

NIEDERSCHRIFT

über die 4. Sitzung des Bauausschusses am 03.03.2025

Ort: Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:50 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 **Vorsitzende des Bauausschusses, Frau Scheib**.

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

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt, es sind **sieben Mitglieder** der Gemeindevertretung (GV) anwesend. Entschuldigt fehlen Herr Schmidt, Herr Schulz, Dr. Hahn.

Die Vorsitzende des Bauausschusses verpflichtete das neue Mitglied des Bauausschusses Frau Graf, Sachkundige Einwohnerin für die Fraktion Die Linke.

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 03.03.2025

Herr Ernsting: Ausführungen zu TOP 8.1.2, *Vorgaben für Vereinbarungen zur Gehwegbefestigung auf Antrag privater Grundstückseigentümer*, konnten noch nicht vorbereitet werden und erfolgen nun in der nächsten Sitzung des Bauausschusses am 12.05.2025.

Die Tagesordnung wird mit dieser Änderung durch die Vorsitzende des Bauausschusses Frau Scheib festgestellt.

TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 06.01.2025

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 06.01.2025 vor. Somit wird sie durch Frau Scheib festgestellt.

TOP 4 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge

Siehe Anlagen, Liste der offenen Fragen.

TOP 5 Haushalt 2025

TOP 5.1 Beschlussempfehlungen

TOP 5.1.1 Haushaltssatzung und Haushaltsplan der Gemeinde Kleinmachnow DS-Nr. 098/24 für das Jahr 2025

Frau Braune: erläutert. Vorbericht und Übersicht über die Investitionsmaßnahmen folgen noch. Zum Jahresabschluss: Der Jahresabschluss 2023 ist vor der Fertigstellung und soll nächste Woche dem Wirtschaftsprüfer übergeben werden.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Dr. Bastians

Diskussionspunkte sind:

- Warum ist mit Blick auf die laufenden Tarifverhandlungen für den öffentlichen Dienst nur eine Erhöhung der Personalkosten von 3 % eingeplant, obwohl Forderungen von 8 % von Seiten der Gewerkschaft vorliegen?

Antworten:

- Die Ergebnisse der Tarifverhandlungen werden in die Planungen eingearbeitet und, wie in den Vorjahren, in der Auflistung aller Änderungen der Haushaltsplanung erscheinen.

Abstimmungsergebnis:

7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 6 Bericht der Vorsitzenden

Die Vorsitzende des Bauausschusses informiert über die Preisgerichts-Sitzung zum Wettbewerbsverfahren der Berlin-Brandenburg International School GmbH (BBIS).

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

TOP 7.1 Mündliche Informationen

**TOP 7.1.1 Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-025 „Seeberg“, Planungswettbewerb Berlin Brandenburg International School GmbH (BBIS), hier:
Stand 03/2025**

Herr Dufour-Feronce (Büro rundzwei Architekten, Berlin, mit Herrn Reeg u. Herrn Goldenbaum, Träger des 1. Preises im BBIS-Ideenwettbewerb) stellt sein Büro, das Team für den Wettbewerb und den prämierten Entwurf vor.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Fiedler, Frau Sahlmann, Frau Scheib, Frau Schlesinger, Frau Pichl

Diskussionspunkte:

- Wird der zugangsbeschränkte Sicherheitsbereich der Schule verschoben?
- Was wird aus Haus 6, in dem sich ein großer Theatersaal befindet?
- Kann Haus 9 (ehem. Heizhaus) trotz des Sendemastes der Deutschen Telekom aufgestockt und zum Internat werden?
- Wird die geplante Schwimmhalle realisiert? Wie wird sie belichtet?
- Welche Überlegungen gibt es zum Bootshaus am Machnower See?
- Welcher Zeithorizont ist für die Umsetzung der Ideen aus dem Wettbewerb geplant?

