

## NIEDERSCHRIFT

### über die 26. Beratung des Bauausschusses am 17.04.2023

**Ort:** Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG  
**Beginn:** 18:00 Uhr  
**Ende:** 20:27 Uhr  
**Anwesenheit:** siehe Anwesenheitsliste

### Öffentlicher Teil

#### **TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Begrüßung der anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung, der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Vertretungen der Fachbereiche Bauen/ Wohnen und Finanzen/ Beteiligungen/ Liegenschaften durch die stellvertretende Vorsitzende des Bauausschusses, Frau Scheib.

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

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt, es sind 5 Mitglieder der Gemeindevertretung (GV) anwesend. Entschuldigt fehlen Frau Liebreiz und der Vorsitzende Herr Schubert. Für Frau Liebreiz ist Herr Liebreiz als Vertretung anwesend.

#### **TOP 2 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 17.04.2023**

Es gibt keine Ergänzungen und Änderungen zur Tagesordnung, sie wird durch die stellvertretende Vorsitzende Frau Scheib festgestellt.

#### **TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 20.02.2023**

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 20.02.2023 vor. Somit wird sie durch Frau Scheib festgestellt.

#### **TOP 4 Abstimmung zum Thema "Digitale Versendung von Sitzungsniederschriften"**

Die Ausschussmitglieder sind gebeten mitzuteilen, ob Sie die Niederschrift der Ausschusssitzung künftig digital oder weiterhin ausgedruckt in Papierform erhalten möchten.

- **18:05 Uhr:** Frau Roß nimmt teil, es sind sechs GV-Mitglieder anwesend –

Die Niederschrift weiterhin in Papierform erhalten möchten:

Frau Hühn  
Herr Krüger  
Frau Roß  
Herr Sahlmann  
Prof. Sommer  
Herr Wolschon

## **TOP 5 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge**

**LoF 04/23:** Gestaltungssatzung Sommerfeldsiedlung, Grundstück „Ernst-Thälmann-Straße 140“:

**LoF 05/23:** Bauvorhaben Grundstück Ginsterheide:

Antworten sie Anlage

- **18:07 Uhr:** Herr Dr. Braun nimmt teil, es sind sieben-GV Mitglieder anwesend -

- **18:09 Uhr:** Frau Masche nimmt teil, es sind acht GV-Mitglieder anwesend -

## **TOP 6 Bericht des Vorsitzenden**

Keine Informationen des Vorsitzenden bzw. der stellvertretenden Vorsitzenden.

## **TOP 7 Haushalt**

### **TOP 7.1 Eckwertebeschluss 2024 der Gemeinde Kleinmachnow**

**DS-Nr. 018/23**

Frau Braune, Fachbereichsleiterin Finanzen/Beteiligungen/Liegenschaften, führt ein und erläutert. Die Auswirkungen aus dem neuen Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst sind in den Zahlen noch nicht berücksichtigt.

Sie weist ergänzend darauf hin, dass aufgrund von Veränderungen bei laufenden Projekten noch vor der Sommerpause ein Nachtragshaushalt für 2023 vorgelegt werden wird.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Herr Prof. Sommer, Frau Sahlmann, Frau Masche, Frau Roß

Diskussionspunkte sind:

- Straßenbau Am Bannwald: Inwieweit ist der Straßenbau notwendig? Werden die Anlieger an den Kosten beteiligt? Oder strebt die Gemeinde an, sich mit einer höheren als der vorgeschriebenen Summe zu beteiligen, um die Anwohnerschaft zu entlasten?
- Landarbeiterhaus Zehlendorfer Damm 200 (Z 200): Es sind umfangreiche Mittel für die Sanierung des Haupthauses und der Freianlagen enthalten (Ifd. Nr. 39, 40). Gab es da schon Entscheidungen?

- Barrierefreie Bushaltstellen (Ifd. Nr. 12, 32, 33): Warum sind die veranschlagten Summen so unterschiedlich?

