

NIEDERSCHRIFT

über die 14. Beratung des Bauausschusses am 20.09.2021

Ort: Sporthalle BBIS Berlin Brandenburg International School, Schopfheimer Allee 10, 14532 Kleinmachnow
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:35 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 den Vorsitzenden des Bauausschusses, Herrn Schubert.

Die Einladung und die Unterlagen zur Bauausschusssitzung wurden fristgerecht an die Mitglieder versandt. Die angekündigten Nachreichungen per Mail sind erfolgt. Die Bau-Info 025/21 – Haushaltsplanung Budget 50 - wird als Ausdruck in der Sitzung zum entsprechenden Tagesordnungspunkt verteilt.

Die Beschlussfähigkeit kann festgestellt werden, es sind **9** GV-Mitglieder anwesend. Herr Prof. Sommer und Frau Dr. Fischbach haben sich entschuldigt.

TOP 2 Bestätigung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2021

Herr Schubert

Die Verwaltung bittet darum, den TOP 6.2.1 vorzuziehen und danach den TOP 6.1.1 zu behandeln.

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird mit der vorgenannten Änderung durch den Vorsitzenden, Herrn Schubert, festgestellt.

TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses 09.08.2021

Frau Sahlmann

bittet darum, dass die Antragstellenden der Änderungsanträge zu DS-Nr. 081/21, Priorität der Bearbeitung von Bauleitplan-Verfahren, bei der Prioritätenliste unter TOP 9 namentlich genannt werden. Sie lauten:

Antragsänderung von **Herrn Liebreuz**
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“

Antragsänderung von **Frau Sahlmann**

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 Stellplatzsatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow“

Es liegen keine weiteren mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 09.08.2021 vor. Sie wird mit der o.g. Ergänzung durch Herrn Schubert festgestellt.

TOP 4 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge

Es gibt keine offenen Fragen oder Arbeitsaufträge.

TOP 5 Bericht des Vorsitzenden

Es gibt keine Informationen des Vorsitzenden.

TOP 6 Haushalt 2022

TOP 6.1 Schriftliche Informationen

TOP 6.1.1 Haushalts 2022 - 1. Lesung

INFO 012/21

Frau Braune erläutert die Information. Es gibt keinen weiteren Diskussionsbedarf.

Der Bauausschuss nimmt die Informationen zum Stand des Haushalts 2022 zur Kenntnis.

TOP 6.1.2 Haushalt 2022, hier: Information zur Haushaltsplanung Budget 50

BAU 025/21

Herr Ernsting erläutert anhand einer Übersicht die Haushaltsplanung 2022 im Budget 50, den Fachbereich Bauen/Wohnen betreffend.

Frau Scheib

Erkundigt sich danach, wo die thematisch dem Bauausschuss zuzuordnenden

Hochbaumaßnahmen im Budget verortet sind.

Herr Ernsting

Wir sind bereits dabei, die Zuständigkeiten für Hochbau und für Gebäudemanagement hausintern neu zu sortieren und zuzuordnen. Insbesondere Baumaßnahmen werden künftig auch haushaltstechnisch dem Fachbereich Bauen/Wohnen zugeordnet.

Frau Sahlmann

Wo finde ich die Kosten zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Sommerfeldsiedlung?

Herr Ernsting

Das ist eine Maßnahme. Maßnahmen sind in dieser Aufstellung nicht enthalten, sondern waren Bestandteil der Prioritätenliste, die im Mai in der Gemeindevertretung beschlossen wurde.

Herr Fiehler

Weist auf einen Vorzeichen-Fehler in der Tabelle des Informationspapiers hin.

TOP 6.2 **Beschlussempfehlungen**

TOP 6.2.1 **1. Nachtragshaushaltssatzung und 1. Nachtragshaushaltsplan der Gemeinde Kleinmachnow für das Haushaltsjahr 2021** **DS-Nr. 106/21**

Frau Braune erläutert die Grundlagen für den Nachtragshaushalt für das Jahr 2021.

Es gibt keinen weiteren Diskussionsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

9 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

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

Herr Schubert

Es liegen zwei Anträge auf Rederecht vor:

- **zu TOP 07.1.3** - Familie Ahmad, Eigentümer Stahnsdorfer Damm 19, zur gewünschten Errichtung eines Appartementhotels und des historischen Ball-Saals, Stahnsdorfer Damm 19
- **zu TOP 07.1.1** - Herr Dolata, Geschäftsführer BBIS, und Herr Samuels, Architekt, zur gewünschten Abweichung planungsrechtlicher Vorgaben zum Grundstück Schopfheimer Allee 10.

