

## NIEDERSCHRIFT

### über die 15. Beratung des Bauausschusses am 15.11.2021

**Ort:** Videokonferenz  
**Beginn:** 18:00 Uhr  
**Ende:** 20:06 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 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 Beschlussfähigkeit wird festgestellt, es sind 7 GV-Mitglieder anwesend. Frau Roß ist entschuldigt.

Herr Schubert informiert, dass auf Grund der wieder stark zunehmenden Infektionen mit dem Corona-Virus alle Sitzungen der Fachausschüsse, des Hauptausschusses und der Gemeindevertretung ab sofort und, sofern sich die Situation nicht vorher entspannt, bis zum 31.03.2022 per Video-Sitzung abgehalten werden sollen. Der dazu erforderliche Beschluss der Gemeindevertretung soll mit DS-Nr. 138/21 in einer außerplanmäßigen Sitzung am Donnerstag, den 18.11.2021 um 18:00 Uhr gefasst werden.

Da die Bauausschuss-Sitzung vor dem 18.11. stattfindet, ist heute zunächst eine Abstimmung über die außergewöhnlichen Notlage gemäß § 50a Brandenburgische Kommunalverfassung und die Durchführung als Videositzung durchzuführen. Für diesen Beschluss ist eine 2/3-Mehrheit der stimmenberechtigten Mitglieder erforderlich. Wird die 2/3-Mehrheit nicht erreicht, ist die Video-Sitzung zu beenden.

#### **Beschluss**

Der Bauausschuss stellt gemäß § 50a Brandenburgischer Kommunalverfassung in der starken Verbreitung des SARS-COV-2-Virus in unserer Region eine außergewöhnliche Notlage fest. Die heutige Sitzung des Bauausschusses findet per Video-Sitzung statt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 2 Bestätigung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 15.11.2021**

Es gibt keine Ergänzungen und Änderungen. Die Tagesordnung wird durch den Vorsitzenden Herrn Schubert festgestellt.  
Herr und Frau Sahlmann melden jeweils eine Anfrage unter TOP 12 an.

**TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2021**

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 20.09.2021 vor. Somit wird sie durch Herrn Schubert festgestellt.

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

Keine offenen Aufträge oder Fragen.

**TOP 5 Bericht des Vorsitzenden**

Keine Informationen durch den Vorsitzenden des Bauausschusses.

**TOP 6 Haushaltssatzung und Haushaltsplan der Gemeinde Kleinmachnow für das Jahr 2022 DS-Nr. 128/21**

Frau Braune, Fachbereichsleiterin Finanzen/Beteiligungen/Liegenschaften:  
erläutert den Haushalt 2022. Wesentlichen Änderungen zur 1. Lesung gibt es nicht. Durch eine Änderung von § 17a Finanzausgleichsumlage, wurde die Kreisumlage angepasst. Die jüngsten haushaltsrelevanten Beschlüsse der Gemeindevertretung sind eingearbeitet, außerdem zu erwartende Preisanpassungen. Eingearbeitet wurden der Zuschuss für den Waldfriedhof zur Baumpflege und Sanierungsarbeiten in gemeindeeigenen Gebäuden, die vorher nicht geplant waren. Hierbei geht es z.B. um die Instandsetzung des Bodenbelags im Bürgersaal nach einem Wasserschaden einschließlich Erneuerung der Regenwasserableitung im Innenhof des Rathauses und die Instandsetzung der Fachkabinette in der Maxim-Gorki-Gesamtschule. Berücksichtigt sind Gelder für die Miet- und Personalkosten des Familienzentrums und erhöhte Kosten für dringend notwendige Stellenausschreibungen.

An der Diskussion beteiligen sich

Frau Scheib, Herr Prof. Sommer, Herr Bültermann, Herr Fiehler, Frau Dr. Fischbach

Diskussionspunkte:

- Gibt es einen Instandhaltungsplan für die gemeindeeigenen Gebäude?
- Welche Rückerstattungen erhalten wir vom Land für Straßenbaumaßnahmen, insbesondere die bevorstehenden Maßnahmen in der Sommerfeldsiedlung? Wie wird dort abgerechnet werden, abschnittsweise? Oder erst nachträglich, nach Abschluss der Gesamtmaßnahme?
- Wie wird mit der Baumaßnahme Neubau Erweiterung „Hort Am Hochwald“

- weiter verfahren? Bekanntlich entwickeln sich die Schülerzahlen in den kommenden Jahren rückläufig. Kann das Gebäude dann auch umgenutzt werden?
- Erneuerung von Heizungsanlagen: Erfolgt für gemeindeeigene Gebäude eine ökologisch und klimagerechte Planung?
  - Wie sind die Geldmittel der Gemeinde angelegt?

