

NIEDERSCHRIFT

über die 12. Beratung des Bauausschusses am 22.02.2016

Ort: Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10; Sitzungsraum 2/3, 3. OG
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:50 Uhr
Anwesenheit: siehe Anwesenheitsliste

Öffentlicher Teil

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Begrüßung der anwesenden Gemeindevertreter, sachkundigen Einwohner, der Gäste und der Mitglieder der Verwaltung vom Fachbereich Bauen/Wohnen durch den Vorsitzenden des Bauausschusses, Herr Schubert.

Die Einladung und die Unterlagen zur Bauausschusssitzung wurden fristgerecht an die Mitglieder versandt.

Die Beschlussfähigkeit kann festgestellt werden, es sind **7** GV-Mitglieder anwesend.

Frau Storch, Herr Krüger und Herr Wilczek sind entschuldigt und nehmen an der heutigen Sitzung nicht teil.

TOP 2 Bestätigung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 22.02.2016

Herr Schubert

Wir haben zur Behandlung im Bauausschuss aus dem U.V.O. Ausschuss eine Info 04/16 bekommen, „Bauliche Änderung beim Sportplatz in der Fontanestraße 31“, da diese Information heute nicht Jeder vorliegen hat, werden wir sie auf die TO der nächsten Sitzung setzen.

Herr Schubert

Es liegt ein Antrag auf Rederecht von Herrn Weigandt, Anwohner Ginsterheide, zur Fußwegsanierung in der Ginsterheide unter TOP 6.2.2, Info 002/16, vor.

Dem Antrag wird seitens des Bauausschusses zugestimmt

Es gibt keine Einwendungen und Ergänzungen gegen die Tagesordnung der heutigen Sitzung, somit wird sie durch den Vorsitzenden, Herrn Schubert, festgestellt.

TOP 3 Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 11.01.2016

Herr Schramm weist darauf hin, dass das Abstimmungsergebnis unter TOP 8.3.1 zur DS-Nr. 165/16 nicht korrekt ist, es muss richtig heißen: „**1 Zustimmung / 4 Ablehnungen / 3 Enthaltungen – mehrheitlich abgelehnt**“

Es liegen keine weiteren mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 11.01.2016 vor, somit wird sie durch den Vorsitzenden Herrn Schubert, festgestellt.

TOP 4	Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge
--------------	--

Herr Ernsting

Anfrage von Herrn Krüger LoF – Nr. 22/16

Kapuzinerweg / Ecke Seemannsheimweg: Hier befindet sich eine 5 m hohe Hecke um das ganze Grundstück, ist das laut Satzung gestattet?

Herr Ernsting - Beantwortung

Auf dem Grundstück Seemannsheimweg 14a/Wacholderweg befindet sich eine sehr hohe immergrüne Hecke. Das Grundstück liegt in ein Geltungsbereich des Bebauungsplanes 003-c, der keine Vorschriften zu Einfriedungen enthält. Die Hecke ist deshalb bauplanungsrechtlich nicht zu beanstanden. Bei einer Ortsbesichtigung konnten auch keine Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenlandes – hier: der Anwohnerstraße Wacholderweg – beobachtet werden, so dass die Verwaltung zurzeit nicht die Notwendigkeit sieht, einzuschreiten.

Herr Ernsting

Anfrage von Herrn Krüger LoF – Nr. 23/16

Im Meiereifeld wurde ein neuer Gehweg gebaut. Nach der mir vorliegenden Planung ist nur der Bau des Gehweges im Meiereifeld enthalten. Ich würde gern den Gehweg bis zu meinem Grundstückseingang an der Straße Im Kamp weitergeführt haben, so wie beim Nachbargrundstück. Da wurde der Gehweg bis ebenfalls Im Kamp ca. 20 m zum Eingang hinein gebaut.

Herr Ernsting – Beantwortung

Der private Eigentümer des angesprochenen Grundstücks hat auf eigene Kosten und nach Vorgaben des Fachdienstes Tiefbau/Gemeindegrün/Stadtwirtschaft den Gehwegbau in der Straße Im Kamp, anschließend an das kommunale Bauvorhaben in einer Länge von ca. 20 m bis zu seinem Grundstückszugang beauftragt und auch finanziert.

