

## NIEDERSCHRIFT

### über die 19. Beratung des Bauausschusses am 30.05.2022

**Ort:** Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG  
**Beginn:** 18:00 Uhr  
**Ende:** 20:13 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 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 8 Mitglieder der Gemeindevertretung anwesend. Frau Scheib ist entschuldigt.

#### **TOP 2 Bestätigung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 30.05.2022**

Es gibt keine Ergänzungen und Änderungen. Die Tagesordnung wird durch den Vorsitzenden Herrn Schubert festgestellt.

#### **TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 04.04.2022**

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 04.04.2022 vor. Somit wird sie durch Herrn Schubert festgestellt.

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

Es liegen keine noch offenen Fragen zur Beantwortung vor.

**TOP 5 Bericht des Vorsitzenden**

Herr Schubert begrüßt Frau Hühn, die von der Fraktion FDP als neue Sachkundige Einwohnerin benannt worden ist. Ihre förmliche Verpflichtung als Sachkundige Einwohnerin wird in der nächsten Sitzung am 22.08.2022 erfolgen, da die dazu erforderlichen Unterlagen zum heutigen Termin noch nicht vorliegen.

**TOP 6 Haushalt**

**TOP 6.1 2. Nachtragshaushaltssatzung und 2. Nachtragshaushaltsplan der Gemeinde Kleinmachnow für das Haushaltsjahr 2022 DS-Nr. 042/22**

Frau Braune:

Im 2. Nachtragshaushalt sind die Haushaltsplanung 2022 und der bereits beschlossene 1. Nachtragshaushalt berücksichtigt, außerdem alle dem Fachbereich Finanzen/Beteiligungen/Liegenschaften bekannten Änderungen in Aufwendungen, Erträgen, Ein- und Auszahlungen sowie aus der aktuellen Steuerschätzung. Daraus ergeben sich Veränderungen in den Verpflichtungsermächtigungen und den Steuereinnahmen. Bei den Verpflichtungsermächtigungen gab es, was den Fachbereich Bauen/Wohnen betrifft, insbesondere Änderungen bei den Maßnahmen Neubau „Hort Am Hochwald“ und Barrierefreie Bushaltestellen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Herr Krüger

Diskussionspunkte:

- 4,1 Mio Euro Mindereinnahmen im Bereich Gewerbesteuern
- Warum gibt es für das Neubauvorhaben des Zweckverbandes Bauhof TKS eine Finanzierung durch die drei Kommunen, warum gab es sie beim Neubau für den Abwasserzweckverband aber nicht?

Antworten:

- Die nach einer Außenprüfung des Finanzamtes ursprünglich erwarteten Gewerbesteuer-Mehreinnahmen von einem in Kleinmachnow ansässigen Gewerbebetrieb entfallen. Der Steuerpflichtige hatte gegen den Bescheid des Finanzamtes Widerspruch eingelegt, dem stattgegeben wurde.
- Ursprünglich, lt. Satzung des Zweckverbandes Bauhof TKS, sollte die Finanzierung des Neubauvorhabens über die Leistungsentgelte erfolgen. Im Jahr 2021 beschloss die Verbandsversammlung dann, die Finanzierung über eine gesonderte Abrechnung vorzunehmen. Allen Vertretungen der drei Kommunen liegen deshalb entsprechende Drucksachen vor, über die zu entscheiden ist. Der Bürgermeister und der FB F/B/L beabsichtigen, dazu eine Einmalzahlung als Einlage zu tätigen.

Abstimmungsergebnis:

**6 Zustimmungen / 1 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen**

**TOP 6.2 Eckwertebeschluss 2023 der Gemeinde Kleinmachnow**

**DS-Nr. 041/22**

Frau Braune:

erläutert den Eckwertebeschluss, der wichtige Punkte für den Finanzhaushalt 2023 aufführt.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Sahlmann

Diskussionspunkte:

- Was hat es mit dem Punkt Friedhofsbahnbrücke/Teerofendamm auf sich?

Antwort/-en:

- Für die Straßenbrücke Teerofendamm über die (ebenfalls gemeindeeigene) Trasse der Friedhofsbahn ist in diesem Jahr turnusgemäß die Brückenprüfung nötig, die noch zu beauftragen ist. Gleiches gilt für die Straßenbrücke im Verlauf Stolper Weg über die Trasse. Es ist zu erwarten, dass die Prüfung zeitnah Baumaßnahmen empfehlen wird, die dann 2023 durchzuführen sind. Entsprechende Mittel sind als Eckwerte aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

**6 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 2 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen**

**TOP 7 Informationen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegrenzen**

**TOP 7.1 Mündliche Informationen**

Herr Ernsting:

**1. Am Weinberg/Schwarzer Weg:** Für die bauliche Umgestaltung der Verkehrsanlagen im Weinbergviertel wird gegenwärtig die Ausschreibung der Bauleistungen vorbereitet. Diese sollen im Juli veröffentlicht werden. Wir hoffen, Ihnen zur Sitzung des Hauptausschusses nach den Sommerferien einen Vergabevorschlag vorlegen zu können. Durchgeführt werden sollen die Bauarbeiten ab den Herbstferien bis voraussichtlich November 2022.

**2. Sommerfeldsiedlung:** Die Bauarbeiten zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Sommerfeldsiedlung beginnen am Mittwoch, 08.06.2022, zunächst mit dem Bau des Regenwasserkanals im Verlauf der Straße An der Stammbahn. Die beauftragte Baufirma wird einen Teil des Parkplatzes am Adam-Kuckhoff-Platz als Lagerplatz nutzen müssen. Auch Parkplatzebenen „An der Stammbahn“ werden während der Bauarbeiten nicht zur Verfügung stehen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Masche, Herr Bültermann Frau Sahlmann, Frau Dr. Fischbach

Diskussionspunkte:

- Ist der Sportverein Zehlendorfer Wespen 1911 e.V. über die notwendige Parkplatzenspernung informiert worden?
- Kann stattdessen der Marktplatz Adam-Kuckhoff-Platz für parkende Autos freigegeben werden?
- Die Information der Verwaltung über die Baumaßnahme, die an die Bewohnerschaft der

- Sommerfeldsiedlung verteilt wurde, war gut und sehr hilfreich.
- Kurz vor der Verwaltung hat der SPD-Ortsverband gemeinsam mit dem Bürgermeister eine Informationsveranstaltung zur Baumaßnahme durchgeführt. Die Einladungen dazu wurden interessanterweise nicht an im Gebiet wohnende Mitglieder anderer Parteien verteilt.

**TOP 8 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz**

**TOP 8.1 Mündliche Informationen**

Herr Ernsting:

Im Juni erfolgt eine gemeindeweite Verkehrszählung, sowohl mit Zählkräften an ausgewählten Punkten, als auch in Form anonymisierter Videozählung und automatische Zählung. Erste Zählgeräte sind im Gemeindegebiet schon aufgestellt. Die erhobenen Daten sollen u. a. genutzt werden zur Fortschreibung der Lärmaktionsplanung, für die weitere Arbeit an den Handlungsschwerpunkt im Rahmen des Verkehrskonzeptes und für die Bauleitplanung. Über Ergebnisse kann der Fachbereich nach den Sommerferien informieren.

**TOP 8.1.1 Informationen aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)**

Herr Ernsting:

Es gibt keine Neuigkeiten. Thema der nächsten Sitzung der AG Süd im KNF werden die Entwicklung von Bahnhofsumfeldern und die Weiterentwicklung des Mauerweges sein, der auch Kleinmachnow berührt.

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

**TOP 9.1 Mündliche Informationen**

Herr Ernsting:

**Aktueller Stand „Landarbeiterhaus Zehlendorfer Damm 200“**

1. Umbau und Nutzungsänderung der Remise zu einem Atelier: Der Bauantrag ist gestellt. Nach Erteilung der Baugenehmigung werden die Bauleistungen ausgeschrieben, mit den Arbeiten soll noch 2022 begonnen werden.
  2. Umbau und Instandsetzung des Landarbeitshauses einschl. Freianlagen: Gegenwärtig wird an der Entwurfsplanung gearbeitet, ein Bauantrag ist noch zu stellen. Zuvor wird die noch nötige Abstimmung mit den Nutzergruppen erfolgen, die zuletzt corona-bedingt erst einmal abgesagt werden musste.
- Anders als ursprünglich beabsichtigt, werden für die Maßnahmen zwei getrennte Bauan-

tragsverfahren beim Landkreis durchgeführt, um die Nutzung der Remise nach Fertigstellung aufnehmen zu können und nicht noch auf die Fertigstellung auch des Haupthauses warten zu müssen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Masche

Diskussionspunkte:

- Wie viele Stellplätze sind laut B-Plan vorzusehen?

Antworten:

- Gemäß Bebauungsplan sind 18 Stellplätze zu realisieren.

### **Aktueller Stand „Umbau ehem. Auferstehungskirche Jägerstieg 2“**

Die Planungsleistungen sind bekanntlich vergeben und die Architekten haben mit der Arbeit begonnen. Diese Woche findet ein Abstimmungstermin mit den Denkmalbehörden statt, kommende Woche ein Workshop mit den drei Nutzergruppen. Wir streben an, am Montag, 29.08.2022 den bis dahin erreichten Stand der Entwurfsplanung den Mitgliedern des Bauausschusses und des Ausschusses für Schule, Kultur und Soziales durch das beauftragte Büro vorstellen zu lassen. Danach soll die Planung fortgesetzt und ein Errichtungsbeschluss vorbereitet werden, den wir im letzten Sitzungsdurchlauf 2022 (Beginn 14.11.2022) vorlegen wollen, damit die erforderlichen Mittel in den Haushalt 2023 eingestellt werden können.

Vorschlag:

Die gemeinsame Sitzung von Bau- und SKS-Ausschuss voraussichtlich am 29.08.2022 sollte im Gebäude Jägerstieg 2 durchgeführt werden.

<b>TOP 9.1.1</b>	<b>Grundschule Auf dem Seeberg, Information zu anstehenden baulichen Maßnahmen (vgl. Info 009/21 vom 09.08.2021)</b>
------------------	--

Herr Ernsting:

Wie mehrfach informiert, werden während der Sommerferien die Sanierungsarbeiten am Dach der Grundschule Auf dem Seeberg durchgeführt.

1. Lüftungsanlagen: Die damalige Baufirma wird auf eigene Kosten u. a. damals gebaute Fehlanlüsse bei den Lüftungsanlagen beseitigen.
2. Energetische Ertüchtigung des Daches: Die nasse Dämmung wird belüftet, so dass sie anschließend über mehrere Jahre hindurch schrittweise trocknen kann. Die Dämmwirkung bleibt erhalten, wird aber durch eine weitere Dämmschicht deutlich verbessert. Für den Zeitraum der Dachsanierung wird die Photovoltaikanlage abgebaut und anschließend wieder auf das Dach gesetzt.

<b>TOP 10</b>	<b>Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung</b>
---------------	---

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

Keine mündlichen Informationen.

## TOP 10.2    **Beschlussempfehlungen**

### TOP 10.2.1    **Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021**                      **DS-Nr. 026/22**

Herr Lutter:

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde vom OVG Berlin-Brandenburg im Juli 2018 für unwirksam erklärt. Daraufhin beschloss die Regionalversammlung im Juni 2019, den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufzustellen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist der Regionalplanes kleinmaßstäblich, die Festlegungskarte hat den Maßstab 1 : 100.000. Detaillierte Aussagen sind bei diesem Maßstab nicht möglich.

Im Entwurf ihrer Stellungnahme weist die Gemeinde wie schon in den zurückliegenden Jahren auf folgende Punkte hin:

- Die Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf (TKS) sollte gemeinsam als Mittelzentrum in Funktionsteilung dargestellt werden,
- die bisher sehr enge Darstellung des „Freiraumverbundes“ westlich der BAB A 115 sollte weiter gefasst werden,
- die in Kleinmachnow verlaufenden Eisenbahnstrecken sollten im Interesse einer Trassensicherung dargestellt werden.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Sahlmann, Herr Fiehler, Frau Sahlmann, Herr Schubert

Diskussionspunkte:

- Ist eine Trassenfreihaltung für die S-Bahn auch auf Teltower und Stahnsdorfer Gebiet vorgesehen?
- Es sind nur sehr wenig Grünflächen dargestellt.

Antworten:

- Die Stellungnahme der Gemeinde bezieht sich auf das Kleinmachnower Gebiet.
- Der Regionalplan stellt nur generalisierend dar, kleinteiliger sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen, in denen auch umfassend Grünflächen ausgewiesen sind. Im Maßstab 1 : 100.000 ist eine detaillierte Darstellung nicht möglich.

19:02 Uhr Frau Masche verlässt die Ausschusssitzung, 7 von 9 Gemeindevertretern sind noch anwesend.

Abstimmungsergebnis:

**6 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen**

### TOP 10.2.2    **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf KLM-BP-026 "Verlängerung Wolfswerder"**                      **DS-Nr. 016/22**

Herr Ernsting:

informiert einleitend anhand einer Kartendarstellung über die Eigentumssituation im Bebauungsplan-Gebiet.

Herr Lutter:

erläutert den Bebauungsplan-Vorentwurf für die bevorstehenden frühzeitigen Beteiligungen, aus dem später, entsprechend der zweistufig aufgebauten Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung, ein B-Plan-Entwurf erarbeitet werden wird.

An der Diskussion beteiligen sich:

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

Diskussionspunkte:

- Schwerpunkt der Diskussion ist die vorgeschlagene Festsetzung der Flurstücke 1552 und 1553, die im Eigentum einer privaten Erbengemeinschaft sind. Warum sollen sie öffentliche Grünfläche und kein Bauland werden? Entspricht das dem Gebot der Fairness?
- Die private Erbengemeinschaft hat weiter östlich, außerhalb des Plangebietes, eine Allee gepflanzt, die auf eine dortige Pferdekoppel zuführt. Es sieht aus, als wenn die Erbengemeinschaft dort gern eine Straße in Verlängerung Wolfswerder anstrebt. Wenn das Flurstück 1552 als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, dann dokumentieren wir schon einmal, dass wir nur das Plangebiet, aber nicht das östlich angrenzende Areal zur Bebauung freigeben wollen.

Antworten:

- Die angedachte Festsetzung als öffentliche / private Grünfläche soll einen Übergang vom Baugebiet im Bereich Wolfswerder / Am Rund in die östlich angrenzende freie Landschaft bilden. Es ist städtebaulich sinnvoll, an dieser Stelle und wie auch sonst in Kleinmachnow üblich, Bereiche für künftige öffentliche Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.
- Bauplanungsrechtlich sind alle Flächen im Geltungsbereich Freiraum und teils Wald. Sie sind aktuell nicht baulich nutzbar, die Gemeinde kann mit entsprechender städtebaulicher Begründung frei entscheiden, welche Flächen später Bauland und welche Flächen Grünfläche werden sollen. Grundsätzlich gibt es weder Ansprüche auf Festsetzung einzelner Parzellen als Baugrundstück noch gibt es Schadensersatzansprüche privater Eigentümer, wenn deren Grundstücke aus städtebaulichen Gründen nicht als Bauland festgesetzt werden sollten. Das gibt Ihnen bei den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan-Verfahren einen großen Gestaltungsspielraum.

Änderungsvorschlag:

Der Änderungsvorschlag aus der Sitzung des Bauausschusses vom 04.04.2022 wird wie folgt geändert:

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes 026 wird Flurstück 1553 der Flur 9 als Wohnbaufläche (WR - reines Wohngebiet) und als im Zusammenhang mit Flurstück 547 bebaubar (gemeinsame überbaubare Grundstücksfläche - „Baufenster“) dargestellt.

Flurstück 1552 der Flur 9 bleibt entsprechend Änderungsvorschlag vom 04.04.2022 als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Abstimmungsergebnis Änderungsantrag:

**4 Zustimmungen / 3 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen**

Abstimmungsergebnis Drucksache 016/22:

**4 Zustimmungen / 3 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen**

**TOP 11 Anträge**

Keine Anträge.

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

Prof. Sommer:

Karl-Marx-Straße 70 – Verkehrssituation:

Hier und in den umliegenden Straßen parken regelmäßig 15-20 Fahrzeuge, die offenbar für die Deutsche Post im Einsatz sind. Die Fahrer dieser Fahrzeuge wohnen alle im Gebäude Karl-Marx-Straße 70, teilweise dort im Keller. Es wohnen vermutlich 20-30 Personen in dem Gebäude, vom Keller bis unter das Dach. Gibt es bauliche/planerische Möglichkeiten, dem Herr zu werden.

Herr Ernsting:

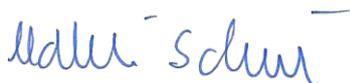
Wir werden dem Hinweis nachgehen und die Fragen fachbereichsintern und mit dem Fachbereich Recht/Sicherheit/Ordnung besprechen.

**TOP 13 Sonstiges**

Keine sonstigen Informationen und Anfragen.

Ende der öffentlichen Sitzung 19:42 Uhr

Kleinmachnow, den 18.07.2022



Matthias Schubert  
Vorsitzender des Bauausschusses

Anlagen