Antwort/-en:

- Der Sicherheitsbereich der BBIS bleibt im Wesentlichen unverändert.
- Das denkmalgeschützte Haus 6 wird saniert.
- Das ehem. Heizhaus soll erst aufgestockt werden, wenn der Mietvertrag für den dortigen Sendemast ausgelaufen ist.
- Die Schwimmhalle soll unter Ausnutzung der Topographie in den Hang integriert werden und teilweise unterirdisch sein. Oberirdisch sichtbar wären dann die beiden Gebäude für die BBIS-Mitarbeitenden mit ca. 49 Wohnungen.
- Das Bootshaus ist ein Wunsch der BBIS und bereits im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Umsetzung wird ein mittel- bis langfristiges Projekt sein. Im ersten Schritt werden sich die Gemeinde, die BBIS GmbH und das Architekturbüro rundzwei Architekten darüber austauschen, welche Inhalte des Wettbewerbsbeitrags in ein B-Plan-Änderungsverfahren einfließen sollten. Das Änderungsverfahren soll zusammen mit dem für die Freie Waldorfschule erforderlichen Verfahren erfolgen.

TOP 7.1.2 Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-025 „Seeberg“, Überlegungen der Freien Waldorfschule Kleinmachnow e.V. zur baulichen Entwicklung ihres Schulgrundstücks

Frau Falbe (Geschäftsführerin der Schule) u. Herr Kühn (Architekt) erläutern die bisherige und, anhand des vorliegenden Entwurfs, die angedachte künftige Entwicklung des Schulgrundstücks. Für die Umsetzung wird eine Bebauungsplanänderung notwendig sein, mit u. a. Anpassung der zulässigen Grundfläche (GR) und der zulässigen Geschossfläche (GF).

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Scheib, Frau Schlesinger, Herr Fiehler

Diskussionspunkte:

- Es soll bei der schon bisher bestehenden Vorgabe „offene Bauweise“ bleiben.
- Die Baumaßnahmen von beiden Schulen sollten aufeinander abgestimmt werden.

Hinweis, dass die B-Planänderung das Gebiet der BBIS und der Waldorfschule umfasst!

TOP 7.1.3 Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“, Grundstück Karl-Marx-Straße 38-42, Konzept zum Neubau des Lebensmitteldiscounters (Vorstellung durch den Eigentümer)

Herr Ernsting erläutert den Stand des Bebauungsplan-Verfahrens KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“. Im Geltungsbereich befindet sich u. a. das Grundstück Karl-Marx-Straße 38-42, das von einem Discounter (Lidl) genutzt wird.

Herr Walter (Firma Lidl) stellt anhand einer Präsentation den möglichen Neubau der Filiale vor. Das bestehende Gebäude ist jetzt 23 Jahre alt und sehr klein, die Parkplatzsituation für Kunden ungünstig. Das Grundstück ist für übliche Lidl-Filialen zu klein. Der deshalb geplante unterirdische Neubau wäre deutschlandweit bisher einzigartig.

- **19:27 Uhr:** Herr Dr. Hahn nimmt teil, es sind **acht** GV-Mitglieder anwesend -

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Hühn, Herr Prof. Sommer, Frau Pichl, Frau Sahlmann, Herr Fischer, Herr Backhaus, Frau Dr. Bastians, Herr Fiedler, Frau Schlesinger, Frau Scheib

Diskussionspunkte:

- Für welche Nutzung ist die Überdachung der Parkplätze gedacht?
- Fahrräder benötigen ausreichend Anlehnbügel und ebenfalls eine Überdachung.
- Warum werden nicht die Ebenen getauscht, Parkplätze in einer Tiefgarage, der Markt ebenerdig und Wohnungen im Obergeschoss?
- Wie soll die Anlieferung künftig funktionieren, ohne dass der Verkehr auf der Karl-Marx-Straße beeinträchtigt wird?
- Aus städtebaulichen Gründen sollte der oberirdische Baukörper um 90 ° gedreht auf dem Grundstück angeordnet werden. Die sehr lange Glasfassade ist nicht vertretbar, nur deren Stirnseiten zur Karl-Marx-Straße hin wären es dagegen schon.

- Zu den Wohngebäuden Richtung Uhlenhorst fehlt ausreichender Schallschutz.