Frau Sahlmann

Ich hatte auch eine schriftliche Anfrage gestellt, und zwar geht es um das Wohn- und Gewerbegebiet am Stahnsdorfer Damm. Es sollte statistisch erhoben werden, wie viel davon als Wohnen und wie viel davon als Gewerbe realisiert ist und werden soll.

Herr Ernsting

Ihre Anfrage wird in der bevorstehenden Klausurtagung beantwortet werden, ich kann heute aber schon vorgreifen: Wir haben die Flächen bilanziert und das Verhältnis von „Wohnen“ zu „Arbeiten“ bilanziert. Nach aktuellem Planungsstand beträgt der Anteil der Wohnbaufläche an der Gesamtfläche des Entwicklungsbereiches derzeit rund 8 %. Für den Fall, dass sich die Gemeindevertretung in den bevorstehenden Beratungen zum Thema Wohnen beiderseits Stahnsdorfer Damm den

derzeit diskutierten Vorschlägen anschließt, würde dieser Anteil auf 12 % steigen.

TOP 5 Bericht des Vorsitzenden

Herr Schubert beglückwünscht Herrn Ernsting zur Wahl als Fachbereichsleiter des Fachbereiches Bauen/Wohnen. Herr Ernsting wird diese neue Aufgabe am 01.03.2016 übernehmen.

Es gibt keine weiteren Informationen des Vorsitzenden.

TOP 6 Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Tiefbau/Gemeindegrün

TOP 6.1 Allgemeine mündliche Informationen

Herr Ernsting

➤ Gehwegbau Meiereifeld – Weiterführung der Bauarbeiten

Im Frühjahr, voraussichtlich im April, sollen die Bauarbeiten weitergeführt werden. In der Vorbereitung darauf wird noch ein ergänzender Vergabebeschluss nötig sein, den die Verwaltung voraussichtlich dem Hauptausschuss, spätestens aber der Gemeindevertretung am 7. April 2016 vorlegen wird.

TOP 6.2 Schriftliche Informationen

TOP 6.2.1 Sachstandsbericht Rammrathbrücke Teltow

BAU 006/16

Herr Grubert

Mit den Unterlagen ist Ihnen das jüngste Schreiben des Bundesverkehrsministeriums zum Ersatz-Neubau der Rammrath-Brücke verteilt worden. Mein Amtskollege aus Teltow und ich hatten jetzt ein gemeinsames Abstimmungsgespräch mit dem Land Brandenburg und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV). Von letzterer waren Vertreter der Direktion aus Magdeburg und des Wasser- und Schifffahrtsamtes Berlin anwesend.

Zum Thema „Kostentragung“ gibt es bedauerlicherweise keinerlei positiven Signale, die Rechtslage ist nach Auffassung des Bundes eindeutig. Die Brücke wird auf Kosten der WSV nur in den bestehenden Abmessungen erneuert. Über die konkrete Einteilung der Straßenverkehrsfläche – Raum für Fußgänger, Radfahrer und den Kfz-Verkehr – kann mit dem Bund aber verhandelt werden. Eine neue Planfeststellung ist für den Ersatzbau nicht notwendig, es bedarf jedoch einer Kreuzungsvereinbarung mit der Stadt Teltow. Die WSV geht danach von einem rund 12- bis 15monatigen Planungsvorlauf aus, die anschließende baubedingte Sperrung dürfte 16 bis 18 Monate betragen. Sollte es zu keiner Kreuzungsvereinbarung und zur baldigen Erneuerung kommen, dürfte auf Grund des schlechten Zustands der Brückenwiderlage

eine Sperrung ab 2018 sehr wahrscheinlich werden.

