

NIEDERSCHRIFT

über die Beratung des Bauausschusses am 07.07.2010

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

Öffentlicher Teil

TOP 1 Begrüßung der Ausschussmitglieder sowie der Gäste, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Begrüßung der anwesenden Gemeindevertreter, sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner, der Gäste, des Bürgermeisters und der Mitarbeiter der Verwaltung vom Fachbereich Bauen/Wohnen durch den Vorsitzenden des Bauausschusses Herrn Dr. Klocksinn.

Herr Dr. Klocksinn bittet die Bauausschussmitglieder mit ihm gemeinsam, eine Gedenkminute für das ehemalige Bauausschussmitglied Herrn Dr. Enneking einzulegen. Er erinnert in diesem Zusammenhang daran, dass Herr Dr. Enneking über viele Jahre als Gemeindevertreter und als Mitglied des Bauausschusses engagiert und sachkundig die Arbeit des Ausschusses unterstützt hat.

Die Unterlagen zur Sitzung wurden fristgemäß zugesandt.

Herr Freund war für die Sitzung entschuldigt.

Die Beschlussfähigkeit kann festgestellt werden, es sind 7 Gemeindevertreter anwesend.

TOP 2 Bestätigung und Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung am 07.07.2010

Herr Dr. Klocksinn

Aufgrund zahlreicher Gäste, die zur heutigen Sitzung zum TOP 7.1.3 „Information und Diskussion zur Kleingartensiedlung Kleinmachnow „erschieden sind, schlage ich vor, diesen TOP vorzuziehen.

Herr Grubert

Schlägt vor, da auch Herr Prof. Stadt heute anwesend ist, nach dem TOP 7.1.3 den TOP 7.1.4 „Information und Diskussion zu einer möglichen Umgestaltung der Förster-Funke-Allee im Bereich Rathausmarkt (Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-019-7 „Förster-Funke-Allee /Rathausmarkt“ zu behandeln.

Herr Dr. Klocksinn

Schlägt vor, die TOP **7.1.1** bis **7.1.4** insgesamt hinter dem Top 5 zu behandeln.

Die geänderte Tagesordnung wird durch den Vorsitzenden des Bauausschusses, Herrn Dr. Klocksinn, festgestellt.

TOP 3	Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 31.05.2010
--------------	---

Es liegen keine schriftlichen und mündlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 31.05.2010 vor.

Die Niederschrift wird durch den Vorsitzenden, Herrn Dr. Klocksinn, festgestellt.

TOP 4	Information des Vorsitzenden
--------------	-------------------------------------

Herr Dr. Klocksinn

➤ **Geburtstage im Juni**

Herr Dr. Klocksinn gratuliert
Frau Wagner-Lippoldt
und

Herr von Wnuk-Lipinski nachträglich zum Geburtstag

➤ **Anträge auf Rederecht**

Insbesondere zum TOP 7.1.3 sind Anträge auf Rederecht gestellt worden.

➤ **Einweihung Neubau im Europarc**

Der Bürgermeister, Herr Grubert, hatte das Vergnügen in der vergangenen Woche im Europarc einen Neubau zu eröffnen. Ich halte das nicht nur für ein gutes Zeichen für die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes, sondern auch ein gutes Zeichen für eine große Harmonie, die dort geherrscht hat, hinsichtlich der dringenden Notwendigkeit einer ÖPNV-Erschließung. Insbesondere die S-Bahn von Zehlendorf nach Dreilinden wurde von Herrn Grubert noch einmal hervorgehoben. Auch der Geschäftsführer der Europarc GmbH und verschiedene andere Anwesende haben deutlich gemacht, dass für die weitere Entwicklung des Standortes dieses von großer Bedeutung ist.

Ich bitte die Verwaltung, in einer der nächsten Sitzungen über den aktuellen Stand der S-Bahnverlängerung zu berichten.

TOP 5	Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen des Sachgebietes Tiefbau/Gemeindegrün zu Vorhaben im öffentlichen Bereich hinsichtlich Tiefbau, Verkehrsbauten, Baumaßnahmen zur Ver- und Entsorgung sowie Grünplanungen im Zusammenhang mit Bauleitplanung
--------------	--

TOP 5.1	Allgemeine mündliche Informationen /Tiefbaugeschehen in Kleinmachnow
----------------	---

Frau Neidel

➤ **Gehwegbefestigung Steinweg**

Im Steinweg wurde mit der Gehwegbefestigung planmäßig begonnen. Die Arbeiten sollen vor Beginn des neuen Schuljahres abgeschlossen sein.

