

NIEDERSCHRIFT

über die 25. Beratung des Bauausschusses am 20.02.2023

Ort: BBiZ, Stahnsdorfer Damm 1, 14532 Kleinmachnow
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:26 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 6 Mitglieder der Gemeindevertretung anwesend, entschuldigt fehlen Frau Liebrecht, Herr Krüger und Frau Masche.

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 20.02.2023

Es gibt keine Ergänzungen und Änderungen zur Tagesordnung, sie wird durch den Vorsitzenden festgestellt

TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 09.01.2023

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 09.01.2023 vor. Somit wird sie durch Herrn Schubert festgestellt.

TOP 4 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge

LoF 04/2023, Baumfällungen ohne vorherige Fällgenehmigung, Höhe von Bußgeldern:

wird unter den TOP 7.1.3 und 16.1 behandelt.

LoF 02/2023, Gestaltungssatzung Sommerfeldsiedlung, Grundstück, Ernst-Thälmann-Straße 140:

Der errichtete Vorbau ist konform mit der Gestaltungssatzung, was Breite, Höhe und das Material angeht. Der dafür zuständigen Bauaufsichtsbehörde, aber auch der Gemeinde ist bei der Prüfung des Bauantrages nicht aufgefallen, dass das Holz dunkel (anthrazit) gestrichen werden sollte. Daraufhin wurde die Baugenehmigung erteilt.

Frau Sahlmann: Es ist nicht nur die Farbe, sondern auch die Form des Anbaus.

Herr Schubert: Die Bauaufsicht hätte die Bauherrschaft darauf hinweisen müssen, dass die beabsichtigte Farbgestaltung nicht satzungskonform ist. Eine Rücknahme der Baugenehmigung sollte geprüft werden.

Herr Prof. Sommer: Die Farbe ist nicht entscheidend, sondern das Volumen, der Kubus. Man sollte über die Änderung der Satzung nachdenken.

Herr Ernsting: Für detailliertere Regelungen zur Größe müsste anstelle der Gestaltungssatzung ein B-Plan aufgestellt werden. Die Verwaltung wird mit dem Landkreis klären, ob und inwieweit eine Rücknahme der Baugenehmigung möglich ist.

TOP 5 Bericht des Vorsitzenden

Keine Informationen.

TOP 6 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung

TOP 6.1 Mündliche Informationen

TOP 6.1.1 Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“, hier: Überlegungen des Grundstückseigentümers

Als Gäste seitens Eigentümer/ Bauherr bzw. Nutzer nehmen teil:

Norbert Pape, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Berlin), Vertreter Eigentümer/ Bauherr,

Herr Wollenberg, Frau Erbel, PD (Partnerschaft Deutschland) – **Berater der öffentlichen Hand GmbH (Berlin)**, Projektsteuerer und Berater,

Herr Nitschke, Herr Pudenz, Büro D:4 Architektur Berlin, Planungsbüro,

Herr Landgraf, **FBNB Forschung und Beratung Nachhaltiges Bauen** (Dresden), Beratung,

Frau Kurth, Leiterin Berufsbildungszentrum Kleinmachnow (BBiZ), gehört zur Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, dem Bundesministerium Digitales und Verkehr (BMDV) nachgeordnet.

Die Vertretungen von Eigentümer/ Bauherrn bzw. Nutzer und deren Berater stellen den Stand des Projektes anhand einer Präsentation vor. Frau Kurth informiert über die Entwicklung des BBiZ. Angestrebt wird die Erneuerung und Erweiterung des Ausbildungsstandortes unter Berücksichtigung auch des Orts- und Landschaftsbildes.

Herr Wollenberg:

Angestrebte Projektgrundsätze sind

- Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB), Zertifizierung des Objektes (mindestens Silber)
- Berücksichtigung der Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu-/ Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes „Vorbildfunktion Bundesgebäude für Energieeffizienz“, Realisierung für Neubauten Effizienzgebäude Bund 40 (EGB 40, unterschreitet KfW EG 40 um 25 %)
- Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung, Errichtung von PV-Anlagen
- Entsiegelung von befestigten Flächen, Versickerung des Regenwassers
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Realisierung von Barrierefreiheit
- Funktionale und zukunftsorientierte Ausrichtung der Ausbildungsstätte etc.