Antworten:

- „Am Bannwald“: Erste Schritte für diese Maßnahme fanden vor einigen Jahren statt. Wir haben untersuchen lassen, ob es sich um eine Ersterschließung handelt oder um eine Instandsetzung im Sinne der Straßenbaubeitragssatzung. Diese Unterscheidung ist maßgeblich für die Kostenzuordnung. Wir möchten die Planungen im kommenden Jahr gern wiederaufnehmen.  
Z 200, Remise: Die Bauarbeiten zur Instandsetzung haben begonnen, die Herrichtung jedenfalls eines Teils der Außenanlagen ist notwendig, z.B. im Hinblick auf das Niederschlagswasser.  
Z 200, Haupthaus: Über den Umfang der Sanierung des Haupthauses ist noch nicht entschieden, dazu werden wir demnächst einen Errichtungsbeschluss vorlegen. Die Erneuerung des Daches kommt aber auf jeden Fall auf uns zu.
- Barrierefrei Bushaltestellen: In den Jahresscheiben ist eine unterschiedliche Anzahl an Haltestellen enthalten.

Abstimmungsergebnis:

**8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen**

<b>TOP 8</b>	<b>Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienste Stadtplanung/Bauordnung</b>
--------------	--

<b>TOP 8.1</b>	<b>Mündliche Informationen</b>
----------------	--------------------------------

Herr Lutter:

**Jüngster Stand Torhaus Neue Hakeburg**

Der beschädigte Torbogen wird abgebaut, eingelagert und nach Beendigung wieder aufgebaut. Die Zufahrt zur Baustelle erfolgt nach Abbau weiterhin nur über das Torhaus. Umfahrvarianten (nördlich/südlich des Torhauses) wurden verworfen. Das Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises.

**B-Plan-Verfahren KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“**

Anfang Mai findet eine Abstimmung der Gemeinde mit Landkreis und Hoffbauer Stiftung statt. Es soll die Fragen geklärt werden, in welchem Umfang und in welcher Trägerschaft Wohnungen für Menschen in schwierigen sozialen Lagen errichtet werden. Weiter wird es um die Zeitschiene gehen.

**B-Plan-Verfahren KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“**

Am 14.03.2023 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf statt. Es gab eine rege Beteiligung der Anwohnerschaft. Im nächsten Schritt erfolgt die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, der nach den Sommerferien öffentlich ausgelegt und den Behörden zur förmlichen Beteiligung zugesandt werden soll.

Frau Scheib (zur Bauleitplanung am Schwarzen Weg): Die Anzahl der Wohnung und der Umfang der künftigen Bebauung sollte u. a. im Hinblick auf die Ortsverträglichkeit Entscheidung der Gemeinde bleiben. Deshalb ist ein ergebnisoffenes Workshop-Verfahren wichtig und sollte abgewartet werden.

Herr Ernsting:

Das Workshop-Verfahren wird analog zu den Verfahren für das FATH-Gelände und für die Neue Hakeburg gestaltet werden. Im Preisgericht sollen neben dem Grundstückseigentümer und dem Bürgermeister beratend je ein Vertreter jeder Fraktion mitwirken. Der Landkreis möchte auch am Verfahren teilnehmen.

### **TOP 8.1.1 Zehlendorfer Damm 215, Alte Hakeburg, Überlegungen zur Entwicklung des Grundstücks, Vortrag des Interessenten**

Frau Scheib begrüßt die Gäste zum TOP 8.1.1, Herrn Dr. Knud Gastmeier und Frau Dr. Anne Gastmeier, Eigentümer der Bäckmühle Zehlendorfer Damm 217.

Frau Dr. Gastmeier stellt die historischen Hintergründe zur Alten Hakeburg anhand einer Präsentation (siehe Anlage) vor. Die Familie möchte die Alte Hakeburg wiederaufbauen und teils als Praxiserweiterung und im Untergeschoss für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stellen, z.B. als Museum. Die Familie könnte sich außerdem vorstellen, auf dem gegenüber gelegenen Parkplatzareal das sog. Lindenhäuschen wiederzuerrichten.

Herr Ernsting:

Die Gemeinde hat mit dem Bebauungsplan für das Alte Dorf den baurechtlichen Rahmen schon geschaffen. Der Wiederaufbau der Alten Hakeburg auf dem gemeindeeigenen Grundstück wäre zulässig.

Ein Wiederaufbau des Lindenhäuschens jedoch wäre es nicht. Dessen früherer Standort ist heute Teil des LSG Parforceheide, das LSG ist eine Rechtsverordnung des Landes Brandenburg und damit der gemeindlichen Zuständigkeit entzogen. Im LSG gilt ein Bauverbot. Die Stellplatzfläche (auf der Fläche des ehemaligen Lindenhäuschens) stellt schon den maximalen Kompromiss dar, den wir seinerzeit mit dem LSG-Verordnungsgeber erreichen konnten.

