

NIEDERSCHRIFT

über die 13. Beratung des Bauausschusses am 09.08.2021

Ort: Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Bürgersaal
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:57 Uhr
Anwesenheit: siehe Anwesenheitsliste

Öffentlicher Teil

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Begrüßung der anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung und sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner, der Gäste sowie der Vertretung des Fachbereiches Bauen/Wohnen durch die stellv. Vorsitzende des Bauausschusses, Frau Scheib.

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

Die Beschlussfähigkeit kann festgestellt werden, es sind 7 GV-Mitglieder anwesend. Herr Schubert ist entschuldigt. Frau Liebreiz ist entschuldigt, dafür nimmt Herr Liebreiz teil.

TOP 2 Bestätigung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 09.08.2021

Es liegen zwei Anträge auf Rederecht vor, nämlich zum TOP 9.2.1 „*Bebauungsplan KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost", hier: Meinungsbildung zu einer gewünschten Änderung des B-Planes für die Grundstücke Erlenweg 93 u. 95 sowie Ringweg 26 u. 26A*“ und zum TOP 9.2.1 „*Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“, hier: Meinungsbildung zu einer gewünschten Änderung des B-Planes für das Grundstück Schopheimer Allee 10 (BBIS)*“.

Die Ausschussmitglieder stimmen der Erteilung des Rederechts zu, die Tagesordnung wird festgestellt.

TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 31.05.2021 (per Videokonferenz)

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 31.05.2021 vor. Sie wird durch Frau Scheib festgestellt.

TOP 4 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge

Keine offenen Fragen oder Arbeitsaufträge.

TOP 5 Bericht des Vorsitzenden

Es gibt keine Informationen des Vorsitzenden bzw. der stellvertretenden Vorsitzenden.

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

TOP 6.1 Mündliche Informationen

Straße Steinweg: Während der Sommerferien wurde auf einem Teilabschnitt die Fahrbahndecke saniert, die Arbeiten sind abgeschlossen. Im Hinblick auf Fragen aus der Anwohnerschaft wegen Wasser auf der Fahrbahn nach dem jüngsten Starkregen ist zu sagen, dass das Gefälle bzw. Querneigung der Straße nicht geändert wurde und auch nicht geändert werden konnte, weil die Borde unverändert geblieben sind. Die Abflussverhältnisse sind damit auch unverändert, bei extremen Wetterlagen kann es vorübergehend zu Wasseransammlungen kommen.

Bouleplatz: Laut einem Beschluss der Gemeindevertretung sollten wir nach einem Standort für einen 2. Bouleplatz suchen. In der Straße Heidefeld im Plangebiet 006-d, Bereich des dortigen Grünzuges, haben wir, wie schon vor einiger Zeit berichtet, eine neue Fläche für Boule hergerichtet. Wir hoffen auf entsprechenden Zuspruch.

**TOP 7 Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen des Auf-
gabengebietes Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben**

TOP 7.1 Mündliche Informationen

1. Rathaus, Anbau sommerlicher Wärmeschutz: Die Arbeiten zur Verschattung der Fenster haben mit dem Gerüstbau begonnen. Die eigentliche Montage startet am 23.08.2021 und soll im November 2021 enden. Im Rahmen dieser Arbeiten erhalten die Putzfassaden des Rathauses auch einen neuen Außenanstrich.
2. Funktionsgebäude Sportplatz Dreilindener Weg: Der Rohbau ist fertiggestellt. Wir sind sowohl im Zeitplan, als auch im Kostenrahmen. Die Eröffnung ist für Februar 2022 geplant.
3. Neubau „Hort am Hochwald“: Die erste Ausschreibung der Bauleistungen scheiterte an fehlenden Angeboten für das Gewerk „Holz“. Aktuell bereiten

wir eine erneute Ausschreibung für September 2021 vor. Die Leistungspakete der Ausschreibung wurden neu zusammengestellt. (Info im nächsten BA)