Das Vorhaben soll als ÖPP-Projekt (öffentlich-private Partnerschaft) ausgeschrieben und realisiert werden. Deshalb ist nach jetzigem Stand mit einer konkreteren Entwurfsplanung erst nach Vergabe an einen privaten Projektpartner zu rechnen. Um die seitens des Bundes angestrebte Fertigstellung bis 01/2028 erreichen zu können, wäre die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes bis 02/2024 wichtig.

- 18:13 Uhr: Frau Masche nimmt teil, 7 GV-Mitglieder anwesend -

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Fiehler, Herr Sahlmann, Frau Scheib, Herr Prof. Sommer, Frau Masche, Dr. Braun

Diskussionspunkte:

- 1) Welche Rolle kommen der Gemeindevertretung und ihren Ausschüssen sowie der Verwaltung bei dem Projekt zu?
- 2) Die Lokale Agenda hatte schon einmal den Einbau eines Wasserkraftwerkes an der Schleuse angeregt. Warum wurde das nicht umgesetzt?
- 3) Finden Sie noch genug Auszubildende?
- 4) Wer beauftragt das Planungsbüro für die Erstellung des B-Planes?
- 5) Nach welchen Kriterien sollen die Baukörper gestaltet werden? Gibt es einen Wettbewerb? Wichtig ist, welchen optischen Eindruck die Gebäude am Ende machen werden.
- 6) Es sollte ein geeignetes Architekturbüro ausgewählt werden, und es ist auf Vereinbarkeit mit Denkmalschutz und Natur zu achten.
- 7) Die genannte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist für Kleinmachnow sehr hoch. Welche Regelungstiefe wird der B-Plan haben, wie allgemein soll er gehalten werden?

- 8) Verlauf geplanter Rad- und Wanderweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes: Dort ist das Gelände sehr hügelig. Ein abschnittsweise im Nordosten bestehender Geländeeinschnitt sollte mitgenutzt werden. Wo schließt der Rad- und Wanderweg an?

Antworten:

zu 1) Die Gemeinde hat die Planungshoheit, deren Gremien und Verwaltung sind in jedem Fall bis zum Inkrafttreten des B-Planes eng eingebunden.

zu 2) Für die Schleuse ist die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) zuständig, nicht die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder das BBiZ. Die Anregung soll aber noch mal betrachtet werden.

zu 3) Die WSV führt viele Arbeiten an den Bundeswasserstraßen selbst durch, deshalb sind Azubis gefragt und die Ausbildung sehr wichtig.

zu 4) Auswahl und Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros erfolgen durch die Gemeinde. Gemäß Kostenübernahmevereinbarung zwischen Gemeinde und Bund übernimmt letzterer den größeren Teil der Kosten für stadtplanerischen Leistungen. Die bestehende Vereinbarung aus dem Jahr 2011 soll wegen des veränderten Zuschnitts des B-Plan-Geltungsbereiches neu abgefasst werden. Bei der überwiegenden Kostentragung durch den Bund soll es aber bleiben.

zu 5) In der Ausschreibung für das ÖPP-Verfahren werden Kriterien vorgeben, die die Bieter erfüllen müssen. Ergänzende gestalterische Vorgaben können über die Gemeindeverwaltung an den Bund herangetragen und in der Ausschreibung aufgegriffen werden.

zu 6) Wegen der verschiedenen Anforderungen wurde das Büro D:4 gleich von Anfang an mit eingebunden. Das Büro D:4 weist sich aus durch gute Kenntnisse im Denkmalschutz und bei der Umgestaltung von Bestandsgebäuden. Diese Expertise soll in den Ausschreibung als Vorgabe einfließen.

zu 7) Die Angaben im Konzept sind noch vorläufig, es wird Präzisierungen geben, zum Beispiel bei der GRZ hinsichtlich der Einrechnung von Nebenanlagen. Im B-Plan sollen eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) und weitere Details festgesetzt werden.

zu 8) Rad- und Wanderweg: Die für den Weg vorgesehene Fläche wird gegenüber dem übrigen BBiZ-Grundstück einzufrieden sein. Auf dem Gelände sind auch minderjährige Auszubildende, der Bund hat eine Obhutspflicht, das Grundstück soll deshalb abgeschlossen sein.