Antwort/-en:

- Die Parkplatzüberdachung ist für PV-Anlagen und zur Begrünung vorgesehen.
- Das Grundstück ist schon für die Standardgrößen eines neuen Lidl-Marktes zu klein. Bei einem ebenerdigen Markt wäre das Grundstück zu mehr als 75 % überbaut. Die gewünschte Verkaufsfläche lässt sich nur unterirdisch realisieren.
- Die Anlieferung kann in verkehrsschwache Zeiten verlegt werden.
- Über die ober- und unterirdische Anordnung kann nochmals nachgedacht werden. Die lange Glasfassade zur Straße resultiert auch aus der „Corporate Identity“ von Lidl.
- Als Schallschutz zur hinteren Wohnbebauung ist eine Wand denkbar.

Aus Sicht des Bauausschusses bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den Neubau, die Anordnung der oberirdischen Gebäudeteile, hier insbesondere die lange ungliederte Stahl-Glasfassade mit Flachdach, die sich nicht in die Kleinteiligkeit der umgebenden Gebäude mit Putzfassaden und Dachlandschaften einfügt und somit ein Fremdkörper in der städtebaulichen Wahrnehmung darstellt, sowie der Schallschutz sollten jedoch überarbeitet werden.

Pause von 19:55 - 20:12 Uhr

TOP 7.2	Beschlussempfehlungen
----------------	------------------------------

TOP 7.2.1	Abwägung zum Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“ (Abwägungsbeschluss)	DS-Nr. 001/25
------------------	--	----------------------

Herr Lutter führt ein.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Schlesinger, Herr Fiedler, Frau Sahlmann

Diskussionspunkte:

- In den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.3 und Nr. 7.5 gibt es eine Doppelung zur zulässigen Einfriedungshöhe.

Antwort/-en:

- Es handelt sich nicht um eine Dopplung, vielmehr geht es einmal um die Höhe und einmal um die räumliche Anordnung von Einfriedungen. Eine Änderung von einer der beiden Textlichen Festsetzungen ist zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens, nach der öffentlichen Auslegung, allerdings nicht möglich, ohne den Entwurf erneut öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – Einstimmig empfohlen

TOP 7.2.2	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“	DS-Nr. 002/25
------------------	---	----------------------

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 7.2.3	Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“, Festlegungen zum Workshop-Verfahren der Hoffbauer-Stiftung	DS-Nr. 003/25
------------------	---	----------------------

Herr Lutter: Erste Pläne zur Erweiterung des Campus am Schwarzen Weg wurden bereits 2022 im Bauausschuss vorgestellt. Jetzt möchte die Hoffbauer-Stiftung ein Workshop-Verfahren durchführen, um zu einem zustimmungsfähigen Entwurf zu gelangen. Von den angebotenen zwei Varianten, entweder „kooperativer Ideenwettbewerb“ oder „Werkstattverfahren“, schlägt die Verwaltung den „kooperativen Ideenwettbewerb“ vor.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Dr. Bastians, Frau Scheib, Frau Schlesinger, Frau Sahlmann, Herr Bültermann, Herr Prof. Sommer, Herr Fiehler

Diskussionspunkte:

- Wie können wir außer auf die Verfahrensart auch auf die Inhalte des geplanten Workshop-Verfahrens Einfluss nehmen? Die BBIS gab hier ein gutes Beispiel.
- Die Verträglichkeit für das Umfeld und die Belastung des Weinberg-Viertels durch Verkehr sollten Bewertungskriterien sein. Auch die Parkplatzsituation im Weinberg-Viertel ist problematisch.
- Werden die geplanten Wohnungen überhaupt benötigt?

Antwort/-en:

- Die angedachten Wohnungen sind einerseits für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger im Landkreis Potsdam-Mittelmark vorgesehen, andererseits und vor allem aber für die Mitarbeitenden der Hoffbauer-Stiftung.