Antworten Herr Ernsting, Frau Braune:

- Planungen zur mittel- bis langfristigen Instandhaltung gemeindeeigener und öffentlich genutzter Objekte liegen vor. Sie können dem Bauausschuss voraussichtlich im nächsten Durchlauf vorgestellt werden.
- Die Gemeinde erhält jedes Jahr einen pauschalen Betrag je lfd. Kilometer gewidmeter Straße als Mehrbelastungsausgleich für Straßenausbaumaßnahmen. Die Pauschale ist als Einnahme in der Haushaltsplanung enthalten. Für die konkrete Maßnahme Sommerfeldsiedlung erfolgt die Erstattung erst nach Abschluss der einzelnen Maßnahme.
- Mit der Entwicklung der Schülerzahlen wird sich der Ausschuss für Schule/Kultur/Soziales beschäftigen. Der Fachbereich Bauen/Wohnen ist hinsichtlich Neubau Erweiterung Hort „Am Hochwald“ als Dienstleister für den KITA-Verbund tätig. Sollte das geplante neue Hortgebäude nicht mehr benötigt werden, ist die Umnutzung sicherlich möglich.
- Bei der Erneuerung von Heizungsanlagen wie der demnächst angedachten Erneuerung der Anlage im Rathaus werden ökologische Aspekte, hier: eine Photovoltaikanlage berücksichtigt.
- Die Gelder der Gemeinde sind u. a. bei der DKB-Bank angelegt, an die wir jederzeit herankommen. Andere Möglichkeiten gibt es zurzeit nicht. Auch wir sind leider von Strafzinsen bzw. „Verwarentgelten“ betroffen, die in der Haushaltsplanung eingeplant sind.

Abstimmungsergebnis:

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

<b>TOP 7</b>	<b>Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung</b>
--------------	---

<b>TOP 7.1</b>	<b>Mündliche Informationen</b>
----------------	--------------------------------

<b>TOP 7.1.1</b>	<b>Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-004-2 „Stahnsdorfer Damm 19“ (DS-Nr. 046/20 v. 04.06.2020), hier: Informationen zum Stand der Vorbereitung eines Workshop-Verfahrens zu baulichen Veränderungen auf dem Grundstück</b>
------------------	--

Herr Ernsting:

Im Hinblick auf die vom Eigentümer gewünschten baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück „Stahnsdorfer Damm 19“, Gasthaus Zur Schleuse, haben inzwischen weitere Gespräche mit den Eigentümern und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde stattgefunden, in Vorbereitung eines Workshop-Verfahrens. Nächste Informationen zum Stand soll es im Januar-Bauausschuss geben.

## TOP 7.2      **Beschlussempfehlungen**

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

Herr Bültermann:

erklärt, dass der Antrag im Hinblick auf die Erklärungen der Verwaltung zu Top 7.1.1 vorerst zurückgestellt wird.

<b>TOP 7.2.2</b>	<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-041 "Straße der Jugend" für das Grundstück Karl-Marx-Straße 134</b>	<b>DS-Nr. 135/21</b>
------------------	---	----------------------

Herr Lutter:

erläutert die Beschlussvorlage. Vorgesehen ist, die Zweckbestimmung für das gesamte Sondergebiet zu ändern, also auch für das Gebäude der ehemaligen Tankstelle, in dem jetzt ein Pflegedienst ansässig ist.

Mit der Änderung von aktuell „Kfz-Handel und Werkstatt“ in „Fahrzeughandel und Werkstatt“, sollen sich nicht nur Betriebe ansiedeln können, die gemäß Straßenverkehrsgesetz Kraftfahrzeuge bearbeiten, sondern auch andere Fahrzeuge wie Fahrräder, Elektrofahrräder, Rollstühle oder ähnliches handeln und reparieren. Weitere Änderungen am Bebauungsplan sollen nicht erfolgen. Die öffentliche Auslegung ist für Anfang nächsten Jahres vorgesehen.

An der Diskussion beteiligen sich

Herr Bültermann, Herr Sahlmann, Herr Wolschon

Diskussionspunkt:

- Gibt es Bestrebungen des Grundstückseigentümers, an diesem Standort wieder einen Autohandel einzurichten?
- Aktuell werden nur die straßenseitigen Gebäude zur Karl-Marx-Straße genutzt. Was passiert mit den restlichen Gebäuden?
- Was passiert mit dem Pflegedienst in der Karl-Marx-Straße 132“, da mit der neuen Zweckbestimmung, Pflegedienst nicht vorgesehen ist?