Die genaue Wegführung ist noch zu planen, auch im Hinblick auf einen gewissen Schutz der Privatsphäre der Anwohnerschaft der Straße Am Hochwald. Es wird kein Radschnellweg geplant. Bund und Gemeinde haben im Blick, dass es ein vernünftiger Rad- und Wanderweg ohne zu große Steigungen entsteht. Die Verkehrssicherungspflicht für den Rad- und Wanderweg soll die Gemeinde übernehmen.

Der Weg wird im Westen an den Stahnsdorfer Damm und den bestehenden Uferwegabschnitt südlich Gasthaus zur Schleuse anbinden, im Osten an den bestehenden Weg auf dem Seeberg.

Meinungsbildungen

Anforderungen an die Gestaltung: Der Bauausschuss bitte den Bauherrn und seine Projektbegleiter bei der Auswahl des Architekturbüros darauf zu achten, dass bei der Gestaltung und Anordnung der Baukörper eine qualitätvolle und ästhetische Gestaltung und Umsetzung gewährleistet wird. Die Belange des Denkmalschutzes und die Belange von

Natur und Landschaft müssen zwingend eingehalten werden. Die Kubaturen müssen der Umgebungsbebauung und der Landschaft angepasst sein.

Öffentlicher Rad- und Wanderweg (Uferweg-Abschnitt): Der Bauausschuss begrüßt einstimmig den in Anlage 4 der DS-Nr. 011/23 als Trasse dargestellten Wegeverlauf. Bei der genauen Wegeplanung sind geringe Steigungen, die Belange der Anwohnerschaft und der Altbaumbestand zu beachten.

TOP 6.2 Beschlussempfehlungen

TOP 6.2.1 Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-045-a „Schleusensiedlung“ und KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“, hier: Anpassung der Geltungsbereiche, Weiterführung der Verfahren **DS-Nr. 011/23**

Abstimmungsergebnis:
7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 7 Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegrün

TOP 7.1 Mündliche Informationen

TOP 7.1.1 Maßnahmenplan KiK_Kinderspiel in Kleinmachnow, Errichtung eines Erlebnisspielplatzes, hier: Ergebnis der zusätzlichen Standortuntersuchung am Heidefeld 1 gemäß DS-Nr. 002/22 vom 10.02.2022 – Vortrag Planungsbüro

Herr Ernsting führt ein. In Umsetzung der Beschlüsse zum Bürgerhaushalt 2018 wurde für die Errichtung eines Erlebnisspielplatzes, dem Antrag der Gemeindevertretung folgend, das Konzept „KiK-Kinderspiel in Kleinmachnow“ ergänzt und ein weiterer Standort vertiefend untersucht.

Teresa Barnick, Büro Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH erläutert anhand einer Präsentation (siehe Anlage zum Protokoll) die Untersuchungsergebnisse zum erweiterten Standort „Heidefeld“ für einen Erlebnisspiel- bzw. Jugend-Outdoor-Platz.

Herr Ernsting informiert ergänzend:

- Das große Trafohäuschen Einmündung Steinweg/Hohe Kiefer gehört mittlerweile der Gemeinde und steht leer.