Zum Thema „Behelfsbrücke“ bleibt die WSV bei der Einschätzung, dass Katastrophenschutz und Erreichbarkeit für Rettungsdienste während der baubedingten Sperrung auch ohne Behelfsbrücke gewährleistet ist. Die bestehenden Kanal-Querungen sowie im Bedarfsfall zusätzlich die Unterstützung aus dem benachbarten Bundesland Berlin über die Landesstraße L77 (Zehlendorfer Damm) reichten aus. Zuständig für Fragen des Katastrophenschutzes sind nicht die Kommunen, sondern der Landkreis. Für die Rettungsdienste ist das Land Brandenburg zuständig. Die Kommunen Teltow und Kleinmachnow haben vereinbart, nun durch ein Gutachten bis Ende Mai prüfen zu lassen, ob die Notfallversorgung in Kleinmachnow ohne Behelfsbrücke tatsächlich zuverlässig abgesichert werden kann. Sobald das Gutachten vorliegt, soll es ein erneutes Gespräch mit der WSV und ggf. auch dem Land geben.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Dr. Braun, Herr Dr. Scheube, Herr Schubert, Herr Liebrecht

TOP 6.2.2	Fußwegsanierung in der Ginsterheide, hier: Diskussion und Meinungsbildung zu einer Initiative von Anwohnern vom Dezember 2015
------------------	--

INFO 002/16

Herr Templin nimmt in Vertretung für Frau Storch ab 18.15 Uhr an der Sitzung teil. Es sind 8 Gemeindevertreter anwesend.

Rederecht Herr Dr. Weigandt – Anwohner Ginsterheide

Wir, die Anwohner der Straße Ginsterheide, haben im letzten Jahr Unterschriften gesammelt und dem Bürgermeister übergeben. Es geht konkret um den Zustand der Gehwege. Die Fahrbahn wurde ja bereits saniert, wobei jetzt schon durch Frost Risse entstanden sind. Auch hier ist erneut Sanierungsbedarf da. Der Fußweg hat sich in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert, so dass Kinder und gehbehinderte Menschen z. B. mit einem Rollator bereits die Straße benutzen müssen. Die Anwohner der Ginsterheide würden dafür plädieren, dass die Gehwege, wie in anderen Straßenzügen, entsprechend befestigt werden.

Herr Ernsting

Die Verwaltung hat die Situation geprüft und ist zu folgender Einschätzung gelangt: Nördlich Ernst-Thälmann-Straße wurden die Gehwege der Ginsterheide im Jahr 2011 mit einer Kalkstein-Splitt Mischung befestigt. Die Oberfläche ist eben und, der Bauweise entsprechend, nicht zu beanstanden. Das bestätigte auch schon der letzte Zustandsbericht zu öffentlichen Gehwegen von 2012.

Die im kommunalen StraßenraumAtlas vom Februar 2009 enthaltenen und mit den Gremien diskutierten Planungsüberlegungen sahen ebenfalls vor, diesen Gehwegbereich nur mit wassergebundener Wegedecke (Promenadengrund) auszustatten. Die von Anwohnerinnen und Anwohnern angeregte Maßnahme würde die Befestigung von ca. 800 lfd. Metern Gehweg erfordern.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Sahlmann, Herr Kreemke, Frau Scheib, Herr Dr. Scheube, Herr Schubert, Herr Templin

Wesentliche Diskussionsergebnisse waren:

- Eine wird keine dringende Notwendigkeit zur Veränderung gesehen.

- Empfehlenswert wäre, dass sich noch mehr Anwohner zusammenschließen und sich dazu äußern, vielleicht im Rahmen einer repräsentativeren Umfrage durch die heutigen Antragsteller. Es könnte dann auf breiterer Grundlage diskutiert werden.
- Die Frage nach den ungefähren Kosten sollte geklärt werden.

TOP 7	Stand der Vorbereitung und Realisierung gemeindeeigener Gebäude und bauliche Anlagen
--------------	---

TOP 7.1	Allgemeine mündliche Informationen
----------------	---

Es gibt keine Informationen.