Es gibt keine Einwendungen gegen das Rederecht, die Redezeit wird auf jeweils 8 Minuten / TOP begrenzt.

TOP 7.1 Mündliche Informationen

Herr Kelm, stellv. Fachdienstleiter Stadtplanung/Bauordnung, informiert über aktuelle Beteiligungsverfahren zu Bauleitplan-Entwürfen: noch bis zum 01.10.2021 liegt im Rathaus der VEP-003 zum Grundstück Kanalweg 4 zur Einsichtnahme aus. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Dauerwohnen auf dem Grundstück zulässig werden.

TOP 7.1.1 **Bebauungsplan KLM-BP-025 "Seeberg", hier: Meinungsbildung zu einer gewünschten Änderung des B-Planes für das Grundstück Schopfheimer Allee 10 (BBIS)**

Herr Ernsting

Gibt anhand einer Präsentation einen Überblick über die aktuell geplanten Baumaßnahmen der Berlin-Brandenburg International School GmbH (BBIS).

Herr Samuels

Erläutert den aktuellen Entwurf zum geplanten Umbau von Haus 2 zur Mensa der BBIS anhand einer eigenen Präsentation.

Herr Dolata

In der letzten Bauausschuss-Sitzung haben wir die Aufgabe bekommen, in Abstimmung mit dem Denkmalschutz schlüssigere Lösungen zu erarbeiten und unsere bisherigen Untersuchungen nochmals zu überprüfen, insbesondere hinsichtlich der Frage „Erschließung nur durch Innentreppen - ja oder nein“. Der Brandschutz fordert, dass es wegen der Anforderungen an Versammlungsstätten Außentreppen sein müssen. Gleichwohl wurde eine Variante mit Innentreppen untersucht und mit dem Denkmalschutz besprochen.

Für uns wären Innentreppen keine gute Lösung, denn sie würden auf den zwei Etagen von Haus 2, die wir künftig für die Mensa nutzen möchten, Platz in Anspruch nehmen und die Mensa daraufhin zu klein ausfallen. Das wäre deshalb keine gute Lösung und wir favorisieren weiter Außentreppen.

Die heute vorgestellte Lösung haben wir mit dem Denkmalschutz diskutiert. Das Landesdenkmalamt hat unseren Entwurf aber klar abgelehnt. Zwei vollständig umbaute seitliche Treppentürme, als wettergeschützte Anbauten, sind dort nicht zustimmungsfähig. Wir schlagen deshalb vor, mit dem Denkmalschutz weiter ins Gespräch zu gehen, um zu schauen, welche Lösung zustimmungsfähig ist.

Wir würden aber parallel bereits jetzt einen Bauantrag stellen, um Haus 2 bald grundsanieren und zur Mensa umbauen zu können. Dazu wollen wir einen B-Plan-konformen Antrag stellen, der Außentreppen ohne zusätzliche Einhausungen vorsieht. Außentreppen ohne Umbauung und zusätzliche Aufzugsanlagen wären nach B-Plan bereits zulässig.

Wir hoffen, mit der Gemeinde dann im Rahmen eines B-Plan-Änderungsverfahrens Baurecht auch für einen Außenwetterschutz für die Treppen erhalten und sie später nachrüsten zu können.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Schubert, Herr Ernsting, Frau Scheib, Frau Sahlmann

Empfehlung des Bauausschusses:

Bevor eine B-Planänderung beantragt wird, sollte die BBIS ein Gesamtkonzept erarbeiten und der Gemeinde vorlegen. Darin sollten sämtliche, in den nächsten Jahren noch beabsichtigte Maßnahmen, die ggf. von den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben abweichen könnten, zusammenfassend für das Gesamtgelände dargestellt werden. Erst auf so einer Grundlage kann sinnvoll über die Einleitung eines erneuten B-Plan-Änderungsverfahrens diskutiert und entschieden werden.

Meinungsbildung des Bauausschusses zu den vorgestellten Varianten:

1. Kleine Variante (entsprechend Position Denkmalbehörden): Bau von zwei seitlichen Außentreppen jeweils mit Plattformlift, aber ohne Einhausungen und Dach
2. Große Variante (entsprechend Zielstellung BBIS): Bau von zwei seitlichen Außentreppen, jeweils mit Fahrstuhl und Einhausungen / Dach als Wetterschutz

Der Bauausschuss stellt mehrheitlich eine wohlwollende Prüfung der großen Variante mit Dach und Wetterschutz in Aussicht.