- Straße und Gehweg Heidefeld stehen auf der Liste der in Stand zu setzenden Verkehrsanlagen ganz oben, eine Vorplanung ist bereits beauftragt. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, über eine grundsätzliche Neuordnung der Verkehrsführung an dieser Stelle nachzudenken. Überlegt wird, den Kfz-Durchgangsverkehr im Heidefeld zwischen Heidereiterweg und Steinweg zum Schutz der Wohnruhe und der Bedeutung des Straßenabschnitts als Schulweg nicht mehr zuzulassen.
- Ein Erlebnisspielplatz wird zwar zu mehr Lärm führen, wie schon bei beliebten Sitzbänken z. B. am Düppelteich zu beobachten. Kinderlärm gehört zum menschlichen Zusammenleben aber dazu.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Fischer, Herr Sahlmann, Frau Masche, Herr Fiehler, Herr Schubert, Herr Bültermann, Frau Scheib

Diskussionspunkte sind:

- Die Erlebnisspielplatz-Var. 2 ist gut, ob sich an die skizzierte Wegeführung gehalten wird, wird sich zeigen.
- Var. 2 ist die bessere, sie stellt die Kinder und Jugendlichen in den Mittelpunkt.
- Es ist gut, wenn die Jugendlichen in die konkrete Gestaltung einbezogen werden.
- Die Anwohnerschaft wird die Umsetzung aus Lärmgründen problematisch sehen, siehe Düppelteich.
- Das Heidefeld ist eine wichtige Zufahrtsstraße für die angrenzenden Wohngebiete. Die Sperrung führt zur Verlagerung des Kfz-Verkehrs, der sich neue Wege suchen wird, z.B. über den Rodelberg, der sehr schmal ist.
- Wie realistisch ist es, die Sperrung der Straße für den Kfz-Verkehr bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde durchzusetzen?
- Die Beschränkung des Heidefeld-Abschnitts auf Radfahrer- und Fußgängerverkehr führt zur Verbesserung des Wohnumfelds und sollte versucht werden.
- Man könnte diesen Abschnitt des Heidefelds analog der Straße Im Kamp (Eigenherd-Schule) als verkehrsberuhigten Bereich gestalten.
- Ist statt der Planung des Erlebnisspielplatzes entsprechend Variante 2 mit Erweiterung nach Süden auch eine Planung entsprechend Variante 1 mit Erweiterung nur nach Norden, in den Bannwald hinein, möglich, bei Erhaltung des Baumbestandes?

Meinungsbildungen

Favorisierte Variante:

Erlebnisspielplatz nach Variante 1:	keine Zustimmung
Erlebnisspielplatz nach Variante 2:	mehrheitliche Zustimmung

Vorgabe für die favorisierte Variante 2:

Variante 2 <i>mit</i> Sperrung für Kfz-Verkehr:	4 Zustimmungen
Variante 2 <i>ohne</i> Sperrung für Kfz-Verkehr:	3 Zustimmungen

TOP 7.1.2 Verbesserung der Verkehrssituation in der Sommerfeldsiedlung, Stand der Bauarbeiten, Bauphase A und weitere Zeitplanung

Herr Ernsting:

stellt am Beispiel des Beschilderungsplanes für den Bereich An der Stammbahn/ Ecke Karl-Marx-Straße die Vorarbeiten für baustellenbedingte Änderungen in der Verkehrsführung vor.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Sahlmann

Diskussionspunkte sind:

- Wie wird der Bauablauf im Kuckuckswald sein?

Antwort:

- Die Straße Kuckuckswald wird in zwei Bauabschnitten – nördlicher Abschnitt und südlicher Abschnitt - erneuert, um die durchgehende Erreichbarkeit der Wohngrundstücke weitestgehend gewährleisten zu können.

TOP 7.1.3 Baumfällungen entgegen den Vorschriften der Gehölzschutzsatzung im Zusammenhang mit Bauvorhaben, Anwendung der §§ 10 Folgenbeseitigung und 11 Ordnungswidrigkeiten

Die Informationen werden im Zusammenhang mit TOP 16.1 nichtöffentlich behandelt.

TOP 8 Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben

TOP 8.1 Mündliche Informationen

Keine mündlichen Informationen.