Herr Ernsting, Herr Lutter:

- Der Verwaltung ist nach wie vor nicht bekannt, welche Nutzungen der Eigentümer mittel- bis langfristig anstrebt. Einzelhandel wie beispielsweise ein Discoun-ter bleiben auch mit der Änderung ausgeschlossen.
- Es gab bekanntlich weitere Anfragen, z.B. ein Taxi- Limousinen-Unternehmen.
- Der bereits ansässige Pflegedienst kann weiter in der Karl-Marx-Straße 132 bleiben, er hat eine Baugenehmigung und damit Bestandsschutz, unabhängig von der Änderung des B-Planes. Das Eckgrundstück wird mit in die Änderung einbezogen, damit auch dort die erweiterte Nutzung „Fahrzeughandel und Werkstatt“ möglich wird.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 8 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Tiefbau/Stadtwirtschaft**

**TOP 8.1 Mündliche Informationen**

**TOP 8.1.1 Planungen für die Straße Heidefeld, Abschnitt zwischen Stahnsdorfer Damm und Steinweg**

Herr Ernsting:

Zur Straße Heidefeld liegen zwei Arbeitsaufträge vor, auf der einen Seite die Gehwegsituation zu verbessern, auf der anderen Seite die Fahrbahn zu erneuern. In diesem Zusammenhang wurden Planungsleistungen vergeben und das beauftragte Büro aufgefordert, für die Neukonzeption der Straße in alle Richtungen zu denken. Parallel erfolgen derzeit Baugrunduntersuchungen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Schubert, Herr Sahlmann, Frau Sahlmann; Herr Fiehler

Diskussionspunkte:

- Das Heidefeld ist ein Schulweg mit Tempo 30. Wie wird das Parken der Fahrzeuge im Rahmen der Schulwegsicherung mit betrachtet?
- Die Straße lädt schon bisher dazu ein, sie als Abkürzung zum Rathausmarkt nutzen. Das wird sich verstärken, wenn die neuen Wohngebiete am Stahnsdorfer Damm realisiert sind.
- Wird ein gesonderter Radweg geplant? Verkehrsberuhigung erreicht man auch, wenn den Radfahrern ein gesonderter Radweg angeboten und der Platz für Autos entsprechend verkleinert wird.
- Tempo 30 und separater Radweg schließen sich aus.
- Der Bereich des Heidefeldes in Höhe Fußballwiese / Bannwald könnte für den motorisierten Durchgangsverkehr gesperrt werden.

Herr Ernsting:

- Es sollen alle Möglichkeiten untersucht werden, im Übrigen auch die Straßenbeleuchtung. Erste Ergebnisse sollen Anfang 2022 vorgelegt werden.

**TOP 9 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz**

**TOP 9.1 Mündliche Informationen**

**TOP 9.1.1 Integriertes Verkehrskonzept (IVK) Kleinmachnow, Linienbezogener Handlungsschwerpunkt Radverkehrsführung Zehlendorfer Damm, hier: Stand Vorplanung**

Herr Ernsting:

stellt den aktuellen Stand der Planungen des beauftragten Büros NAGLER & DIECK vor. Die ausführlicheren Erläuterungen erfolgen im UVO-Ausschuss. Für die Verwaltung haben sich die Varianten F und E als die Plausibelsten herausgestellt, die weiter

betrachtet werden sollen. Das Planungsbüro soll noch dieses Jahr mit den weiteren Planungsarbeiten beauftragt werden, so dass Anfang 2022 ein Grundsatzbeschluss möglich wird.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Masche

Diskussionspunkte:

- Die vorliegende Untersuchung ist schlüssig und begründet gut die Vorzugsvariante.
- In jedem Fall sind die Einmündungssituationen mit zu betrachten (Anliegerstraßen, Grundstückszufahrten)

Die Verwaltung wird die heutige Präsentation noch vor der Sitzung des UVO am Mittwoch digital an alle Ausschussmitglieder verteilen. Für die weitere Arbeit der Verwaltung und des beauftragten Büros wäre im UVO-Ausschuss ein Votum dazu hilfreich, welche zwei Varianten weiter betrachtet werden sollen.

