen und Zernsdorf ein Ort für Familien, für Jung und Alt, für Ansässige und PendlerInnen, für ArbeitnehmerInnen, für Gewerbetreibende, für TouristInnen, für Menschen die einen Ort – die ihren Ort – gestalten, hier leben und sich engagieren wollen. Die EinwohnerInnen geben der Stadt und ihren Ortsteilen den Charakter, der KW lebens- und liebenswert macht.

Königs Wusterhausen ist in den letzten Jahren gewachsen und wächst weiter – jetzt geht es darum das Wachstum aktiv zu gestalten und Rahmenbedingungen zu definieren, die das Zusammenleben zukünftiger Generationen unter den sich verändernden klimatischen und gesellschaftlichen Bedingungen sicherstellen. Wir wollen eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Folgen der Klimakrise bekommen wir längst auch in Königs Wusterhausen zu spüren: zu warme Winter, anhaltende Trockenheit, Hitzewellen und Waldbrände. All das nimmt auf alarmierende Weise zu. Um das 1,5°-Ziel noch erreichen zu können, braucht es einen großen Kraftakt, nicht nur auf Bundes- sondern auch auf kommunaler Ebene. Königs Wusterhausen ist als Mittelzentrum in besondere Weise gefordert, sowohl die Anforderungen an die Entwicklung einer leistungsstarken Metropolregion als auch die Umwandlung in eine klimaneutrale Kommune umzusetzen. Im Bereich privater und gewerblicher Vorhaben muss sichergestellt werden, dass durch die unvermeidlichen Baumaßnahmen einer prosperierenden Kommune in der Wachstumsregion um den Flughafen BER keine vermeidbaren Lasten für Königs Wusterhausen auf dem Weg zu einer klimaneutralen Kommune entstehen.

Die Stadtverordnetenversammlung ist sich ihrer Verantwortung der Lage in der Metropolregion und im unmittelbaren Umfeld des Flughafens BER für die kommenden Generationen bewusst und stellt sich den Anforderungen, die durch die Vorgaben der Bundes- und Landesregierung zur Einhaltung des 1,5° Zieles gemacht werden. Diese Grundsätze müssen zeitnah im Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen verankert und zukünftig in städtebaulichen Verträgen festgeschrieben werden.

Um in einem breiten Dialog und Beteiligungsprozess eine gemeinsame Vorstellung von der Entwicklung, den Chancen, Risiken und Zielen unserer Stadt zu bekommen, hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, einen umfassenden Leitbildprozess durchzuführen. Dieser steht noch aus und ist ungeachtet dieses Beschlusses durchzuführen. Dieser umfangreiche Leitbildprozess benötigt Ruhe und Zeit. Zugleich ist der Wachstumsdruck auf unsere Stadt weiterhin enorm hoch, größere Wohnungsbauprojekte stehen zur Diskussion und Entscheidung an.

Ergänzend zu den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung einen Leitbildprozess zu führen, eine Folgekostenrichtlinie zu erarbeiten und für die Vergabe kommunale Grundstücke zu privaten Wohnbauzwecken ein Einheimischenmodell zu etablieren, besteht daher Handlungsbedarf. Als Stadt benötigen wir ein Leitbild, auf dessen Grundlage wir die kommenden Entscheidungen in der Stadtentwicklung treffen und Entwicklungen, Projekte und Maßnahmen bewerten. Stadtpolitik und Stadtverwaltung erhalten so eine nachvollziehbare Handlungsgrundlage. Forderungen gegenüber Projektentwicklern und Investoren sind zugleich transparent.

Die Leitlinien finden Berücksichtigung in verbindlichen Planungsdokumenten und Baufolgeverträgen. Sie sollen, soweit dies rechtlich zulässig ist, im Flächennutzungsplan, in Bauleitplänen und in städtebaulichen Verträgen verankert werden. Dabei sind die gesetzlichen Grundlagen und das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Vertraglich vereinbarte Leistungen von Investoren müssen im Einzelfall angemessen sein, dem Kopplungsverbot und dem Vorrang des Gesetzes Rechnung tragen.

Dabei ist uns bewusst, dass nicht alle Leitlinien Eingang in die Bauleitplanung oder städtebauliche Verträge finden können. Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert aber umfassendere Vorgaben, als die derzeitige Rechtslage zulässt. Hierfür erwarten wir Selbstverpflichtungen von Investoren und Projektentwicklern zur Einhaltung und Umsetzung der Leitlinien. Die Stadtverordnetenversammlung macht ihre politischen Entscheidungen davon abhängig.

Durch die Leitlinien soll im Ergebnis ein qualitätsvolles und organisches Wachstum gewährleistet werden. Neue Wohngebiete sollen sich in das bestehende Ganze integrieren, um die Entwicklung von „Schlafstädten“ zu vermeiden. Mit den Leitlinien wird ein verbindlicher Rahmen gesetzt, der auch auf „historische Bebauungspläne“ angewendet werden kann. Sie sollen es der Stadtverordnetenversammlung, der Verwaltung und der Bürgermeisterin erleichtern, zukünftige Stadtentwicklungsprojekte mit Investoren zu diskutieren. Damit wird sichergestellt, dass künftige Projekte nach einheitlichen Standards aufgesetzt und durchgeführt werden.

Beratungsreihenfolge:

21.08.2023	Ortsbeirat Zeesen	Anhörung und Empfehlung
22.08.2023	Ortsbeirat Diepensee	Anhörung und Empfehlung
22.08.2023	Ortsbeirat Senzig	Anhörung und Empfehlung
22.08.2023	Ortsbeirat Wernsdorf	Anhörung und Empfehlung
23.08.2023	Ortsbeirat Zernsdorf	Anhörung und Empfehlung

24.08.2023	Ortsbeirat Niederlehme	Anhörung und Empfehlung
24.08.2023	Ortsbeirat Kablow	Anhörung und Empfehlung
24.08.2023	Ortsbeirat Königs Wusterhausen	Anhörung und Empfehlung
04.09.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt	Vorberatung und Empfehlung
18.09.2023	Hauptausschuss	Vorberatung und Empfehlung
05.10.2023	Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung