



Niederschrift zur 3. öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen

Sitzungstermin: Mittwoch, den 27.03.2019
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:25 Uhr
Ort, Raum: Rathaus der Stadt Zossen, Konferenzraum im Erdgeschoss,
Marktplatz 20 in 15806 Zossen

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Matthias Wilke

Ausschussmitglieder

Herr Sven Baranowski

Herr Sven Reimer

Herr Steffen Sloty

sachkundige Einwohner

Herr Thomas Czesky

Herr Hartmut Miethge

Bürgermeisterin

Frau Michaela Schreiber

Öffentlichkeitsarbeit

Herr Fred Hasselmann

Protokollantin

Frau Miriam Heinrich

Gäste

Bürger

Frau B. Albani - CESA, Abt. Stadtplanung

Frau B. Flügge - EWZ

Frau Y. Tahiri - EWZ

Herr P. Werner

Herr R. Rösch

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Herr Burkhard Degner

entschuldigt

Herr Jörg Wanke

sachkundige Einwohner

Herr Burghardt Tews

zu 1 Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden

Der Ausschussvorsitzende, Herr Wilke, eröffnete die Sitzung um 19:03 Uhr.

zu 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Wilke stellte fest, dass von den sechs stimmberechtigten Ausschussmitgliedern vier anwesend waren. Die Sitzung war somit beschlussfähig.

zu 3 **Feststellung der Tagesordnung**

Es gab keine Änderungswünsche zur Tagesordnung. Die Abstimmung erfolgte in vorliegender Form.

Abstimmung: 4 / 0 / 0

zu 4 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses vom 13.02.2019**

Es lagen keine Einwendungen gegen die oben genannte Niederschrift vor. Die Niederschrift gilt damit als angenommen.

zu 5 **Bericht aus der Verwaltung**

Der Bericht aus der Verwaltung wurde in schriftlicher Form an die anwesenden Ausschussmitglieder verteilt. Er umfasste folgende Punkte, zu denen Frau Schreiber kurze Ausführungen machte:

Baumaßnahmen gem. Beschluss über die Mittelverwendung 2019

1. Kita Rappelkiste
2. Kita Bummi (Neubau Hort Zossen)
3. Bahnquerung Neuhof
4. Bahnquerung Wünsdorf
5. Aufnahme/Beseitigung Winterschäden/Reparaturen
6. Stadtpark, Rosengarten und Springbrunnen
7. Innenstadtsanierung
 - Ordnungsmaßnahme „Zossener Maler“
 - Neubau Parkplatz D (C)
 - Sanierung Rosengasse
8. Umsetzung Sportanlagen/Außenanlagen
 - Sportanlage Burgberg, Wünsdorf
 - Außenanlage Grundschule Glienick
Vorgarten + Terrasse
Schulhof, Bereich Spielplatz Hort + Schule
 - Schulhof Grundschule Wünsdorf
9. Maler- und Instandsetzungsarbeiten
10. Umbau u. Erweiterung Feuerwehr Wünsdorf
11. Umbau Dachgeschoss DGH Horstfelde für FFW
12. Anbau FFW Nunsdorf und FFW Schünow
13. Kalkschachtöfen
14. Instandsetzung „Alter Krug“

Zu folgenden Punkten ergänzte Frau Schreiber die Ausführungen im schriftlichen Bericht:

Nr. 2 Kita Bummi (Neubau Hort Zossen)

Frau Schreiber bat um Auskunft, ob der BBW bereit sei, am 07.05.2019 eine gemeinsame Sitzung mit dem Bildungsausschuss (SJBS) zu machen. Sie werde eine Beschlussvorlage zur Bestätigung der Planungsunterlagen (Raumaufteilung) fertigen. Diese Beschlussvorlage sollte vor der Wahl besprochen werden, da die jetzigen Stadtverordneten das Projekt von Anfang an kennen würden und auch Vorort waren. Zu der Sitzung am 07.05.2019 sei dann auch der Planer anwesend.

Ist der BBW bereit für diesen Sondertermin?

Herr Baranowski: kann nicht, ist entschuldigt – Herr Baranowski wird seinen Vertreter, Herr Klucke informieren.
Herr Sloty: versucht es einzurichten
Frau Schröder: okay
Herr Wilke: einverstanden

Frau Schreiber erklärte, dass die Einladung erst fristgerecht rausgehen werde. Der SJBS wird vorab per Mail informiert.

Nr. 4 Bahnquerung Wünsdorf

Frau Schreiber:

Ich möchte ein Gerücht ausräumen, was derzeit in Wünsdorf umgeht. Es ist nichts an der

Beschlusslage geändert worden. Die Brücke (Bahnquerung) wird vom Kreisverkehr Richtung Waldesruh abgehen und wird auf die Friedenstraße angebunden. Das war so beschlossen und wird auch so umgesetzt.

Nr. 6. Stadtpark, Rosengarten und Springbrunnen

Umgestaltung Stadtpark

Die Ausschussmitglieder erhielten einen A3-Plan als Vorschlag der Verwaltung zur Gestaltung der Nordhälfte des Stadtparkes. In diesen Plan sind verschiedene Wegebeziehungen eingezeichnet, die durch Frau Schreiber erklärt wurden.

rote Wege: Diese bilden vier Gestaltungsflächen, die evtl. durch ortsansässige Gärtnereien bepflanzt werden könnten. Des Weiteren besteht die Möglichkeit Künstler anzufragen. Die Wege sollen in wassergebundener Decke angelegt werden.

blaue Linie: Darstellung des Wasserfließes, welches freigelegt werden soll.

Frau Schreiber bat den Ausschuss darum, darüber nachzudenken, ob zum 07.05.2019 eine Beschlussvorlage zu diesem Thema (Bestätigung der Wegebeziehungen im Stadtpark/Nordhälfte) eingebracht werden darf.

Nr. 13 Kalkschachtöfen: Es muss der Neubau der Metallbrücke (Verbindung zwischen den beiden Türmen) erfolgen. Es kam der Vorschlag des Heimatvereins „Alter Krug“ zu einer möglichen Errichtung eines Aussichtsturms im Stadtgebiet. Die Kalkschachtöfen würden sich dafür anbieten. Das Gerüst wurde genutzt, um Fotos machen zu lassen. Die städtische Kulisse ist zu sehen, ein Ausblick auf den Marktplatz ist allerdings nicht möglich.

Der Vorschlag der Verwaltung ist, zu überlegen, ob das nicht eine kluge Kombination wäre. Es müsste eine außenliegende Metalltreppe errichtet werden. Der Bewährungsgang müsste gemacht werden. Die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zu einem Neubau liegt vor.

B-Pläne Zossen Nord und Zossen Mitte:

Die Biotopkartierung ist komplett abgeschlossen. Die Geländehöhen zur Planung von Straßen liegen vor. Wir bekommen trotzdem keinen Offenlagebeschluss, da das Planungsbüro aufgrund der Größe des Vorhabens vorschlägt, einen Scoping-Termin anzusetzen. Dieser findet Mitte April für beide Gebiete statt.

zu 6 Einwohnerfragestunde

Herr Rösch:

In der Innenstadt gibt es sehr schlechte bis gar keine Einkaufsmöglichkeiten. Bitte suchen Sie nach einer innerstädtischen Lösung. Die Anfahrt bzw. der Fußweg zu den Einkaufsmöglichkeiten Kaufland und Netto in der anderen Richtung sind sehr schwer zu Fuß oder per Rad zu erreichen.

Frau Schreiber:

Die Gewerbeansiedlung in der Innenstadt ist sehr schwer, da nur begrenzte Quadratmeter angeboten werden können. Immer, wenn mich ein Gewerbetreibender auf der Suche nach Räumlichkeiten anspricht, bin ich dran.

Die Gehwege sind ein Problem. Gerade in der Stubenrauchstraße. Im April gibt es gemeinsam mit der Bahn ein Gespräch mit dem Landesbetrieb zum Thema Bahnquerung. Der Landesbetrieb wollte die B 96 eigentlich vor der Bahnquerung fertig haben, im Moment sieht es jedoch so aus, als ob er das nicht mehr machen wird. Damit wären dann auch die Gehwege erneuert worden. Nun gibt es diesen Termin um alles zu klären.

Herr Werner, Schöneiche:

Zum Thema negative Bauvoranfragen hatte ich einen Termin im Landkreis in Luckenwalde, Rechtsabteilung. Der Mitarbeiter legte mir nahe, meine Bauvoranfrage und den Widerspruch zurückzuziehen. Er rät dazu, eine Innenbereichs- oder Abrundungssatzung durch die Stadt beschließen zu lassen.

Frau Schreiber:

Im MAZ-Artikel stand ja auch, dass es ja gar nicht so viele abgelehnte Bauvoranfragen gebe. Die übliche Verfahrensweise ist ja auch, dass der Bürger zur Rücknahme seines Antrages bewogen wird. Diese zurückgezogenen Anträge fließen dabei nicht in die

Statistik der abgelehnten Bauvoranfragen ein.

Innenbereichs- oder Abrundungssatzungen haben Vor- und Nachteile. Die rechtliche Frage lautet: Kann eine Innenbereichssatzung Baurecht schaffen? Die Antwort lautet: Nein, sie definiert Grenzen. Eine Abrundungssatzung kann evtl. zur Schaffung von Baurecht führen, ist aber nicht rechtssicher und verbindlich.

Sie sollten den Landkreis dringend um eine schriftliche Bestätigung dessen bitten, was Ihnen durch den Mitarbeiter des Rechtsamtes nahegelegt wurde. Eine schriftliche Stellungnahme wäre hilfreich.

Hinweis:

Innenbereichssatzungen können immer nur über einen gesamten Ortsteil gemacht werden, nicht für Teilbereiche. Der Nachteil von Innenbereichssatzungen ist, dass alle Flächen innerhalb dieses Bereichs als bebaubare Flächen gelten und damit bei Beitragsbescheiden kein Unterschied gemacht wird, ob es sich um Gartenland oder Bauland handelt. In einem solchen Fall kämen evtl. höhere Beitragskosten auf die Bürger zu.

zu 7 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Herr Reimer:

Wie weit ist die Umverlegung des Eingangstores an der Kia Oertelufer?

Frau Schreiber:

Der Auftrag wurde im Haus erteilt. Der Vorgang ist intern in Bearbeitung.

Herr Sloty:

Anmerkung zur Baumschutzordnung: Wünsdorf und Neuhof verlieren ihren Waldcharakter, da immer mehr Bäume gefällt werden.

Der Koschewoi-Ring wird derzeit wieder als Umgehungsstraße genutzt. Leider sind die Straßen sehr schmal, da sie von den Seiten her zugewachsen sind. Könnte die Strecke bitte entsprechend bearbeitet und etwas breiter gemacht werden?

Frau Schreiber:

Die Baumschutzordnung wurde bereits auf der letzten Sitzung ausführlich diskutiert. Die Bankett- und Lichtraumpflege ist schon in Auftrag gegeben worden. Ich kontrolliere den Realisierungszeitraum.

Herr Wilke:

Solange das Wohngebiet am nördlichen Stadtpark noch nicht entstanden ist, sollte der Stadtpark/Nordhälfte als grüne Wiese belassen werden.

Herr Baranowski:

Die Wege sollten aber ertüchtigt werden.

Herr Reimer:

Ich bin dafür, den Plan so umzusetzen. Insbesondere die Wege, die grün eingezeichnet sind. Ich hätte gerne eine entsprechende Beschlussvorlage auf dem BBW am 07.05.2019.

Herr Wilke:

Zu dem Thema Innenbereichssatzung für den Ortsteil Schöneiche: Bitte fertigen Sie eine entsprechende Beschlussvorlage zur Sitzung am 07.05.2019.

Frau Schreiber:

Die Verwaltung erstellt eine Beschlussvorlage zur Einleitung des Verfahrens zur Innenbereichssatzung. Die Beschlussvorlage wird dann jedoch vertagt, da sie anhörungspflichtig ist und nicht mehr bis zur SVV am 08.05.2019 angehört werden kann. Es erfolgt jedoch im Ausschuss eine inhaltliche Klärung der Vor- und Nachteile. Das Verfahren selbst, würde jedoch aufgeschoben sein.

Herr Sloty:

In Neuhof ist das auch ein großes Problem. Es sollte dort auch über eine Innenbereichssatzung nachgedacht werden.

Frau Schreiber:

Das ist in Neuhof keine Lösung. Auf dem letzten BBW wurde bereits ausführlich darüber

diskutiert, wo überall auf Kosten der Stadt B-Pläne aufgelegt werden müssten. Es müssen darüber noch intensive Beratungen im BBW erfolgen. Hierbei müssen Vor- und Nachteile aufgezeigt werden.