TOP 8	Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung
--------------	---

TOP 8.1	Allgemeine mündliche Informationen
----------------	---

Herr Ernsting

In der Sitzung im Dezember hatten Sie einen Beschluss auf der Tagesordnung zur Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan KLM-BP-021 Dreilinden. Es ging um die Grundstücke Rehwinkel 15 und 17. Der Wunsch der Eigentümer auf Änderung der Baufenster war damals bereits zum zweiten Mal auf die Tagesordnung genommen worden. Nachdem Sie nun den Aufstellungsbeschluss gefasst haben, teilten die Eigentümer uns inzwischen mit, dass sie sich für ein anderes Grundstück entschieden haben und das Verfahren nicht weitergeführt zu werden braucht.

Herr Priebe

Anfrage nach den entstandenen Kosten.

Herr Ernsting

Die internen Kosten, die der Verwaltung bei der Vorbereitung der Beschlussvorlagen entstanden sind, können leider nicht in Rechnung gestellt werden.

TOP 8.2	Schriftliche Informationen
----------------	-----------------------------------

TOP 8.2.1	Tennisclub Kleinmachnow 1961 e.V., hier: Planungen zum Neubau eines Vereinsgebäudes, Entwurf Januar 2016	INFO 003/16
------------------	---	--------------------

Herr Ernsting

Zur Sitzung des Bauausschusses am 13.04.2015 legte der Tennisclub einen Lageplan, Grundrisse und Ansichten des geplanten Vereinsgebäudes vor. Der Bauausschuss

erteilte damals sein Einvernehmen hinsichtlich der Gestaltung des Vorhabens (DS-Nr. 029/15, Abstimmungsergebnis: 7 „Ja“ / 0 „Nein“ / 0 „Enthaltung“).

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bauantrages stellte der Tennisclub nun fest, dass eine nochmalige Überarbeitung des Entwurfes erforderlich ist. Dieser überarbeitete Entwurf, Stand Januar 2016, ist zunächst mit der Verwaltung abgestimmt worden und liegt Ihnen mit INFO 003/16 vor.

Nach der heutigen Sitzung beabsichtigt der Tennisclub, einen entsprechenden Bauantrag zur Errichtung des Wirtschafts- und Sanitärgebäudes (Vereinsgebäude) beim Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Bauaufsichtsbehörde einzureichen und das Vorhaben nach Genehmigung zu realisieren.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Prof. Sommer, Frau Scheib, Frau Sahlmann, Herr Templin, Herr Grubert, Herr Schubert

Herr Arntz, Vors. des Tennisclub

Es ist richtig, dass Veränderungen am Entwurf vorgenommen wurden und sich das Gebäude in der Ansicht erheblich verändert hat. Dadurch lassen sich die Kosten wesentlich reduzieren und nur dann gewähren die Banken dem Verein das benötigte Darlehen. Die Finanzierung des Entwurfs vom April 2015 erscheint nicht möglich.

Frau Sahlmann zu Protokoll

Ich möchte einen Plan sehen, in den der Baumbestand eingetragen ist. Welche Bäume sollen gefällt werden, welche entästet, wenn dieses Gebäude gebaut wird? Ich würde mir wünschen, dass das Gebäude sich der bisherigen Architektur anpasst.

Ergebnis der Diskussion

- Der Entwurf hat eine sehr schlechte Qualität und weist sehr Unstimmigkeiten auf. Es wird empfohlen, einen anderen Planer einzubinden.
- Die vorliegenden Zeichnungen erscheinen nicht plausibel (Anlage 1), es sollte zumindest dargestellt werden, wie das Gebäude steht. Erkennbar sind leider nur Einzelzeichnungen, keine Gesamtdarstellung des Baugrundstücks.

Der Bauausschuss kann das erforderliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Entwurf wegen erheblicher Mängel nicht erteilen.

TOP 8.3	Diskussion und Beschlussempfehlungen zu laufenden Verfahren
----------------	--

TOP 8.3.1	Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg", hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2012 (DS-Nr. 164/12)	DS-Nr. 007/16
------------------	--	----------------------

Herr Ernsting erläutert einleitend die Beschlussempfehlung.

