

## NIEDERSCHRIFT

### über die 29. Beratung des Bauausschusses am 16.10.2023

**Ort:** Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG  
**Beginn:** 18:00 Uhr  
**Ende:** 20:55 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 den Vorsitzenden des Bauausschusses, Herrn Schubert.

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 Roß, Herr Prof. Sommer, Herr Fischer. Für Frau Roß ist Herr Baumgraß als Vertretung anwesend.

- **18:03 Uhr:** Frau Scheib nimmt teil, es sind **sechs** GV-Mitglieder anwesend -

#### **TOP 2 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 16.10.2023**

Es gibt keine Ergänzungen und Änderungen zur Tagesordnung, sie wird durch den Vorsitzenden des Bauausschusses Herrn Schubert festgestellt.

#### **TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 04.09.2023**

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom **04.09.2023** vor. Somit wird sie durch Herrn Schubert festgestellt.

#### **TOP 4 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge**

Siehe Anlage Liste offene Fragen, Frage 12.

**TOP 5 Bericht des Vorsitzenden**

Keine Informationen des Vorsitzenden.

**TOP 6 Haushalt**

**TOP 6.1 Beschlussempfehlungen**

**TOP 6.1.1 Haushalt 2024 - 1. Lesung**

**INFO 007/23**

Frau Braune stellt anhand Hand einer Präsentation den aktuellen Stand der Haushaltsplanung 2024 vor, siehe Anlage.

**TOP 6.1.2 Haushalt 2024, hier: Information zur Haushaltsplanung Budget 50**

**BAU 002/23**

Herr Ernsting stellt die Planung zum Ergebnishaushalt 2024 für das Budget 50 (FB Bauen/Wohnen) vor.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Fiehler, Herr Sahlmann; Frau Scheib

Diskussionspunkte sind:

- Ist die Mehrkostenerstattung an den WAZV in Höhe von 70.000 € wegen Überschreitung der Abflussmengen höher als im Vorjahr?
- Umfassen die veranschlagten Planungskosten Sicherung Uferweg Teltowkanalauae auch den Radweg?
- Gibt es Einnahmen aus Sondernutzungsgenehmigungen für öffentliches Straßenland?

Antworten:

- Nein der Betrag der Mehrkostenerstattung ist gegenüber dem Jahr 2023 unverändert.
- Die Kosten umfassen auch Planungsleistungen für den Rad-u- Wanderweg.
- Einnahmen aus der Sondernutzung von öffentlichem Straßenland fallen in das Budget des FB Recht/Sicherheit/Ordnung (FB R/S/O).

**TOP 7 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienste Stadtplanung/Bauordnung**

**TOP 7.1 Mündliche Informationen**

Herr Lutter: In der Zeit vom 23.10. – 01.12.2023 erfolgt die Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3, „TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wis-

senschaft)" für das Grundstück Celsiusstraße/ Ecke Pascalstraße. Ziel dieses Änderungsverfahrens ist es, die Art der Nutzung so zu erweitern, dass auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig werden. Die übrigen Festsetzungen sollen unverändert beibehalten bleiben.

## TOP 7.2 **Beschlussempfehlungen**

### TOP 7.2.1 **3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15 (Aufstellungsbeschluss)** **DS-Nr. 098/23**

Herr Lutter: Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ zu ändern. Die 3. Änderung soll sich beschränken auf das Grundstück Klausenerstraße 15. Hier sollen künftig, den Antrag des Grundstückseigentümers aufgreifend, auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

An der Diskussion beteiligen sich:  
Frau Masche, Frau Scheib, Herr Schubert

Diskussionspunkte sind:  
- Wer trägt die Kosten des Verfahrens?

Antworten:  
- Ggf. entstehende externe Planungskosten, hier: die Erstellung der integrierten Fassung des Bebauungsplanes 022, werden vom privaten Grundstückseigentümer getragen und dazu ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:  
**6 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen**

### TOP 7.2.2 **Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-056-a „Grünfläche nördlich Förster-Funke-Allee mit Spielplatz“ (Aufstellungsbeschluss)** **DS-Nr. 099/23**

Herr Lutter: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-056-a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines inklusiven Spielplatzes geschaffen werden. Außerdem wird die Umgestaltung dieses Abschnitts der Förster-Funke-Allee ermöglicht, zu dem ein entsprechender Errichtungsbeschluss bereits vorliegt.

An der Diskussion beteiligen sich:  
Frau Scheib, Herr Sahlmann

Diskussionspunkte sind:  
- Einige Anwohnerinnen und Anwohner sind von der Errichtung eines inklusiven Spielplatzes nach dem bisher vorgestellten Konzept nicht begeistert. Sie befürchten, dass durch Aussichtstürme oder Klettergerüste Einblicke in ihre privaten Gartenbereiche möglich werden. Es wäre deshalb gut, so rasch wie möglich ein Gespräch mit der unmittelbar betroffenen Anwohnerschaft zu führen.