Herr Wilke:

Für den Bürger ist es nicht begreifbar, dass Flächen, die innerhalb eines Ortsteils liegen, als Außenbereich gelten

zu 8 Beratung von Beschlussvorlagen

**zu 8.1 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zossen Süd" im OT Wündsdorf
Vorlage: 041/19/01**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. *Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Süd“ im OT Wündsdorf und deren Bekanntmachung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB).*

und

2. *Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.*

Frau Flügge, EWZ, beantwortete Nachfragen der Anwesenden.

Herr Baranowski äußerte den Wunsch, dass die Lage der Kita „Haus der kleinen Füße“ bei der Flächenvergabe berücksichtigt werde. Des Weiteren bat er darum, im B-Plan festzulegen, dass auch auf den Gewerbeflächen mehr Kiefern stehen sollen, um den Waldcharakter des Ortsteils zu erhalten.

Abstimmung zu 1. und 2.: 4 / 0 / 0

Damit wurde die Beschlussvorlage einstimmig zur Beschlussfassung in der SVV empfohlen.

**zu 8.2 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnen am Olympiastadion" im OT Wündsdorf, GT Waldstadt
Vorlage: 042/19**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. *Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Olympiastadion“ im OT Wündsdorf, GT Waldstadt und deren Bekanntmachung gemäß § 3 (1) BauGB (Baugesetzbuch).*

und

2. *Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.*

Frau Schreiber und Frau Flügge von der EWZ erläuterten ausführlich die Planungen.

Herr Baranowski bat darum, dass im B-Plan festgelegt wird, dass auf jedem Einfamilienhaus-Grundstück auch eine gewisse Anzahl von Kiefern gepflanzt wird, um den Waldcharakter der „Waldstadt“ zu stärken.

Herr Wilke regte an, die Festlegungen nicht nur für reine Wohnbauflächen sondern für eine Mischbaufläche zu machen, um auch Kleingewerbe in diesem Gebiet zuzulassen.

Herr Baranowski schlug vor, das Kleingewerbe rund um den Zehrendorfer Platz anzusiedeln.

Frau Flügge hingegen sah ein zukünftiges „Zentrum“ des Gebietes auch um den Spitzbunker herum.

Abstimmung zu 1. und 2.: 4 / 0 / 0

Damit wurde die Beschlussvorlage einstimmig zur Beschlussfassung in der SVV empfohlen.

zu 8.3 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Weg nach Mellensee" im OT Schünow
Vorlage: 043/19

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. *Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weg nach Mellensee“ im OT Schünow und deren Bekanntmachung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB).*

und

2. *Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.*

Abstimmung zu 1. und 2.: 3 / 0 / 1

Damit wurde die Beschlussvorlage mehrheitlich zur Beschlussfassung in der SVV empfohlen.

zu 8.4 Widmungsverfügung der neuen Straßen im B-Plan Gebiet der 2. Änderung "Am Eichenhain"
Vorlage: 044/19

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. *Die Widmung der von der Stadt übernommenen Straßen gemäß aufgeführtem Widmungsinhalt.*

oder

2. *Die Widmung der von der Stadt übernommenen Straßen mit Änderungen laut Protokoll.*

und

3. *Die Widmungsverfügungen werden im Amtsblatt veröffentlicht.*

Abstimmung zu 1. und 3.: 4 / 0 / 0

Damit wurde die Beschlussvorlage einstimmig zur Beschlussfassung in der SVV empfohlen.

zu 8.5 Widmungsverfügung der von der Stadt übernommenen Straßen im VEP "Am Mittelweg" im OT Nächst Neuendorf
Vorlage: 045/19

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. *Die Widmung der von der Stadt übernommenen Straßen gemäß aufgeführtem Widmungsinhalt.*

oder

2. *Die Widmung der von der Stadt übernommenen Straßen mit Änderungen laut Protokoll.*

und

3. Die Widmungsverfügungen werden im Amtsblatt veröffentlicht.

Abstimmung zu 1. und 3.: 3 / 0 / 1

Damit wurde die Beschlussvorlage mehrheitlich zur Beschlussfassung in der SVV empfohlen.

zu 8.6 Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten"
Vorlage: 046/19

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden angenommen.

oder

2. Die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit den laut Protokoll aufgeführten Änderungen angenommen.

Nach den ausführlichen Erläuterungen von Frau Schreiber zu diesem B-Plan, bat Herr Baranowski darum, in den B-Plan eine Verpflichtung der künftigen Grundstücksbesitzer zur Pflanzung von Kiefern aufzunehmen.