Planrechtlich gibt es damit keinen Handlungsbedarf.

Voraussetzung für die Wiedererrichtung der Alten Hakeburg wäre allerdings, dass die Gemeinde die Fläche der Familie Gastmeier in Erbpacht zur Verfügung stellt.

An der Diskussion beteiligen sich:

Prof. Sommer

Diskussionspunkte sind:

- Der frühere Park des Herrenhauses bietet heute ein Bild des Jammers, ist eine kleingartenähnliche und vollgestellte Schuppenlandschaft geworden. Der Wiederaufbau des Lindenhäuschens wäre vorstellbar. Das Baudenkmal Alte Hakeburg ist das schwierigste der Vorhaben, insbesondere wegen der nötigen Kooperation mit der Denkmalpflege. Ein Denkmal ist nichts wert, wenn es nicht genutzt wird.
- Für einen Wiederaufbau sollte ein guter, denkmaltechnisch versierter Architekt gewählt werden.

Meinungsbild:

- Für das Projekt sollte geworben werden. (Herr Bültermann)
- Es ist eine bemerkenswerte und unterstützenswerte Idee. (Frau Sahlmann)
- Der Gedanke, den alten Gutshof wieder zu errichten, klingt schon seit Wende immer wieder an. Es ist schön, dass er hier aufgegriffen wird. (Herr Fischer)

## TOP 8.2      **Beschlussempfehlungen**

### TOP 8.2.1      **Ausnahme aus der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ für das Grundstück Karl-Marx-Straße 44, hier: Nutzungsänderung von Kiosk zu Imbiss**      **DS-Nr. 025/23**

#### Herr Lutter:

Die Gemeinde wurde um Stellungnahme zu einem Antrag auf Nutzungsänderung gebeten. Da hier ein Bebauungsplan-Verfahren (KLM-BP-053) läuft und eine Veränderungssperre besteht, braucht es für das Einvernehmen eine Ausnahme von der Veränderungssperre. Das beantragte Bauvorhaben beschränkt sich auf Änderungen im Inneren des Gebäudes, äußere Änderungen sind nicht geplant. Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig, die Verwaltung befürwortet das Vorhaben.

#### An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Wolschon, Frau Scheib, Herr Bültermann, Herr Hurnik, Herr Sahlmann, Frau Masche

#### Diskussionspunkte sind:

- Die in den Unterlagen dargestellte Stellplatzanordnung wird nicht funktionieren.
- Welche Nutzung ist in der 1. Etage geplant, was ist mit Lichtwerbung?
- Es wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen, man sollte erneut den Antrag auf Tempo 30 stellen.
- Das vorgesehene niedrigschwellige Ernährungsangebot wird zur Belebung des OdF-Platzes beitragen.

#### Antworte/-n:

- Stellplätze sollen unverändert beibehalten werden.

- **19:00 Uhr:** Herr Krüger verlässt die Sitzung, es sind sieben GV-Mitglieder anwesend -

#### Abstimmungsergebnis:

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

## TOP 9      **Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegrün**

### TOP 9.1      **Mündliche Informationen**

#### Herr Ernsting:

#### **Sommerfeldsiedlung**

Die Bauarbeiten beginnen jetzt auch in der Straße Kuckuckswald. In der 15. KW sind die Anwohner/Anwohnerinnen der Straße über den anstehenden Beginn informiert worden.

### **Umgestaltung der Verkehrsanlagen im Weinbergviertel für den Radverkehr**

Die Bauleistungen waren in den letzten Wochen ausgeschrieben, es sind vier Angebote eingegangen. Entsprechend des Errichtungsbeschluss von 2022 wurden 760.000 Euro für dieses Vorhaben vorgesehen. Die Angebote liegen allerdings darüber. Spätestens zur Sitzung der Gemeindevertretung werden wir Ihnen einen Vergabebeschluss vorlegen. Die Baumaßnahmen soll dann zeitnah umgesetzt werden.

## **TOP 9.2      **Beschlussempfehlungen****

### **TOP 9.2.1      **Planung eines Erlebnisspielplatzes am Standort „Heidefeld – Hohe Kiefer“ (Maßnahmenplan KiK\_Kinderspiel in Kleinmachnow, Standortuntersuchung "Heidefeld Ost" vom Februar 2023)****      **DS-Nr. 024/23**

#### Herr Ernsting:

Dieses Projekt geht auf den Bürgerhaushalt 2018 zurück. Die Verwaltung schlägt den Standort beiderseits Heidefeld gemäß Variante 2 vor. Die Anregung aus der letzten Bauausschuss-Sitzung, den Standort für den Erlebnisspielplatz nur nördlich und weiter in den Bannwald hinein zu planen, ist aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll, im Hinblick auf den wertvollen Baumbestand und das Bannwaldkonzept.