Die Ausschussmitglieder stimmen darin überein, dass der Auslobungstext für das Workshopverfahren der Hoffbauer-Stiftung vor der Versendung an die teilnehmenden Büros zunächst dem Bauausschuss zur Stellungnahme vorzulegen ist. Es ist im Vorfeld darauf hinzuweisen, dass das Wettbewerbsverfahren dazu dient, die Verträglichkeit der beabsichtigten Bebauung zu klären und nicht möglichst eine Maximalforderung umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 7.2.4	Entwurf der 2. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung, hier: Auslegungsbeschluss	DS-Nr. 005/25
------------------	---	----------------------

Herr Ernsting: Die Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeldsiedlung soll aktualisiert und unter anderem an die Forderungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKK) angepasst werden. Da die Änderungen inzwischen relativ umfangreich geworden sind, erfolgt die Überarbeitung jetzt unter der Bezeichnung „Neufassung“. Zu dem Entwurf sollen nun die Öffentlichkeit und die Behörden beteiligt werden.

An der Diskussion beteiligen sich:
Herr Prof. Sommer, Frau Sahlmann

Diskussionspunkte:

- In §§ 3 u. 5 sind die Art der Gauben und der dort zulässigen Fenster nicht beschrieben.
- § 3, Außenwände: Was ist mit dem Begriff „Erbauungszeit“?
- Es sind unbestimmte Begriffe in der Satzung enthalten, wie z.B. „Sandtöne“.
- Die Einhaltung der Regelungen der Gestaltungssatzung sollte mehr geprüft werden, beispielsweise die Versiegelung von Zufahrten oder die Heckenhöhen straßenseitig.

Antwort/-en:

- Die Überarbeitung erfolgte unter Einbeziehung auch von Architekten, die in den zurückliegenden Jahren Häuser in der Sommerfeldsiedlung beispielhaft saniert haben. Deren Vorschläge sind in den Entwurf zwar nicht vollständig, aber doch teilweise eingeflossen.
- Dem Entwurf wird, wie schon der rechtswirksamen Fassung, eine Begründung beigelegt werden. Darin sollen Details erläutert und Beispiele gegeben werden, die nicht oder nur sehr aufwändig in Regelungen der Satzung eingearbeitet werden könnten.
- Eine verbindliche Vorgabe zu Gaubenarten ist schwierig, da schon im Bestand viele verschiedene Arten existieren.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 8	Informationen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegrün
--------------	---

TOP 8.1	Mündliche Informationen
----------------	--------------------------------

Herr Ernsting:

Stand der Arbeiten in der Sommerfeldsiedlung: Nach witterungsbedingter Unterbrechung werden jetzt die Grundstückszufahren in den Straßen Johannistisch und An der Stammbahn fertiggestellt. Der Erdaushub auf der Grünfläche Franzosenfichten/Johannistisch kann jetzt abtransportiert werden. Für die Anwohner der Aufweitungen der Straßen Brodberg, Pilzwald und Im Dickicht finden Ortstermine statt, um über die dort bevorstehenden Bepflanzungen zu informieren.

Begonnen hat der barrierefreie Umbau der Bushaltstelle am Adam-Kuckhoff-Platz, marktseitig, was für einige Wochen leider für einen Engpass sorgen wird.

TOP 8.1.1 Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-006-e "Nördlich Stahnsdorfer Damm", Straßenplanung Christa-Wolf-Straße u. Emma-Maria-Lange-Weg, aktueller Stand

Herr Ernsting stellt die Planungen für den Bau der Christa Wolf-Straße und des Emma Maria Lange-Weges auf dem ehemaligen FATH-Gelände vor, die unter Berücksichtigung der Diskussionen in einer zurückliegenden Sitzung überarbeitet wurden. Die Einmündung Stahnsdorfer Damm / Dreilindener Weg soll zu einer abknickenden Vorfahrt umgestaltet werden, weil die Genehmigungsfähigkeit der Wohnbebauung im Bebauungsplan-Gebiet 006-e ganz wesentlich von einer Verkehrsberuhigung auf dem Stahnsdorfer Damm abhängt. Diese beiden Straßenbauprojekte sind Vorhaben der P&E, nicht der Gemeinde.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Backhaus, Frau Schlesinger, Frau Dr. Bastians, Herr Backhaus

Diskussionspunkte:

- In diesem Abschnitt verkehrt eine stark frequentierte Buslinie. Sie wird ausgebremst, wenn die Vorfahrtsregelung des Stahnsdorfer Damms geändert wird.
- Radverkehr: Die Gestaltung des Emma Maria Lange-Weges als Mischverkehrsfläche erschwert dem Radverkehr das Geradeausfahren, weil Einschnürungen vorgesehen sind. Das ist ungünstig.