➤ **Gespräch mit der Unteren Verkehrsbehörde**

Es liegen viele Ablehnungen unserer gestellten Anträge durch die Verkehrsbehörde vor. Insofern bestand dringender Handlungsbedarf, dass wir uns abstimmen. Dies auch im Zusammenhang mit dem Grundlagenpapier für den „Masterplan Fahrrad Kleinmachnow“. Wir haben die Gelegenheit genutzt, uns mit der Verkehrsbehörde zu verständigen, dass die Empfehlungen, die in diesem Grundlagenpapier dann zum Ausdruck gebracht und der GV vorgelegt werden, wirklich tragfähig und genehmigungsfähig sind.

Im Ergebnis können wir davon ausgehen, dies liegt auch schriftlich vor, dass das Fahrradfahren auf dem Gehweg im Abschnitt Karl-Marx-Straße zwischen Förster-Funke-Allee und Karl-Marx-Straße zukünftig wieder möglich sein wird. Unser eingelegter Widerspruch hat hier zum Erfolg geführt.

In der Straße Im Kamp ist beabsichtigt, zwischen Ginsterheide und Im Hagen die Einbahnstraße für die Gegenrichtung für Fahrradfahrer zu öffnen. Auch hier wurde in Aussicht gestellt, dass dieser Antrag erfolgt hat. Hier soll dann verstärkt durch das Ordnungsamt kontrolliert werden, dass das Parken in dem Bereich, wo es jetzt nicht erlaubt ist, wirklich geahndet wird.

In der 26. KW wird die Verkehrsbehörde mit Schreiben die Öffnung der Einbahnstraße im Gegenverkehr für Radfahrer versuchsweise begrenzt auf ein Jahr zusagen, mit der Maßgabe, dass die Senkrechtparkplätze in Längsparkplätze umgewandelt werden.

Frau Neidel verteilt ein Ergebnisprotokoll an die sachkundigen Einwohner, die Gemeindevorteiler haben dieses bereits erhalten.

TOP 7.1.1 Information und Diskussion zu Inhalten des zu erarbeitenden B-Plan-Vorentwurf, B-Planverfahren KLM-BP-007 "Altes Dorf"

Herr Ernsting

In der heutigen Sitzung legen wir Ihnen zum ersten Mal Konzepte für den Bereich Altes Dorf vor. Es geht um den Bereich Keimzelle Kleinmachnow, Straße Zehlendorfer Damm /Allee Am Forsthaus. Ziel und Auslöser dieser Bauleitplanung ist es, den Neubau des Evangelischen Gemeindezentrums in diesem Bereich zu ermöglichen.

Das Plangebiet

ist etwas größer gefasst, um zugleich die Bebauung entlang der Straße Zehlendorfer Damm mit erfassen zu können und auch den Bereich der Straße Allee am Forsthaus. Wir haben für diese Zwecke verschiedene Planungsbüros mit den erforderlichen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leistungen beauftragt. Vertreten für die Büros, die für uns tätig sind, wird jetzt Herr Dr. Ott vom Büro SPOK die wesentlichen Elemente des B-Plan-Vorentwurfes kurz erläutern und danach stehen wir Ihnen für Fragen und Diskussion zur Verfügung.

Dr. Ott – Büro SPOK

Erläutert die wesentlichen Elemente des B-Plan-Vorentwurf in 3 Varianten.

An der Diskussion beteiligten sich:

Herr Dr. Mueller, Herr Ernsting, Frau Wagner-Lippoldt, Herr Dr. Klocksinn, Frau Eiternick, Frau Krause-Hinrichs, Herr Wilczek, Herr Sahlmann, Herr Grützmann, Frau Neidel

Herr Krüger zu Protokoll

Mit der Eröffnung des Teltowkanals Anfang der 80iger Jahre sind im Bereich des Teltowkanals Bungalows vom MfS aufgebaut worden, um Personen an der Flucht nach Westberlin zu hindern. Diese drei Bungalows stehen bis heute noch. Sind diese Bungalows damals ohne Baugenehmigung gebaut worden? Wieso legalisiert die Bauverwaltung das nicht im Nachhinein.

Herr Ernsting

Es gab eine Anfrage von Herrn Burkhardt, die wir auch in der GV beantwortet hatten zu den vorliegenden Genehmigungen der Gebäude entlang der Allee am Forsthaus.

Wir hatten in der Antwort dargelegt, dass die dort bestehenden Wohngebäude entlang der Allee am Forsthaus alle mit einer rechtswirksamen Baugenehmigung untersetzt sind.

Bei den drei Bungalows müssen wir im weiteren Verfahren prüfen, inwieweit es Genehmigungen gibt.