Wir schlagen vor, die Variante 2 weiter planen zu lassen. In diesem Zusammenhang soll untersucht werden, ob die Straße Heidefeld als Mischverkehrsfläche weiterhin von Kfz genutzt werden kann oder ob sie für den Autoverkehr gesperrt werden sollte. Weiter werden die Auswirkungen für die Anwohnerschaft zu untersuchen sein, denn ein Spielplatz führt zu Lärm, der allerdings als sozialadäquate Lebensäußerung von Kindern hinzunehmen sein wird.

In die Planung werden sowohl die Nutzer, also die Kinder und Jugendlichen, als auch die Anwohnerschaft einbezogen.

#### An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Herr Hurnik, Herr Fischer, Herr Sahlmann, Herr Liebreuz, Frau Scheib, Frau Sahlmann

#### Diskussionspunkte sind:

- Lage eines Spielplatzes in unmittelbarer Nähe zu einer Hauptstraße ist nicht sinnvoll. Die Umwandlung der Straße Heidefeld in eine Fußgängerzone entspricht nicht den Wünschen der Anwohnerschaft. Die Problematik in dieser Straße ist das Parken und nicht der Autoverkehr.
- In Kleinmachnow fehlt es oft an Kreativität bei der Gestaltung von Spielplätzen und an deren anschließenden Pflege.
- Wird in diesem Zusammenhang auch das Regenwassersickerbecken ertüchtigt?
- Der vorgeschlagene Standort ist gut.
- Auch bei Unterbrechung der Straße für Kfz kann man dort gehen und mit dem Fahrrad fahren. die Sperrung ist auch für die Anwohnerschaft im Heidefeld gut, besonders in Blickrichtung auf die neu entstehenden Wohngebiete am Stahnsdorfer Damm.

Abstimmungsergebnis:

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

<b>TOP 9.2.2</b>	<b>Breitbandausbau, hier: Standorte für Technikräume im Gemeindegebiet</b>	<b>DS-Nr. 023/23</b>
------------------	--	----------------------

Herr Ernsting:

Die heutige Vorlage geht zurück auf den im Mai 2022 gebilligten Vertrag mit der Deutschen Glasfaser für den Glasfaserausbau in Teilen des Gemeindegebietes. Die Firma benötigt Technikcontainer, die wir allerdings nicht im Straßenbegleitgrün oder im Umfeld von Verkehrsflächen haben möchten. Laufzeit des Pachtvertrages und Pachthöhe werden derzeit noch verhandelt. Ein Verkauf der Flächen kommt aus Sicht der Verwaltung nicht in Betracht.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Hurnik, Prof. Sommer, Herr Sahlmann, Herr Liebrez

Diskussionspunkte sind:

- Die Container sollten ansprechend gestaltet werden.
- Ist es möglich, dass Telekom und andere Firmen gleichzeitig Kabel verlegen?

Antworten:

- Nach dem Telekommunikationsgesetz kann jede Firma Glasfaserkabel verlegen und die Gemeinde hat die entsprechende Erlaubnis zur Mitnutzung des öffentlichen Straßenraumes zu erteilen.
- Die Deutsche Glasfaser beabsichtigt auch die Glasfaserkabelverlegung in der Sommerfeldsiedlung. Dies soll aber in Absprache mit der beauftragten Straßenbaufirma erfolgen, um Schäden an gerade erst erneuerten Bauabschnitten vorzubeugen.
- Die Baufirmen werden von uns aufgefordert, eine Gehwegnutzung immer sicher zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

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

<b>TOP 10</b>	<b>Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben</b>
---------------	--

<b>TOP 10.1</b>	<b>Mündliche Informationen</b>
-----------------	--------------------------------

Herr Ernsting:

**Brandschutztechnische Ertüchtigung des Rathauses:**

Die aus dem Bauausschuss heraus gegebenen Hinweise, den Aufwand der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Rathauses etwas einzuschränken und Nutzungseinheiten zu bilden, konnte von der beauftragten Planerin übernommen werden. Die Berücksichtigung des Vorschlages zu Nutzungseinheiten wird zu einer spürbaren Kostenreduktion der Maßnahme führen.