TOP 7.2 Schriftliche Informationen

TOP 7.2.1 Grundschule Auf dem Seeberg, Information zu anstehenden baulichen Maßnahmen

INFO 009/21

Herr Ernsting fasst den Inhalt der verteilten Informationsunterlage zusammen. Bei Wartungsarbeiten wurden Mängel an den raumlufttechnischen Anlagen (RLTA) und am Dach festgestellt. Die Kosten für die RLTA-Mängel in Höhe von ca. 81.100 EUR wird die damalige Baufirma Firma ANES aus Kulanz übernehmen. Die Kosten für die Dachsanierung in Höhe von ca. 350.000°EUR muss allerdings die Gemeinde tragen, die Gewährleistung ist schon länger abgelaufen. Diese Kosten werden deshalb in den Haushalt 2022 eingestellt. Die Mängelbeseitigungen sollen im Sommer 2022 erfolgen, um den Schul- bzw. Hortbetrieb so wenig wie möglich zu stören.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Herr Krüger, Herr Prof. Sommer, Frau Scheib

Diskussionspunkte:

- Warum nimmt man die Architekten und Planer nicht in Anspruch?
- Wir brauchen ein Controlling in der Gewährleistung.
- Eine schlüsselfertige Übergabe ist kein Rundum-Sorglos-Paket.
- Was ist mit Garantieabnahme nach 5 Jahren? Hätte man die Dachschäden da nicht feststellen können?
- Für die Dachsanierung: Weiteren Fachkundigen in Anspruch nehmen, um ggf. schrittweise vorzugehen und im ersten Schritt nur eine Belüftung der Dachebene einzubauen.

Herr Ernsting:

- Wir haben zur Klärung der Haftungsfragen hier einen Rechtsanwalt in Anspruch genommen.
- Bei aktuellen Projekten wird inzwischen regelmäßig mindestens ein externer Projektsteuerer hinzugezogen, auch auf Ihre Anregung hin.
- Von den Problemen im Dach konnte man nichts merken. Wenn wir wegen anderer Arbeiten nicht das Dach hätten öffnen müssen, wüssten wir es heute noch nicht.

TOP 8 Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz

TOP 8.1 Mündliche Informationen

Die Gemeinde Kleinmachnow nimmt an der bundesweiten Aktion „Stadtradeln“ im Zeitraum vom 16.08. bis 05.09.2021 teil. Zur regen Teilnahme an diesem Projekt laden wir herzlich ein.

**TOP 9 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes
Stadtplanung/Bauordnung**

TOP 9.1 Mündliche Informationen

Zu laufenden Bauleitplan-Verfahren wird es im nächsten Amtsblatt mehrere Bekanntmachungen zu Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren geben.

TOP 9.2 Schriftliche Informationen

TOP 9.2.1 Bebauungsplan KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost", hier: Meinungsbildung zu einer gewünschten Änderung des B-Planes für die Grundstücke Erlenweg 93 u. 95 sowie Ringweg 26 u. 26A **Bau 023/2021**

Herr Lutter führt ein. Es geht um die Grundstücke Ringweg 26/26a (dauerhaftes Wohnen zulässig) und Erlenweg 93/95 (Wochenendhausgebiet) im Bebauungsplan KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“. Der Antragsteller möchte das im B-Plan festgesetzte Wohnrecht von den Grundstücken Ringweg 26/26a auf die Grundstücke Erlenweg 93/95 verlagern. Die Grundstück Ringweg würden dann in Gartenland umgewandelt.

Ziel der Verwaltung ist es, die bauliche Nutzung als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ beizubehalten. Lediglich auf 15 Grundstücken ist das dauernde Wohnen ausnahmsweise zugelassen.