TOP 7.1.2 Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-002-i (für Grundstücke Zweckverband Bauhof, ehem. Auferstehungskirche, ev. Kita Arche, Feuerwehr), hier: Planungsleistungen Erneuerung Freiwillige Feuerwehr

Herr Ernsting

Erläutert an Hand einer Karte, für welche Flächen zurzeit ein Konzept für die künftige Nutzung gemeindeeigenen Grundstücke erarbeitet wird. So ist für die Fläche der Freiwilligen Feuerwehr und die angrenzende, bisher vom Zweckverband Bauhof genutzte Fläche eine Studie im Hinblick auf den Bedarf der Feuerwehr beauftragt. In diesem Zusammenhang wird auch die Möglichkeit der Nachnutzung des Bauhof-Standortes als Familienzentrum betrachtet.

Erste Ergebnisse soll das beauftragte Büro im November vorlegen, die wir Ihnen dann vorstellen möchten.

Anmerkungen zu folgenden Punkten:

- Es fehlt ein Raumkonzept für die Feuerwehr, hier sollte grundsätzlich neu gedacht werden.
- Die vom Bauhof bisher illegal genutzten Waldflächen sollten wieder zum Bannwald kommen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Scheib, Herr Krüger

Frau Sahlmann zu Protokoll

Im Sinne der Klimaverträglichkeit ist an diesem Standort Entsigelung vorzusehen.

TOP 7.1.3 Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-004-2 "Stahnsdorfer Damm 19" (DS-Nr. 046/20 v. 04.06.2020), Überlegungen der Grundstückseigentümer zu baulichen Veränderungen, hier: Fortsetzung der Diskussion v. 31.05.2021

Rederecht Herr Ahmad junior

Meine Familie ist seit 27 Jahren in der Gastronomie tätig. Als wir dieses Objekt übernommen haben, war es sehr heruntergewirtschaftet. Wir versuchen, dem denkmalgeschützten Gebäude neues Leben zu geben und wissen, wie das gelingen kann. Herr Ahmad erläutert die bereits durchgeführten Baumaßnahmen am denkmalgeschützten Gebäude und die auf dem Grundstück geplanten baulichen Veränderungen.

Nach den Diskussionen in der zurückliegenden Ausschuss-Sitzung streben wir jetzt eine Ideenfindung mit Architekten an, um unsere Interessen und die Belange der Gemeinde einander anzunähern. Ziel ist ein Entwurf, der sich optimal in die Örtlichkeit einfügt.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Schubert, Herr Bültermann, Frau Scheib, Frau Kuschel, Frau Masche, Frau Sahlmann, Herr Krüger, Frau Liebreuz

Diskussionspunkte sind:

- Ein Verfahren zur architektonischen Ideenfindung bzw. ein Wettbewerbsverfahren wird sehr begrüßt. Dabei ist auf jeden Fall zu untersuchen, was dieses Grundstück überhaupt noch an Bebauung verträgt.
- Ein Wiederaufbau des historischen Ballsaals ist positiv, allerdings sollte das Wort „Ballsaal“ besser durch eine gastronomische Einrichtung ersetzt werden.
- Das Erscheinungsbild und die Würde des Denkmals müssen unbedingt berücksichtigt werden.
- Der Baumbestand muss weitestgehend erhalten werden.
- Die geplante Bebauung muss sich städtebaulich gut einordnen.
- Wie kann zusätzlicher Verkehr in diesem sensiblen Umfeld künftig geregelt werden?
- Die geplante Bebauung ist so anzuordnen, dass Lärm für die angrenzenden Wohngebiete verringert wird.

Meinungsbildung des Bauausschusses:

- 1) Es wird keine bauliche Erweiterung auf dem Grundstück zugelassen, im B-Plan- und im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden nur der Bestand berücksichtigt.

Abstimmung: 2 Zustimmungen

- 2) Es wird neben dem Bestand nur der Wiederaufbau des historischen „Ballsaals“ in den bevorstehenden Bauleitplan-Änderungsverfahren berücksichtigt.

Abstimmung: 3 Zustimmungen

- 3) Es werden neben dem Bestand der Wiederaufbau des historischen „Ballsaals“ und die Errichtung eines weiteren Gebäudes –Appartementhaus mit 15 + x Zimmern- in den bevorstehenden Bauleitplan-Änderungsverfahren berücksichtigt.