**TOP 9.1.2 Stand des Projektes Radschnellverbindungen Potsdam-Mittelmark/Potsdam/Berlin**

Herr Ernsting:

erläutert anhand von Plänen die in Untersuchung befindlichen Varianten für eine Radschnellwegführung. Kleinmachnow ist nur im Süden tangiert, entlang des Teltowkanals. Es gibt in nächster Zeit eine Abstimmungsrund beim Landkreis, an der wir auch teilnehmen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Dr. Fischbach, Frau Scheib, Frau Masche, Herr Wolschon, Herr Fiehler

Diskussionspunkte:

- Welche der Varianten wird realisiert? Bringen wir uns in die weitere Planung ein, um die bestmögliche Variante zu bekommen?
- Welche Überlegungen gibt es zum Königsweg? Wie lautet die Aufgabenstellung, die die Planer haben?
- Ist angedacht einen Radweg am Ufer des Weinberg-Viertels entlangzuführen? Radschnellweg haben eine Breite von 6 Meter oder mehr, das ist in manchen Bereichen nicht möglich.
- Auch nicht sinnvoll ist die Variante 05-a über den Seeberg und die Neue Hakeburg.

Herr Ernsting:

- Die Gemeinde ist in die Planungen einbezogen und wird eine Stellungnahme abgeben.
- Der Königsweg ist ein Berliner Projekt, an das angebunden wird. Er ist aber nicht Bestandteil der Planungen von Potsdam und Potsdam-Mittelmark.
- Die Radwegführung nach Var. 05-a über das Gelände der Neuen Hakeburg ist vertraglich abgesichert, aber als Radschnellweg weniger geeignet.

**TOP 10 Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben**

**TOP 10.1 Mündliche Informationen**

Keine mündlichen Informationen.

**TOP 11 Anträge**

Keine Anträge.

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

Herr Sahlmann:

Ein Grundstück in der Straße „An der Stammbahn“ wurde eine unzulässige Einfriedung an der Grundstücksgrenze errichtet. Wann wird der Rückbau erfolgen?

Herr Lutter:

Wir werden den Vorgang prüfen und in der nächsten Sitzung informieren.

Herr Sahlmann:

Uferweg Teltowkanalau, Höhe alter Wachturm/Campingplatz Dreilinden: Hier müssten Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten erfolgen, da Wurzel den Weg sehr uneben gemacht haben.

Herr Ernsting:

Das ist tatsächlich eines von mehreren Problemen im Bereich des Uferweges, der an mehreren Stellen dringend saniert bzw. instandgesetzt werden muss. Der Abschnitt am Campingplatz wird eine größere Maßnahme, wenn wir es grundhaft machen wollen.

Frau Sahlmann:

Die Grundstücke im Ort werden immer mehr versiegelt. Aktuell geht es um ein Grundstück in der Ernst-Thälmann-Straße, gegenüber des Lebensmittelmarktes. Dort ist ein neues Haus mit einer Arztpraxis entstanden, der Vorgartenbereich ist vollständig versiegelt. Wir haben für dieses Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, mit dem die Größe der versiegelten Fläche begrenzt wird. Ist der Bauherr über das Ziel hinausgeschossen?

Herr Lutter:

Einen rechtswirksamen Bebauungsplan gibt es hier noch nicht, das Verfahren KLM-BP-053 ist noch in Bearbeitung. Wir weisen Bauherren in Vorgesprächen immer auf das verträgliche, ortsübliche Maß der Versiegelung hin, das künftig im Bebauungsplan stehen wird. Dabei sind wir immer auf Verständnis gestoßen. Wir werden auch diesen Vorgang prüfen und in der nächsten Sitzung informieren, ob Baugenehmigung und gebaute Realität übereinstimmen.

**TOP 13 Sonstiges**

**TOP 13.1 Informationen aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)**

Am 25.10.2021 fand die diesjährige ordentliche Mitgliederversammlung des Kommunalen Nachbarschaftsforums Berlin-Brandenburg e.V. in Teltow statt. Themen dort waren u. a. der „Masterplan Grün“ des Dachverbandes der Regionalparks, was uns

weniger betrifft. Jahresthema 2022 werden „Zentrenentwicklung und Innenstadtstärkung“ sein. 2022 soll auch zum Thema „Energie und Klimaschutz“ sondiert werden, ein für Kleinmachnow interessantes Thema.

**Ende der öffentlichen Sitzung um 19:49 Uhr**

Kleinmachnow, den 07.12.2021

*Matthias Schubert*

Matthias Schubert  
Vorsitzender des Bauausschusses

Anlagen