Der Eigentümer Herr Flohr, der Rederecht erhalten hat, erläutert seinen Antrag.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Frau Sahlmann, Herr Dr. Braun, Herr Krüger, Frau Scheib, Herr Liebrez

Diskussionspunkte:

- Wenn das Grundstück am Erlenweg Baurecht erhält, dann kann es kein Baurecht für das Grundstück am Ringweg mehr geben.
- Welche Vorbildwirkung würde der B-Plan-Änderung zukommen? Wo ist eine Verschiebung des Wohnrechtes noch möglich, außer an dieser Stelle?
- Hauptanliegen des Bebauungsplanes ist es, dass die Fläche überwiegend Gartenland bleibt, ausgenommen 15 Grundstücke, auf denen Wohnrecht bereits bestand.
- Keine Vergrößerung der insgesamt bebauten Fläche durch die gewünschte Verschiebung des Wohnrechtes.
- Lässt sich das Problem nicht mit einer Verschmelzung der Flurstücke und einer anschließenden Verschiebung der Baugrenzen lösen?

Antworten (Herr Ernsting, Herr Lutter, Herr Flohr):

- Es soll kein zusätzliches Wohnrecht geschaffen werden.
- Der Baugrund im Bereich des Erlenwegs ist laut Baugrundgutachten als Wohnbauland geeignet.
- Der Bereich Erlenweg war 1915 als Baufläche für Villen vorgesehen und es standen dort auch schon Gebäude.
- Die katastertechnische Verschmelzung von Grund- bzw. Flurstücken ändert nichts, da das Baurecht unabhängig von Grundstücksgrenzen auf einen konkreten Ort festgelegt ist.
- Die Kosten der gewünschten B-Plan-Änderung sollten vom Eigentümer getragen werden.

Die Mitglieder der Gemeindevertretung signalisierten, dass Sie einer B-Planänderung und damit der Verlagerung der Wohnrechte positiv gegenüberstehen.

TOP 9.2.2	Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“, hier: Meinungsbildung zu einer gewünschten Änderung des B-Planes für das Grundstück Schopfheimer Allee 10 (BBIS)	Bau 024/2021
------------------	---	---------------------

Herr Ernsting: Es geht um die Änderung des rechtswirksamen B-Planes für den Bereich des BBIS-Hauses 2, hier sollen vor den Fassaden Treppen neu errichtet werden.

Herr Samuels, Architekt der BBIS (Rederecht): Erläutert anhand verschiedener Darstellungen die geplanten Änderungen. Die Mensa soll im Haus 2 für 1.500 Personen über 2 Ebenen eingerichtet werden. Hierfür sind barrierefreie Zugänge und Fluchtwege über wettergeschützte Treppenhäuser gewünscht. Der ursprünglich geplante Standort der Mensa, unterhalb der Freiflächen zwischen den Häusern 3 und 5, soll nicht mehr für eine Mensa realisiert werden. Über die beiden gewünschten, außen angesetzten Treppenhäuser sollen die Zugänge zu den Hofflächen gewährleistet werden. Wir haben verschiedene Varianten untersucht, die Varianten ohne Überdachung halten wir nicht für sinnvoll, da dann die Barrierefreiheit nicht mehr gewährleistet werden kann.

An der Diskussion beteiligen sich

Herr Prof. Sommer, Herr Hurnik, Frau Sahlmann, Herr Liebrecht, Frau Scheib, Herr Woltsch, Frau^oDr. Fischbach,

Diskussionspunkt sind:

- ist der Denkmalschutz weiter gewährleistet? Wie ist die Äußerung der Denkmalschutzbehörde zu verstehen? Bevorzugt der Denkmalschutz nicht eher die Variante mit innenliegenden Treppenhäusern?
- Die gewünschte Überdachung der Treppenhäuser sollte so leicht wie möglich sein.
- Warum wird die ursprüngliche, im B-Plan festgeschriebene Variante nicht weiterverfolgt?
- Die Verlegung der Mensa in Haus 2 ist richtig, sie sollte nicht eingeschossig unterhalb der Freiflächen realisiert werden. Barrierefreiheit ist wichtiger als Denkmalschutz.
- Was ist mit den in Haus 2 vorhandenen Treppenhäusern innerhalb des Gebäudes? Warum reichen die nicht aus oder können ergänzt werden?
- Die Anträge sind nicht genügend ausformuliert. Wann kann man mit einer Detailplanung rechnen?