Antworten:

- Die Verwaltung wird auf die Anwohner zugehen und informieren. Die weitere Planung des Spielplatzes, unter Federführung des FB Schule/ Kultur/ Soziales (FB S/K/S), wird erst noch beauftragt. Es besteht also noch ausreichend Gelegenheit zur Anpassung.

Feststellung: Die Verwaltung ist bemüht Aussichtspunkt zu vermeiden.

Abstimmungsergebnis:

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

<b>TOP 7.2.3</b>	<b>Zehlendorfer Damm 215 Alte Hakeburg, Festlegungen zur künftigen Entwicklung des Grundstücks</b>
------------------	--

<b>DS-Nr.</b> <b>068/23/1</b>
----------------------------------

Herr Schubert führt ein.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Baumgraß, Frau Scheib, Herr Schubert, Frau Masche, Herr Bültermann, Frau Sahlmann, Herr Fiehler

Diskussionspunkte sind:

- Der Bauausschuss hat diesen Vorschlag zur Bestellung eines Erbbaurechts bereits mit breiter Mehrheit empfohlen. Warum hat die Gemeindevertretung die Vorlage dennoch zurück in die Ausschüsse verwiesen?
- Die Gemeinde sollte sich freuen, dass ein für die Ortsgeschichte charakteristisches Gebäude von einem privaten Investor wiederaufgebaut werden soll. Die Gemeinde wird sich damit auf absehbare Zeit nicht befassen können.
- Es muss vor der Bestellung des Erbbaurechts ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt werden, wir können nicht direkt an den privaten Investor vergeben. Außerdem fehlt noch eine Baugrunduntersuchung. Diese Kosten sollte erst einmal die Gemeinde tragen, die die Rahmenbedingungen zu schaffen hat.

Antworten:

- Einige Mitglieder der Gemeindevertretung wollten die Möglichkeit eröffnen, den Vorschlag nochmals intensiv diskutieren zu können, weil das aus Vertretern der Fraktionen im Bauausschuss gebildete Auswahlgremium recht uneins auseinanderging. Mit der Wiedererrichtung der Alten Hakeburg soll keinesfalls Unfrieden im Ort gestiftet werden. Nach Einschätzung dieser Mitglieder der Gemeindevertretung gibt es noch viele offene Fragen, die bisher nicht geklärt wurden. Wichtiger Punkt: Wie „öffentlich“ oder „privat“ sollen die Flächen im Alten Dorf künftig sein? Brauchen wir nicht erst einmal einen Masterplan für das gesamte Gelände?
- Kubatur und Aussehen des wiederaufzubauenden Gebäudes können in einem Städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Mit dem Investor wird dann zunächst dieser Vertrag geschlossen und anschließend der Erbbaurechtsvertrag.
- Es wird ein Interessensbekundungsverfahren durchzuführen sein. Dabei gibt es aber die Besonderheit, dass nach derzeitigem Stand für den Wiederaufbau der Alten Hakeburg die Zustimmung des Eigentümers der benachbarten Bäckemühle erforderlich ist, weil auf dessen Grundstück Abstandsflächen fallen werden. Ohne seine Zustimmung dürfte der Wiederaufbau bauordnungsrechtlich schwierig werden.

Rederecht Herr Dr. Gastmeier, Eigentümer Bäckemühle und Antragsteller Erbbaurecht:  
Ich habe ein sehr enges, über Jahrzehnte gewachsenes Verhältnis zu diesem Teil der Gemeinde, den Ortseingang im Alten Dorf. Meine Familie und ich haben uns vor einem Jahr an den Bürgermeister gewandt und unser Interesse am Wiederaufbau der Alten Hakeburg bekundet. Wir wissen nicht, ob der Baugrund den Wiederaufbau trägt. Die Burg war zuletzt ein Getreidelager. Künftig soll im Erdgeschoss ein Mehrzweckraum eingerichtet werden, der auch zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen soll und in dem ich meine medizinhistorische Sammlung unterbringen möchte. Der historische Keller soll öffentlich zugänglich sein. Mit meinem Antrag bitte ich darum, ein Erbbaurecht in Aussicht zu stellen. Über die Kubatur können wir reden, die kann die Gemeinde auch vorgeben.