Abstimmung: 5 Zustimmungen

Herr Grauwinkel verlässt die Sitzung um 20.35 Uhr.

Pause von 20.30 Uhr – 20.40 Uhr

TOP 7.2 **Beschlussempfehlungen**

TOP 7.2.1	Ehemaliges GASTHAUS ZUR SCHLEUSE (heute BAPU), Stahnsdorfer Damm 19 - Bau eines Appartementhotels und Wiederaufbau des historischen (Ball)Saals	DS-Nr. 073/21
------------------	--	----------------------

Der Antrag wird vom Einreicher Herrn Bültermann zurückgestellt. Es gibt heute keine Behandlung und somit auch keine Abstimmung im Bauausschuss.

TOP 7.3 **Schriftliche Informationen**

TOP 7.3.1	Bebauungsplan-Verfahren 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-041 "Straße der Jugend" für das Grundstück Karl-Marx-Straße 134, Überlegungen zu weiteren Grundstücksnutzungen	INFO 011/21
------------------	--	--------------------

Herr Kelm

Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2021 beschlossen, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-041 „Straße der Jugend“ für das Grundstück Karl-Marx-Straße 134 durchzuführen.

Inzwischen liegt der Verwaltung eine weitere Nutzungsanfrage zu diesem Grundstück vor. Deshalb möchten wir klären, ob der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes hinsichtlich einer Nutzung für einen Fachgroßhandel für Haustechnik und kleine Badausstellung mit Schwerpunkt digitaler Badplanung ergänzt werden soll. Wenn der Bauausschuss einer Ergänzung aufgeschlossen gegenübersteht, soll im nächsten Sitzungsdurchlauf ein Beschluss zur Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vorgelegt werden.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Frau Scheib, Herr Ernsting, Herr Sahlmann, Herr Schubert, Herr Hurnik

Herr Ernsting

Aus Sicht der Verwaltung sind auf diesem Grundstück nur Nutzungen vorstellbar, die schon jetzt planungsrechtlich zulässig wären.

Das hier sind nur temporäre Nutzungsvorschläge für den Gebäudebestand des vormaligen Autohändlers. Welche langfristigen Nutzungen der Eigentümer perspektivisch entwickeln möchte, wissen wir nicht. Deshalb bevorzugen und empfehlen wir, das B-Plan-Änderungsverfahren in der bereits beschlossenen, schlanken Form fortzuführen. An dieser Stelle mit den heute vorgestellten Nutzungen schrittweise ein Gewerbegebiet zu entwickeln, können wir Ihnen schon aus Gründen der verkehrlichen Auswirkungen und des Immissionsschutzes nicht empfehlen.

Meinungsbildung des Bauausschusses:

Erweiterung der Zweckbestimmung des Sondergebietes um „Fachgroßhandel für Haustechnik und kleine Badausstellung mit Schwerpunkt digitaler Badplanung“?

Abstimmungsergebnis:

Herr Krüger

Im Bereich Förster-Funke-Allee/ Hohe Kiefer gab es ja diesen großen Regenguss. Gibt es Regenabläufe von diesem Kreuzungsbereich zu dem Regenwasserbecken, welches sich westlich in Richtung Rodelberg befindet? Oder sind diese Regenabläufe über Sickerschächte geplant gewesen?

Herr Ernsting

Der unmittelbare Knotenpunkt wird in das Regenwasserbecken im „Retentionspark“, also Richtung Rodelberg entwässert. Der andere Teil der Kreuzung Hohe Kiefer/ Förster-Funke-Allee ist ebenso wie der Rathausmarkt an den Spandauer Teich auf dem Seeberg angeschlossen. Teile entwässern auch in das Regenwassersickerbecken zwischen Heinrich-Heine-Straße und Förster-Funke-Allee.

Aktuell erfolgen turnusmäßige Inspektionen der Rohrleitungen in diesem Bereich, um auf weitere Starkregenereignisse vorbereitet zu sein.

TOP 12 Sonstiges

TOP 12.1 Informationen aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)

Herr Ernsting informiert, dass die nächste Sitzung des Kommunalen Nachbarschaftsforum für den 04.10.2021 geplant ist.

Ende der öffentlichen Sitzung um 21.35 Uhr

Kleinmachnow, den 04.11.2021



Matthias Schubert
Vorsitzender des Bauausschusses

Anlagen