Frau Schreiber erklärte, dass es schwierig sei, bei dem jetzigen Planungsstand Änderungen vorzunehmen, da dies zur erneuten Beteiligung der Behörden führen könnte.

Herr Reimer gab zu Protokoll:

Ich spreche mich dagegen aus, den Eigenheimplanern zusätzliche Restrektionen aufzuerlegen.

Herr Wilke gab zu Protokoll:

Bei zukünftigen Projekten sollte in der Planung beachtet werden, dass ein Passus zum Erhalt eines gewissen Prozentsatzes Bäume enthalten ist, bzw. diese neu gepflanzt werden müssen.

Abstimmung zu 1.: 2 / 1 / 1

Damit wurde die Beschlussvorlage mehrheitlich zur Beschlussfassung in der SVV empfohlen.

zu 8.7 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten" im OT
Wünsdorf
Vorlage: 047/19

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Den Bebauungsplan „Wünsdorfer Sonnengärten“ im OT Wünsdorf gemäß § 10 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch) als Satzung. Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.

und

2. Die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan in der vorliegenden Form.

und

3. Die Verwaltung wird beauftragt, wenn erforderlich, die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen und den Satzungsbeschluss sowie die Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung zu 1., 2. und 3.: 2 / 1 / 1

Damit wurde die Beschlussvorlage mehrheitlich zur Beschlussfassung in der SVV

empfohlen.

**zu 8.8 Straßenumbenennung und Straßenbenennung am und im Bebauungsplan "Ahornring" im OT Wünsdorf, GT Waldstadt
Vorlage: 048/19**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt die Umbenennung eines Teilstückes der „Rosa-Luxemburg-Straße“ und die Benennung der Straßen im als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Ahornring“ in „Am Kaiserwäldchen“.

Herr Reimer:

Der Name ist sehr gut gewählt, da der historische Bezug sehr gut erkennbar ist.

Abstimmung: 3 / 1 / 0

Damit wurde die Beschlussvorlage mehrheitlich zur Beschlussfassung in der SVV empfohlen.

**zu 8.9 Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee" neben Netto im OT Zossen
Vorlage: 050/19**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Machnower Chaussee“ neben NETTO im OT Zossen und deren Bekanntmachung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB).*

und

- 2. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.*

Herr Reimer äußerte den Wunsch, dass in dem Plangebiet auch Mietwohnungen gebaut und zugelassen werden.

Frau Schreiber erklärte, dass sie dies mit dem Investor besprechen könne, ihr aber bekannt sei, dass die Vermarktungsinteressen anders seien.

Herr Wilke bat darum, dass zukünftig auch die umliegenden B-Pläne auf einer Karte dargestellt werden, um die Einbindung in das Gebiet besser kenntlich zu machen.

Fazit: Es wird abgewartet, wie die Antwort des Investors lautet.

Abstimmung zu 1. und 2.: 2 / 0 / 0

Damit wurde die Beschlussvorlage mehrheitlich zur Beschlussfassung in der SVV empfohlen.

**zu 8.10 Befreiung von der Festsetzung zum Erhalt der Bäume im Bebauungsplan "Standortverlegung Discounter" in Zossen
Vorlage: 051/19/01**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt die Befreiung von der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen für 4 Fichten.

Herr Baranowski:

Die anderen Bäume im hinteren Teil des Grundstückes müssen auch weg, da sie ebenfalls marode sind. Außerdem ist die Fichte keine standortgerechte Pflanze. Sie sollten also weggenommen und durch standortgerechte Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzliste ersetzt werden.

Die Beschlussvorlage wird wie folgt geändert:

Streichung im Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt die Befreiung von der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen für 4 Fichten.

Streichung und Ergänzung in der Begründung, 2. Abs.:

Für das Fällen der ~~4~~ Bäume ~~sollen möglichst an dieser Stelle 4~~ **müssen auf dem Grundstück** neue Bäume entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplanes **im Faktor 1:1,5** gepflanzt **und erhalten** werden.

Abstimmung mit den Änderungen laut Protokoll: 4 / 0 / 0

Damit wurde die Beschlussvorlage in geänderter Form zur Beschlussfassung in der SVV empfohlen.

Matthias Wilke
Ausschussvorsitzender

Miriam Heinrich
Protokollantin