Zusammenfassung der Diskussion

Hinweise und Anregungen:

- alle potenziellen Nutzungen sollten festgeschrieben werden,
- warum WA und WR an der Allee am Forsthaus,
- keine Verkehrsfläche hinter dem Kirchengemeindehaus,
- erhebliche Bedenken, Parkplätze hinter der Wohnbebauung zu platzieren,
- klare Definition der Flächen
- Empfehlung, einen Maßnahmenkatalog zu erstellen,
- Parkplatzpotenzial ist viel zu gering,
- Prüfung, ob es Baugenehmigungen für die drei vom MfS gebauten Bungalows in der Allee am Forsthaus gibt

Herr Dr. Klocksinn

Ich bitte darum, in die nächste Runde der Beratung nicht gleich mit einer Beschlussvorlage zu gehen, sondern noch einmal mit den gegebenen Hinweisen und Anregungen als überarbeitete Information.

Herr Grubert

Das kann ich Ihnen zusagen.

Wir werden in den weiteren Untersuchungen das Grundstück Allee am Forsthaus unterhalb des geplanten Kirchengebäudes nicht mehr als Verkehrsfläche berücksichtigen, wenn das so der Wunsch ist.

Hinsichtlich der Parkmöglichkeiten hinter den beiden Grundstücken an der rückwärtigen Seite des Zehlendorfer Damms gebe ich zu beachten, dass wir schon ein Problem des ruhenden Verkehrs haben.

Wir werden Ihre Anregungen und Hinweise mit aufnehmen und werden in der nächsten Runde noch einmal gemeinsam mit Ihnen darüber diskutieren.

TOP 7.1.2	Information und Diskussion zu Inhalten einer 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-003-c "Eigenherd Süd" für die Grundstücke Im Hagen 13 und 15 a-g
------------------	---

Herr Ernsting

Es geht um den Bebauungsplan KLM-BP-003-c Eigenherd Süd, konkret um die Grundstücke, die früher von der Gärtnerei Alpina genutzt wurden und die inzwi-

schen schon seit längerer Zeit durch Wohnnutzung geprägt sind.

Es sind abweichend und entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den ursprünglichen Grundstückseigentümer Grundstücksteilungen erfolgt, die zu bauplanungsrechtlich nicht zulässigen Situationen auf den Grundstücken geführt haben. Durch Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde hat sich herausgestellt, dass tatsächlich eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist, um im Sinne der Eigentümer hier eine legale Situation wieder herzustellen. Die Möglichkeiten, die für die Gemeinde bestehen, haben wir in einem vorliegenden Info-Papier dargestellt.

Es gibt zwei Varianten:

1. Die Gemeinde ändert den Bebauungsplan, um die realisierten baulichen Anlagen auch planungsrechtlich zulässig zu machen
2. Die Wohnungseigentümer müssten sich dazu durchringen die vorgenommenen Grundstücksteilungen zurückzuführen und Wohnungseigentum zu bilden.

Herr Rewicki, Anwohner, hat Rederecht beantragt.

Dem Antrag auf Rederecht wird zugestimmt.

Herr Rewicki

Erläutert den Sachverhalt.

An der Diskussion beteiligen sich: Frau Wagner-Lippoldt, Herr Dr. Klocksinn, Herr Lippoldt,

Frau Scheib, Herr Stoof, Herr Rewicki, Frau Krause-Hinrichs, Frau Eiternick, Herr Fountis

Herr Grubert

Das Problem, welches auch Herr Rewicki angesprochen hat, ist, wenn wir den B-Plan ändern, würde sich an der optischen Sicht nichts ändern. Nach genauer Prüfung sind wir auch der Auffassung, dass es keine Vorbildfunktion hat. Die Baugenehmigung, dass das Haus gebaut werden kann, wird erteilt, wenn das Haus als Wohneigentum errichtet wird.

Hier ist der entscheidende Punkt, dass eine Realteilung vorgenommen wurde und jede Haushälfte ein eigenes Grundstück besitzt. In ideeller Gemeinschaft können die Bauherren die gleiche Grundstücksfläche genauso bebauen. Nur die betroffenen Eigentümer haben die Realteilung im Grundbuch beziffert und diese haben jetzt ein Gebäude mit Grundstück, was in Einzelfällen nicht mehr der Mindestgrundstücksgröße entspricht.

Wir haben Ihre Anregungen und Bedenken aufgenommen.

Die Verwaltung ist der Meinung, dass wir zukünftig durch anderes Handeln solche Vorhaben unterbinden können und wir werden einen Beschlussvorschlag zur Änderung des B-Planen für den nächsten Sitzungsdurchlauf vorbereiten.