Antworten (BBIS, Herr Samuels):

- Die Mensa wird kurzfristig benötigt, im Haus 4, dessen Untergeschoss Teil der ursprünglichen Mensaplanung war, ist derzeit Internat. Dieses Internat soll auf das Dach von Haus 9 (ehem. Heizhaus) verlagert werden. Das ist jedoch erst möglich, wenn der dortige Mobilfunkmast abgebaut ist, für den ein längerfristiger und nicht kündbarer Vertrag mit der Telekom besteht.
- Im Haus sind keine barrierefreien Treppenhäuser möglich, deshalb bevorzugen wir die Variante mit den Außentreppenhäusern.
- Die Kinder kommen vom Haus 1 und 3 und sollen dann über die äußeren Treppenhäuser in die Mensa gelangen können. Eine der Treppen dient auch als notwendige Nottreppe.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

- Zum besseren Verständnis der Situation vor Ort soll eine der nächsten Sitzungen des Bauausschusses möglichst vor Ort in den Räumlichkeiten der BBIS stattfinden.
- Es sollen weitere Einschätzungen der Denkmalbehörden eingeholt werden.
- Die Detailplanung soll konkretisiert werden, inkl. der Variante eines möglichen Aufzugs im Inneren des Gebäudes, mit dem die Barrierefreiheit hergestellt werden könnte.
- Die Denkmalbehörden sollten eingeladen werden.

TOP 9.3 **Beschlussempfehlungen**

TOP 9.3.1 **Priorität der Bearbeitung von Bauleit-Verfahren (Aktualisierung von DS-Nr. 098/12/1 vom 13.12.2012) **DS-Nr. 081/21****

Herr Ernsting: Erläutert die Vorlage. Letztmalig haben wir Ihnen diese Übersicht 2012 vorgelegt.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Hurnik, Frau Sahlmann, Herr Liebreiz, Frau Scheib, Herr Sahlmann, Herr Prof. Sommer

Diskussionspunkt sind:

- Die bisherige Gestaltungssatzung für Teile der Sommerfeldsiedlung (Nr. 153 der Übersicht) sollte in einen Bebauungsplan (B-Plan) überführt werden. Verschiedene Aspekte wie z.B. Begrenzung der Flächenversiegelung sind mit einer Gestaltungssatzung nicht zu regeln, das geht nur mit einem B-Plan.
- Die Stellplatzsatzung ist sehr alt und aktualisierungsbedürftig, sie trifft keine Aussagen zu Fahrradstellplätzen, sondern nur für Kraftfahrzeuge.
- Erhöhung Personalbestand im für die hier genannten Verfahren zuständigen Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung. Anstelle Vergabe von Planungsleistungen an externe Büros sollte fachkundige Kapazität im Hause aufgebaut und erweitert werden.
- Im Hinblick auf die Sommerfeldsiedlung könnte die dort nötige Aufstellung von B-Plänen parallel mit der bevorstehenden Straßensanierung schritt- und straßenweise erfolgen.

Antworten (Herr Ernsting):

- Die Änderung der Gestaltungssatzung Sommerfeldsiedlung in einen Bebauungsplan ist mit einem sehr großen Aufwand verbunden. Dies ist aktuell mit dem

vorhandenen Personal des Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung nicht zu umzusetzen. Das trifft auch für die Aktualisierung der Stellplatzsatzung zu.