TOP 8.1.2 Vorgaben für Vereinbarungen zur Gehwegbefestigung auf Antrag privater Grundstückseigentümer

TOP 9 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Hochbau/Gebäudemanagement/Immobilienverwaltung

TOP 9.1 Mündliche Informationen

TOP 9.1.1 Erweiterung der Maxim-Gorki-Gesamtschule auf dem Grundstück Förster-Funke-Allee 1 (DS-Nr. 159/24), hier: Stand der Planung

Herr Ernsting: Seit der zurückliegenden Sitzung der Gemeindevertretung wurde gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Schule weiter an den Anforderungen für die europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen gearbeitet.

TOP 9.1.2 Maxim-Gorki-Gesamtschule, hier: Bauschäden an der Alten Sporthalle, notwendige Hüllensanierung

Herr Ernsting erläutert die im Dezember 2024/ Januar 2025 festgestellten Schäden an der kleinen Sporthalle der Maxim-Gorki-Gesamtschule und die voraussichtlichen Kosten sowie einen möglichen Zeitplan für die Sanierung.

An der Diskussion beteiligen sich:
Herr Prof. Sommer

Diskussionspunkte:

- Vor weiteren Schritten sollte unbedingt untersucht werden, wie der Zustand der Dachkonstruktion der kleinen Sporthalle ist. Dachsanierung und -dämmung machen wenig Sinn, wenn die darunterliegenden HP-Schalen kurz vor dem Ende ihrer Lebenszeit stehen.

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

TOP 10.1 Mündliche Informationen

TOP 10.1.1 Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)

Keine aktuellen Informationen.

TOP 10.1.2 Wiederaufbau der Potsdamer Stammbahn, Informationen zum Stand der Planungen

Keine aktuellen Informationen.

TOP 11 Anträge

Es liegen keine Anträge der Ausschussmitglieder vor.

TOP 12 Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung

Frau Roß: Es gibt im Gemeindegebiet neue Sitzbänke (Ginsterheide, Machnower Busch, am Buschgrabensee) aus rechteckigen Holzblöcken, die bereits verwittert wirken und mit einer Metallbank ausgerüstet sind. Diese Bänke können aufgrund des Metalls als Sitzfläche vermutlich weder im Sommer noch im Winter genutzt werden. Seit wann stellt die Gemeinde solche Bänke auf?

Herr Ernsting: Die Bänke sind eine Maßnahme des Landes Berlin und werden rings um Berlin entlang des Berliner Mauerweges von der Grün Berlin GmbH aufgestellt. Die Gemeinde hat der Aufstellung zugestimmt, die Bänke werden gern und gut angenommen.

Herr Bültermann:

- Baustellenüberfahren: Wie lange dürfen diese nach Fertigstellung eines Bauvorhabens bestehen bleiben? Wer kontrolliert deren Rückbau, z. B. in der Straße Ginsterheide?
- Meiereifeld 33: Das Gebäude ist leergezogen. Wann beginnt der Rückbau der Freiflächengestaltung hinter dem Gebäude? Es wäre außerdem schön, wenn die roten Fähnchen oder Tücher entfernt könnten.
- Traföhäuschen Hirschwechsel: Kann das Umfeld des Traföhäuschens vom Betreiber endlich aufgeräumt werden?

Frau Dr. Bastians:

- Oderstraße: Wann erfolgt der Rückbau der Baustellenüberfahrten? Außerdem wurde vermutlich ein Verkehrsschild vergessen, ein Sackgassenschild vor dem Hoffbauer-Grundstück am Schwarzen Weg.

TOP 13	Sonstiges
---------------	------------------

Ende der öffentlichen Sitzung 21:26 Uhr

Kleinmachnow, den 15.05.2025

gez. Scheib

Angelika Scheib
Vorsitzende des Bauausschusses

Anlagen