**TOP 11 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz**

**TOP 11.1 Mündliche Informationen**

Herr Ernsting:

Auch in diesem Jahr werden wir uns als Kommune am bundesweiten Projekt „Stadtradeln“ beteiligen, Zeitraum wird Samstag, 03.06. bis Freitag, 23.06.2023 sein. Gestartet wird damit am bundesweiten Fahrradtag. Am Starttag soll es eine Rundfahrt durch Kleinmachnow mit dem Bürgermeister geben. Anmeldungen als Einzelperson oder als Team sind im Internet möglich. Die Siegerehrung ist Anfang Juli, noch vor den Sommerferien, geplant.

**TOP 11.1.1 Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)**

Herr Ernsting:

Die letzte Sitzung des KNF fand am 22.02.2023 statt. Die Gemeinde war aktiv beteiligt, wir haben über Aktivitäten zum Klimaschutz in Kleinmachnow informiert und dabei insbesondere das kommunale Solarförderprogramm vorgestellt.

**TOP 11.2 Beschlussempfehlungen**

**TOP 11.2.1 Integriertes Verkehrskonzept (IVK) Kleinmachnow, Räumlicher Handlungsschwerpunkt (HSP 1) "Förster-Funke-Allee (West)", Grundsatzbeschluss DS-Nr. 020/23**

Herr Ernsting:

Aus dem Handlungsschwerpunkt 1 des Integrierten Verkehrskonzeptes (IVK) Kleinmachnow haben wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen mittleren Abschnitt ausgewählt. Es gibt die Verpflichtung für die Kommunen, bis Ende 2024 die Bushaltestellen barrierefrei umzugestalten. Die wichtigste Bushaltstelle in Kleinmachnow, mit dem höchsten Aufkommen an Fahrgastzahlen, ist die am Rathausmarkt. Wir möchten nach diesem Grundsatzbeschluss die Entwurfsplanung beauftragen und Ihnen noch dieses Jahr einen Errichtungsbeschluss vorlegen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Wolschon, Herr Liebreuz, Frau Sahlmann

Diskussionspunkte sind:

- Der Vorschlag stellt einen realistischen Kompromiss für diesen Knotenpunkt dar.
- Nur wegen der Fördermittel für barrierefreie Bushaltestellen kommt die Planung wieder auf den Tisch. Die Planung ist nicht ausgewogen.

- **20:00 Uhr:** Frau Masche verlässt die Sitzung, es sind sechs GV-Mitglieder anwesend. -

Abstimmungsergebnis:

**5 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen**

**TOP 12 Anträge**

**TOP 13 Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung**

Frau Sahlmann

**Müllcontainer-Einhausung Karl-Marx-Straße/Ecke Uhlenhorst:** Was ist da inzwischen unternommen worden?

Antwort: Siehe TOP 18

**Wassersparen in Kleinmachnow:** Gibt es rechtliche Vorschriften, mit denen der sich ausbreitende Bau von privaten Swimmingpools eingeschränkt werden kann? Wir sollten wir uns des Themas annehmen und eine Regelung schaffen.

Antwort: Nach dem Bauplanungsrecht ist zu prüfen, ob es auf dem jeweiligen Grundstück noch Grundfläche versiegelt werden darf. Darüber hinaus gibt es bisher keine Regeln, nach denen der Bau von Pools verboten wäre. Vermutlich lässt sich nur bei Wasserknappheit die Befüllung von Schwimmbecken untersagen.

Herr Fiehler

**Energiespar-Verordnung:** Seit Samstag ist die bundesweit geltende Einsparverordnung außer Kraft. Werden deren Inhalte in Kleinmachnow weiter eingehalten?

Antwort: Die Energieeinsparung wird erst einmal fortgesetzt. Darüber hinaus bemühen wir uns im Rathaus, z.B. durch Umbau von Lichtschaltern in Bewegungsmelder Energie einzusparen.

Frau Roß

**Sperrung Karl-Marx-Straße:** Wie lange wird die Karl-Marx-Straße baustellenbedingt noch in Richtung Förster-Funke-Allee Einbahnstraße sein? **(LoF07/23)**

**TOP 14 Sonstiges**

Ende der öffentlichen Sitzung 20:15 Uhr

Kleinmachnow, den 01.06.2023



Vorsitzende des Bauausschusses

Anlagen