TOP 7.1.3	Information und Diskussion zur Kleingartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost am Teltowkanal (Bereich Ringweg, Brunnenweg, Kurzer Weg, Kanalweg, Erlenweg)
------------------	---

Herr Ernsting

Mit den verteilten Unterlagen wird erstmals vertiefend über aufgetretene baurechtliche Fragen im Bereich Ringweg / Brunnenweg informiert. Die dort wie auch in anderen Gemeinden seitens der Bauaufsichten eingeleiteten Verfahren haben auf Landesebene inzwischen zu Änderungen bei rechtlichen Rahmenbedingungen

geführt. Wie das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft auf telefonische Anfrage der Verwaltung mitteilte, ist die Überarbeitung des Erlasses zur Umnutzung von Wochenendhäusern in Dauerwohnen von 1995 inzwischen abgeschlossen. Der neue Erlass wird zusammen mit Hinweisen an die Bauaufsichtsbehörden in den nächsten Wochen veröffentlicht werden und in Kraft treten. Er wird es den Bauaufsichtsbehörden ermöglichen, im Falle nicht genehmigter Wohnnutzung so vorzugehen, dass zwar eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen wird, diese aber befristet ausgesetzt wird, wenn die Bewohner seit mehr als zehn Jahren dort gemeldet sind, ein hohes Alter oder Krankheit vorliegen. Die Bauaufsicht erhält also die Möglichkeit, in größerem Umfang ihr Ermessen auszuüben. Die aufgeworfenen planungsrechtlichen Fragen wie die Darstellung des Gebietes im Flächennutzungsplan als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten werden unabhängig davon weiter zu diskutieren sein.

Herr Dr. Klocksinn zu Protokoll

Es liegen Anträge auf Rederecht von Nutzern vor.

Zuvor möchte ich auf zwei Dinge hinweisen, ich gehe davon aus, dass wir uns noch einmal mit diesem Thema beschäftigen werden. Weiterhin bitte ich darum, auch gegenüber Herrn Prof. Schmidt-Eichstaedt darauf zu drängen, dass sein Sachstandsbericht um die aktuelle Rechtslage ergänzt wird, die mit dem Erlass vom 05.07.2010 durch Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft geschaffen wurde. Wir sind tendenziell nicht Herr des Verfahrens, so sehr es richtig ist hier einen geordneten Planungsstatus herzustellen, sind wir nicht ganz frei in dem was wir tun, auch, wenn wir getragen sind von der Absicht eine für die Nutzer auch akzeptable Lösung anzustreben.

Den Anträgen auf Rederecht zu zugestimmt.

Herr Freitag Grundstückseigentümer im Brunnenweg
Schildert die Situation in diesem Gebiet.

Herr Schmidt – Anwohner
Erläutert

An der Diskussion beteiligen sich: Frau Neidel, Herr Freitag, Herr Lippoldt,

Herr Dr. Klocksinn - Zusammenfassung

Ich empfehle, dass wir uns gemeinsam mit Herrn Prof. Schmidt-Eichstaedt in einer Vorrunde vor der nächsten Bauausschusssitzung am 23.08.2010 über die Frage unterhalten was gibt uns der Anlass auf, welchen Spielraum und welche Gestaltungsmöglichkeiten, um zumindest einen gewissen Status zu sichern, haben wir. Unabhängig davon ist natürlich die grundsätzliche Behandlung dieses Siedlungsgebietes. Da wäre in der Tat die Frage, besteht denn die Absicht oder überhaupt der Gedanke den Status dieses Gebietes vom Außenbereich herauszunehmen? Ich weise darauf hin, dass wird Diskussionen gehabt haben hinsichtlich der Parzellen westlich Erlenweg, die nach der Wende Außenbereich geworden sind. Erstes Ziel muss sein, schnell eine tragfähige Lösung für die Beteiligten (Eigentümer/Nutzer) herzustellen.

Ich bitte die Verwaltung dafür Sorge zu tragen, dass der von mir vorgeschlagene **17.00 Uhr Termin am 23.08.2010** mit Herrn Prof. Schmidt-Eichstaedt möglich ist, um dann gemeinsam mit den Betroffenen zu beraten und zu diskutieren.

Ende der Sitzung 19.50 Uhr

Kleinmachnow, den 11.08.2010

A handwritten signature in black ink, reading "Jens Klocksín". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'J' and a long, sweeping underline.

Dr. Jens Klocksín
Vorsitzender des Bauausschusses

Anlage
Anwesenheitsliste