Für die Weiterführung des Verfahrens bedarf es einer Anpassung des Aufstellungsbeschlusses, mit dem die neue Zielrichtung „Wohnen sowohl im Bestandsgebäude, als auch im ergänzenden Boardinghaus“ festgelegt wird. Ende vergangenen Jahres wurde mit dem Grundstückseigentümer diskutiert und die leerstehende Burg umfas-

send besichtigt. Nun soll durch Beschluss klargestellt werden, dass die Gemeinde den Vorschlag des Eigentümers aufgreift. Dem weiteren Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll zugrunde gelegt werden, dass das schon bisher planungsrechtlich zulässige Ergänzungsgebäude beibehalten und ebenfalls ausschließlich reinen Wohnzwecke zugeführt wird.

Herr Grubert

Ich möchte ergänzend erwähnen, dass wir es damals sehr begrüßt haben, dass mit der beantragten Änderung des Bebauungsplans das Boardinghouse entfallen sollte. Ich war deshalb sehr überrascht, dass der Bauausschuss in der Diskussion Ende 2015 dem Wunsch auf Beibehaltung des Boardinghauses und einer reinen Wohnnutzung aufgeschlossen gegenüberstand.

Als Verwaltung kann das in dem bisher geplanten Umfang nicht empfehlen. Der Erweiterungsbaukörper, das Boardinghaus, findet bei mir als Bürgermeister und bei meiner Verwaltung keine Sympathie.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Scheib, Herr Prof. Sommer, Herr Templin, Herr Kreemke, Frau Sahlmann, Herr Schubert

Abstimmungsergebnis:

0 Zustimmungen / 8 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig abgelehnt

TOP 8.3.2	3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 "Bürgerhaussiedlung Süd", Aufstellungsbeschluss (Grundstück Am Fuchsbau 37)	DS-Nr. 008/16
------------------	---	----------------------

Herr Ernsting erläutert einleitend die Beschlussempfehlung.

Abstimmungsergebnis:

7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig zugestimmt

Herr Templin erklärt sich nach § 22 BbgKVerf. für befangen und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 8.3.3	Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 "Alte Zehlendorfer Villenkolonie" (für genehmigungsfreie Vorhaben und für das Grundstück Erlenweg 29 (Auslegungsbeschluss))	DS-Nr. 009/16
------------------	---	----------------------

Herr Ernsting erläutert einleitend die Beschlussempfehlung.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Scheib, Herr Templin

Frau Sahlmann – persönliche Erklärung

Ich werde dagegen stimmen. Es war ein ganz schlechtes Verfahren, wie der Landkreis mit der Albert-Schweitzer-Förderschule für behinderte Kinder umgegangen ist. Ich werde es nicht mittragen, dass dieses Haus von Gemeinbedarfsnutzung in private Wohnnutzung umgewidmet wird.

Abstimmungsergebnis:

3 Zustimmungen / 3 Ablehnungen / 2 Enthaltungen – mit Stimmenmehrheit abgelehnt

TOP 8.3.4	Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-045 „BBIZ Kleinmachnow“, hier: Aufhebung des Satzungsbeschlusses DS-Nr. 122/11 v. 08.09.2011	DS-Nr. 015/16
------------------	--	----------------------

Herr Ernsting erläutert einleitend die Beschlussempfehlung.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig zugestimmt

TOP 8.3.5	Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-045 "BBIZ Kleinmachnow"	DS-Nr. 010/16
------------------	---	----------------------

Herr Ernsting erläutert einleitend die Beschlussempfehlung.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig zugestimmt

TOP 9	Grundstücksangelegenheiten
--------------	-----------------------------------

TOP 9.1	Ankauf des Grundstücks mit dem denkmalgeschützten Kommandantenturm "Checkpoint Bravo"	DS-Nr. 024/16
----------------	--	----------------------

Herr Ernsting erläutert einleitend die Beschlussempfehlung.

Abstimmungsergebnis:

7 Zustimmungen / 1 Ablehnung / 0 Enthaltungen – mehrheitlich zugestimmt

TOP 10	Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung
---------------	---

Es gibt keine Anfrage.

TOP 11	Sonstiges
---------------	------------------

Es gibt keine sonstigen Informationen.

Ende der öffentlichen Sitzung um 19.46 Uhr

Kleinmachnow, den 08.04.2016

Matthias Schubert
Vorsitzender des Bauausschusses

Anlagen