Abstimmungsergebnis:

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

<b>TOP 8</b>	<b>Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegrün</b>
--------------	---

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

<b>TOP 8.1.1</b>	<b>Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten ...“, Bebauungsplan KLM-006-c-5 „östlich Pascalstraße“, hier: Vorstellung Entwurfsplanung Kelvinstraße (Planstraße zwischen Pascalstraße und Stahnsdorfer Damm)</b>
------------------	---

Herr Ernsting: Die Gemeindevertretung hat kürzlich den Verkauf von Flächen der gemeindeeigenen P&E mbH an die gewog mbH gebilligt. Vorgesehen ist hier Wohnungsbau, was zuvor aber die Erschließung der Grundstücke erfordert. Die P&E, weiterhin Eigentümerin der künftigen Verkehrsflächen, hat die Firma PST GmbH mit der Planung der künftigen Kelvinstraße beauftragt. Die PST, vertreten durch Herrn Weiß, stellt Ihnen diese Entwurfsplanung jetzt vor.

Herr Weiß (PST GmbH): Im Vorfeld der Entwurfsplanung haben wir zunächst verschiedene Varianten geprüft, darunter Zweirichtungsfahrbahn, Einbahnstraße und Mischverkehr. In Abstimmung mit dem FB Bauen/Wohnen haben wir die Variante Mischverkehr (verkehrsberuhigter Bereich) als Vorzugsvariante ausgewählt und weiter ausgearbeitet. Die Verkehrsberuhigung erfolgt über fahrgeometrische Maßnahmen. Nächster Schritt wird die Ausführungsplanung sein. Diese soll jetzt von der P&E beauftragt und bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Masche, Frau Sahlmann, Frau Scheib, Herr Fiehler

Diskussionspunkt sind:

- Es ist die Erschließung des geplanten Wohngebiets im Geltungsbereich des B-Planes KLM-BP-006-c-5. Mischverkehrsfläche bedeutet, dass sich Kfz, Fahrrad und Fußgänger die Fläche teilen?
- Wie ist der zeitliche Ablauf?

Antworten:

- Ja, es soll ein verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden.
  - Zeitlich ist vorgesehen, dass in den nächsten Wochen die Genehmigungs- und Ausführungsplanung erstellt und anschließend die Bauleistung ausgeschrieben wird. Die Tiefbauarbeiten sollen im Jahr 2024 erfolgen.
- **20:05 Uhr:** Herr Schubert verlässt die Sitzung, es sind **fünf** GV-Mitglieder anwesend, Frau Scheib übernimmt die Leitung des Bauausschusses –

**TOP 8.1.2 Verbesserung der Verkehrssituation in der Sommerfeldsiedlung, Stand der Bauarbeiten, Bauphase A und weitere Zeitplanung**

Herr Ernsting:

Sommerfeld-Siedlung: Im Verlauf An der Stammbahn ist die Asphalt-Deckschicht bis Einmündung Brodberg fertiggestellt. Bis zur 49. KW soll die Fahrbahn bis Pilzwald hergestellt sein. In der Straße Steinweg Nord sind die Arbeiten abgeschlossen. Anfang März werden die Arbeiten Im Dickicht und im verbleibenden Teil der Straße An der Stammbahn fortgesetzt.

HSP 5 Weinbergviertel: Wegen Verzögerungen kann die avisierte Bauzeit nicht gehalten werden. Im Sommer trat eine neue Ersatzbaustoffverordnung in Kraft, die die zusätzliche zeitintensive Beprobung von Aushubmaterial notwendig macht. Weiter kam es zu unvorhergesehen Problemen beim Rückbau des alten Straßenbelages. Ab den Herbstferien entfallen die Einschränkungen auf dem Zehlendorfer Damm, Höhe Friedensbrücke. Nach den Herbstferien konzentrieren sich die Arbeiten auf die Engstelle vor den Schulen, die dann voll gesperrt werden muss. Es wird eine entsprechende Umleitung über die Straße Im Tal geben. Für die Anwohnerschaft werden provisorische Zufahren geschaffen. Die Schulen werden zeitnah informiert.

**TOP 9 Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben**

**TOP 9.1 Mündliche Informationen**

Keine mdl. Informationen.

**TOP 9.2 Beschlussempfehlungen**

**TOP 9.2.1 Errichtungsbeschluss zum Bauvorhaben PV-Anlage CARAT**

**DS-Nr. 065/23**

Herr Ernsting: Gemäß Beschlusslage zum Integrierten Klimaschutzkonzept sollen Dächer gemeindeeigener Gebäude, wo es zeitnah möglich ist, mit einer PV-Anlagen ausgerüstet werden. Dies auch im Sinne einer Vorbildwirkung der Gemeinde für die Bürgerinnen und

Bürger. Auf dem Dach der Jugendarbeit Kleinmachnow liegen rein bautechnisch die Voraussetzungen für die Errichtung vor, hier kann schnell umgesetzt werden. In dem dazu erarbeiteten Gutachten finden sich auch Aussagen zur Amortisation, die allerdings etliche Jahre dauern wird.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Fiedler, Frau Sahlmann, Frau Scheib

Diskussionspunkte sind:

- Um den Bürgern zu zeigen, wie es von der Planung bis zur Realisierung einer PV-Anlage funktioniert, sollte man Vorbereitung und Realisierung von Anfang an dokumentieren und später veröffentlichen.
- Es gab den Beschluss, dass auch die Dächer der Freibad-Gebäude mit einer PV-Anlage ausgestattet werden. Wie und wann geht es da weiter?
- Es gibt effizientere Anlagen, die ergänzend mit Dachbegrünung arbeiten. Deren Verdunstungskälte wirkt sich leistungssteigernd auf die PV-Module aus.