TOP 8.2 Schriftliche Informationen

TOP 8.2.1 Rathaus Kleinmachnow, brandschutztechnische Ertüchtigung, energetische Sanierung, Erneuerung Heizungsanlage etc., hier: Weiterführung der Planungen, Generalplanerleistungen

INFO 001/23

Herr Ernsting:

In der verteilten Unterlage sind die Modernisierungen und Instandsetzungen aufgelistet, die in den kommenden Jahren im Rathaus notwendig sind. Die zahlreichen Einzelmaßnahmen sollen nicht einzeln, sondern auch mit Blick auf die nötige Gewährleistung in einer

zusammenhängenden Planung bearbeitet werden. Dazu wird gegenwärtig die Ausschreibung entsprechender Generalplanerleistungen vorbereitet.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Scheib, Frau Sahlmann

Diskussionspunkte:

- Sind die Kosten bereits im Haushalt enthalten?
- Bei der brandschutztechnischen Ertüchtigung sollte geprüft werden, inwieweit Nutzungsabschnitte gebildet werden können, um Kosten sparen zu können.

Antworten:

- Die bisher bekannten Kosten sind, auf verschiedene Haushaltsstellen verteilt, im Haushalt enthalten. Konkretere Kosten werden erst im Rahmen der noch zu beauftragenden Planung abschätzbar sein.
- Das Thema Nutzungsabschnitte wird bereits geprüft.

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

TOP 9.1 Mündliche Informationen

TOP 9.1.1 Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)

Herr Ernsting:

Die nächste KNF-Sitzung findet am Mittwoch, den 22.02.2023 statt. Die Gemeinde, Fachdienst Verkehrsplanung, Klima- u. Umweltschutz wird sich mit einem Kurzvortrag zur Sozialförderungs-Richtlinie einbringen.

TOP 10 Anträge

Keine Anträge.

TOP 11 Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung

LoF 05/2023, Bauvorhaben Grundstück Ginsterheide:

Herr Fischer: In der Straße Ginsterheide gibt es ein Bauvorhaben mit zwei relativ großen Häusern. Ist die Verwaltung über dieses Bauvorhaben informiert?

Herr Ernsting: Einvernehmen zu Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht hat die Gemeinde nicht erteilt. Baugenehmigungen werden vom Landkreis ausgestellt und der prüft auch. Wenn wir feststellen, dass etwas nicht der Baugenehmigung entspricht, informieren wir die Bauaufsicht. Unabhängig davon werden wir uns das genannte Vorhaben ansehen.

TOP 12 Sonstiges

Torhaus Neue Hakeburg:

Über die schwere Beschädigung des denkmalgeschützten Torhauses ist die Denkmal-schutzbehörde des Landkreises informiert. Sie hat dem Bauherren Auflagen erteilt. Bau-stellenverkehr kann nicht mehr durch das Tor fahren. Es ist noch nicht klar, ob ein Rück-bau erfolgen muss.

Die vom Eigentümer vorgeschlagene nördliche Umfahrung soll über das Gelände der BBIS und durch das Landschaftsschutzgebiet führen. Dies wird von der Gemeinde abgelehnt.

Die Gemeinde hat vorgeschlagen, den Baustellenverkehr stattdessen an der Südseite des Torhauses entlang zu führen. Auch das ist nicht ohne einen Eingriff in den Baumbestand möglich, aber dort ginge es über das Gelände des Eigentümers des Geländes der Neuen Hakeburg.

Frage: Gibt es eine Vereinbarung, dass bei Schäden diese erst behoben werden müssen, bevor weitergebaut werden darf?

Antwort: Nein, jedenfalls nicht seitens der Gemeinde. Im Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer ist lediglich festgelegt, dass die Nutzung der ergänzenden Wohnbebauung erst aufgenommen werden darf, wenn die denkmalgeschützten Gebäude saniert sind.

Ende öffentliche Sitzung 20:19 Uhr

Kleinmachnow, den 07.04.2023



Matthias Schubert
Vorsitzender des Bauausschusses

Anlagen