Abweichende Stellungnahmen / Änderungsanträge:

1. Änderungsantrag

Betreff ändern in:

„Priorität der Bearbeitung von Bauleit-Verfahren (Aktualisierung von DS-Nr. 098/12/1 vom 13.12.2012) und Erhöhung der personellen Kapazitäten“

Beschlussvorschlag, lfd. Nr. 2 ergänzen:

„... und umzusetzen sowie eine ausreichende personelle Erhöhung des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung.“

Abstimmungsergebnis über den 1. Änderungsantrag:

7 ja, 0 nein, 0 Enthaltungen - einstimmig empfohlen

2. Änderungsantrag

Änderung der Priorität für drei Satzungsverfahren von Stufe 4 nach Stufe 3:

1. Nr. 153 „2. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung“
2. Nr. NN „1. Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow“
3. Nr. NN „1. Änderung der Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow“

Abstimmungsergebnis über 2. Änderungsantrag:

6 ja, 1 nein, 0 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen

Abstimmungsergebnis:

6 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen

TOP 9.3.2

1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-041 „Straße der Jugend“ für das Grundstück Karl-Marx-Straße 134 (Aufstellungsbeschluss)

DS-Nr. 083/21

Herr Ernsting: Dem Nutzer einer Teilfläche des Geländes des ehemaligen Autohauses an der Ecke Karl-Mark-Straße/Förster-Funke-Allee, Betreiber des dortigen Ladens für E-Bikes und Zubehör, ist im Zusammenhang mit einem gestellten Bauantrag von der Bauaufsicht mitgeteilt worden, dass die Umnutzung einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

Wir als Gemeinde gehen weiterhin davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist, weil es sich weiterhin um eine Spielart des Fahrzeughandels und der Fahrzeugreparatur handelt. Mit der B-Plan-Änderungsverfahren wäre nun die Zweckbestimmung des Sondergebietes sehr geringfügig zu erweitern, nämlich um das Wort Elektrofahrräder. Parallel klären wir mit fachanwaltlicher Unterstützung, ob das für uns - auf Grund der sehr knappen personellen Kapazitäten – aufwändige Verfahren nicht vermeidbar ist und ob die Umnutzung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts doch genehmigt werden könnte, ggf. mittels Befreiung.

An der Diskussion beteiligen sich

Herr Hurnik, Herr Grauwinkel

Diskussionspunkt sind:

- sind E-Scooter nicht Kleinstfahrzeuge?
- B-Plan-Änderung so, dass künftig alle möglichen „Fahrzeugarten“ (z.B. Fahrräder, E-Bikes, Rikschas, Lastenfahrräder, E-Roller usw.) zulässig sind.

Abstimmungsergebnis:

7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen.

TOP 10	Informationen aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)
---------------	--

Keine aktuellen Informationen.

TOP 11	Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung
---------------	---

Herr Bültermann:

Caféfläche vor dem Lebensmittelmarkt im EG des Rathauses

Ist die in Anspruch genommene Fläche normgerecht? Mit vollen Einkaufswagen ist kaum ein Durchkommen zwischen dieser Fläche und den daneben montierten Fahrradständern. Wie kann das geändert werden?

Herr Ernsting:

Diese Fläche der Außengastronomie zählt zum Sondereigentum der Eigentümergemeinschaft, hier dem Lebensmittelmarkt. Baurechtlich ist die Inanspruchnahme zulässig und in Ordnung. Der Engpass ist der Verwaltung natürlich bekannt. Für 2022 sind die schon lange notwendigen, umfangreichen Änderungen auf dem Rathausmarkt geplant, im Hinblick auf neue Feuerwehraufstellflächen usw.. In diesem Zusammenhang werden auch an dieser Situation Änderungen erfolgen. Kurzfristig ist geplant, einige Anlehnbügel für die Fahrräder zu versetzen.

TOP 12	Sonstiges
---------------	------------------

Kleinmachnow, den 13.09.2021



Vorsitzender des Bauausschusses

Anlagen