Antworten sind:

- Das Freibad gehört nicht der Gemeinde, sondern der Freibad GmbH der drei Kommunen. Dazu kann nur der Freibad-Geschäftsführer oder der Aufsichtsrat der GmbH Auskunft geben, die Gemeinde ist für die dortige Bebauung nicht zuständig.
- Die Aussagen zur Kombination von PV-Anlage und Dachbegrünung werden geprüft.

Abstimmungsergebnis:

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

<b>TOP 10</b>	<b>Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz</b>
---------------	---

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

<b>TOP 10.1.1</b>	<b>Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)</b>
-------------------	--

Nächster Sitzungstermin der AG Süd im Kommunalen Nachbarschaftsforum ist der 20.10.2023.

<b>TOP 10.2</b>	<b>Beschlussempfehlungen</b>
-----------------	------------------------------

<b>TOP 10.2.1</b>	<b>Mobilstationen in Kleinmachnow, hier: Erweiterung des Angebotes ab 2024 ff.</b>	<b>DS-Nr. 073/23</b>
-------------------	--	----------------------

Herr Ernsting: Es werden derzeit zwei Mobilstationen im Gemeindegebiet betrieben, am A.-Kuckhoff-Platz und am Rathausmarkt. Das Angebot soll neu aufgestellt und erweitert werden. Dazu sollen weitere Flächen im öffentlichem Straßenland bereitgestellt und ein

Anbieter für die Errichtung und den Betrieb von mehreren Mobilstationen gefunden werden. Dafür gibt es bereits Interessenten, vorausgesetzt, die Bereitstellung der Flächen erfolgt für den künftigen Betreiber kostenfrei und sie werden entsprechend hergerichtet. Angeboten werden sollen verschiedene Verkehrsmittel, von (Elektro-)Rädern und Lastenrädern über Roller (E-Scooter) bis hin zu Carsharing.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Baumgraß, Frau Klostermann, Frau Masche

Diskussionspunkte sind:

- Sollen die E-Roller angesichts der damit verbundenen Probleme, insbesondere das „wilde“ Abstellen, nicht besser aus dem Gemeindegebiet ferngehalten werden?
- Wie sollen die bisher bestehenden Probleme beim Ausleihen über die Berliner Stadtgrenze hinweg gelöst werden?

Antworten:

- Auf das Geschäft mit den E-Rollern wird ein künftiger Betreiber nicht verzichten, vielmehr wurde der Gemeinde in Vorgesprächen deutlich, dass der Betrieb von Mobilstationen nur in Aussicht gestellt wird, wenn E-Roller zugelassen werden. Die Anbieter bestehen darauf.
- Die bisherigen Probleme jedenfalls mit der Berliner Stadtgrenze würden entfallen, wenn ein bereits in Berlin tätiger Anbieter zum Zuge käme.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 11 Anträge**

**TOP 12 Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung**

Herr Bültermann: Es werden Lagerflächen gesucht, für im Gebäude Jägerstieg 2 und im Gebäude Toni Stemmler gelagerte Materialien. Sieht die Verwaltung die Möglichkeit, dafür bereits freigezogene Räume im ehemaligen Bauhof zur Verfügung zu stellen? **(LoF13/23)**

Herr Ernsting: Die bisher vom Bauhof genutzten Gebäude werden nach den derzeitigen Planungen teilweise abgerissen und teilweise für die temporäre Unterbringung der Fw. Feuerwehr genutzt. Inwieweit trotzdem noch einige wenige Freiflächen für Lagerung übrigbleiben, muss geprüft werden.

Frau Masche: Was ist mit den Werbeschildern für künftige niedrigschwellige Ernährungsangebote im Gebäude Karl-Marx-Straße 44?

Herr Ernsting: Nach Aufforderung durch den Fachbereich Bauen/Wohnen hat sich der künftige Betreiber mit der Gemeinde abgestimmt und die Schilder erfreulicherweise sehr rasch zurückgebaut.

**TOP 13 Sonstiges**

Ende der öffentlichen Sitzung **20:31 Uhr**

Kleinmachnow, den 16.11.2023

*Matthias Schubert*

Matthias Schubert  
Vorsitzender des Bauausschusses