



Stadt Zossen



Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen

Sitzungstermin:	Mittwoch, 18.10.2023
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:10 Uhr
Ort, Raum:	Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

Vorsitz

René Just

Ordentliches Mitglied

Sven Reimer

Thomas Czesky

Detlef Gurczik

Janine Küchenmeister

Matthias Wilke

Martina Leisten

entschuldigt
Vertretung für:
Detlef Gurczik

Sachkundige Einwohner

Sven Baranowski

Dipl.-Ing. Manfred Teichmann

Alfred Wolfermann

Bürgermeisterin

Wiebke Şahin-Schwarzweiler

Amtsleiter(in) Bauamt

Kerstin Widera

Pressesprecher

Sabine Leifeld

Protokollant(in)

Carolin Peidelstein

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden
- 2 Feststellung der digital zugeschalteten Ausschussmitglieder
- 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Feststellung der Tagesordnung
- 5 Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses vom 06.09.2023
- 6 Bericht aus der Verwaltung
- 7 Einwohnerfragestunde
- 8 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder
- 9 Beratung von Beschlussvorlagen
- 9.1 Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" für das Flurstück 557 008/23/01
- 9.2 Bebauungsplan "Weinberge" Abstimmung über die Festsetzung der Geschossigkeit 078/23
- 10 Umleitungskonzept für Thomas-Müntzer-Straße für PKW und Rettungsfahrzeuge über die Buckowbrücke - Variante 5 - Ergebnis der Befahrung durch SV und Verwaltung - Stand Kostenschätzung
- 11 Controlling Investitionsvorhaben 2023/2024 - Information zum Stand (Auszug aus PM-Tool)
- 12 Stand Glasfaserausbau in Zossen (Ausbaustand, Gefahrenstellen/Schäden - Zeitplan zu deren Beseitigung, Haftungsthemen)
- 13 Information zum Stand der Zuwegung (Straße und Gehweg) zur Gesamtschule Dabendorf (Kosten, Zeitplan, Art der Ausführung)
- 14 Information der Verwaltung: Stand der Folgekostenverträge je B-Plan-Vorhaben
- 15 Schließung der öffentlichen Sitzung

Niederschrift

Öffentlicher Teil

1 **Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden**

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Just um 19:00 Uhr eröffnet.

2 **Feststellung der digital zugeschalteten Ausschussmitglieder**

Es nehmen keine Ausschussmitglieder digital an der Sitzung teil.

3 **Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Just stellt fest, dass von den 6 stimmberechtigten Ausschussmitglieder 5 anwesend sind. Die Sitzung ist damit beschlussfähig.

4 **Feststellung der Tagesordnung**

Es liegen keine Änderungswünsche oder Einwendungen gegen die Tagesordnung vor.

5 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses vom 06.09.2023**

Frau Küchenmeister:

Bei einigen Niederschriften passt die Abstimmung aber der Text, dass der Beschluss empfohlen oder abgelehnt wurde passt nicht immer.

Herr Just:

Ein Beispiel wäre auf Seite 14 TOP 10.4. Die Änderungen werden eingepflegt.

Es liegen keine weiteren Einwendungen gegen die oben genannte Niederschrift vor. Diese gilt damit als angenommen.

6 **Bericht aus der Verwaltung**

Die anwesenden Ausschussmitglieder erhalten den Bericht aus der Verwaltung in schriftlicher Form. Dieser wird von Frau Şahin-Schwarzweiler kurz für die anwesenden Einwohner erörtert und dem Urprotokoll beigefügt. Er umfasst folgende Punkte:

I. Hochbau

1. Hort Zossen
2. Kita Rappelkiste
3. Kita Bummi
4. Gaststätte Strandbad Kallinchen
5. Feuerwehr Zossen
6. Feuerwehr Nächst Neuendorf
7. alte Gesamtschule Dabendorf

II. Tiefbau

1. Gehweg Hort Zossen
 2. Geh- und Radweg zum Königsgraben
 3. Bahnhof Wünsdorf – Umgestaltung westliche Seite
- III. Grünflächen
1. Mehrgenerationenpark Schöneiche
 2. Trimm-Dich-Pfad im Eichenhain
- IV. Bauleitplanung
- V. Bauarbeiten Deutsche Bahn

Nachtrag zum Bericht aus der Verwaltung

Sachstand Umbau Bf. Zossen

B246 und Kreisverkehr

7 Einwohnerfragestunde

Bürger 1:

Es war ein sehr niederschlagsreiches Jahr. Die Anwohner in den Weinbergen haben stark damit zu kämpfen, da das Wasser nicht richtig abgeleitet wird. Durch die unbefestigte Straßenstruktur ist mit einer Versammlung zu rechnen. Wurde seitens der Verwaltung im Bebauungsgebiet Lehmannstraße an die Dimensionen der Kanalisation gedacht?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir müssen das klären. Wir haben in ganz Zossen ein großes Problem mit der Kanalisation. Stadtseitig sind wir mittelfristig nicht in der Lage Gelder zu investieren. Wir reinigen und spülen regelmäßig. Bei starken Regen sind wir an der Stelle, wo unsere Kapazitäten erschöpft sind.

Frau Schreiber:

Wie sieht die Stellungnahme von Zossen zur Regionalen Planungsgemeinschaft Wind aus?

Wann und mit welchem Inhalt wurde die Stellungnahme abgegeben? Warum wurde die Stellungnahme nicht im Ausschuss beraten?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir haben dazu eine Stellung abgegeben. Im Rahmen der Plan B Fraktion können sie eine Akteneinsicht beantragen. Wir gehen das Thema sachlich und nicht politisch an und haben es deswegen nicht im Ausschuss diskutiert.

Frau Schreiber:

Alle anderen Kommunen haben die Stellungnahme transparent zur Verfügung gestellt. Machen Sie das auch?

Frage an die Fraktionen, fordern Sie diese Stellungnahme ab und dass das Thema transparent behandelt wird.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Das Thema wird sehr transparent behandelt. Die Fraktionen können gerne eine Akteneinsicht beantragen.

8 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Herr Reimer:

Kreisverkehr B96 – zum Zeitpunkt des Umbaus wird es eine Umfahrung geben oder

wird die B96 nicht weiter beeinträchtigt?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es wird keine komplette Sperrung geben. Es wird eine Ampellösung geben.

Frau Leisten:

Wann bekommen wir das Projekt zum Strandbad und der Gaststätte in Kallinchen ausführlich vorgestellt? Wir als Ortsbeirat wissen darüber gar nichts.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Die Infos im Ortsbeirat waren einen Tag alt. Es ist ein Grundstück der Stadt Zossen. Die Stadt, das Strandbad und der zukünftige Pächter müssen gut harmonisieren. Kallinchen hat neue Räumlichkeiten verdient. Die Räumlichkeiten sollen Kallinchen ähnlich einem Dorfgemeinschaftshaus zur Verfügung stehen.

Frau Leisten:

Sie ist sachkundige Einwohnerin im Kreistag für Regionalplanung. Es liegt keine fristgerechte Stellungnahme der Stadt Zossen vor. Wann bekommen wir die Stellungnahmen zu sehen?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Es gibt 2 Stellungnahmen. Einmal die Stellungnahme für die landwirtschaftliche Schutzfläche im Landschaftsschutzgebiet und die Stellungnahme zu den Windkraftanlagen.

Frau Leisten:

Die Landrätin sagte, dass keine Stellungnahme aus Zossen zum Ende der Frist vorlag.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Da wurden vielleicht die Sachverhalte verwechselt.

Frau Küchenmeister:

Gibt es schon etwas zu den Vorzugsvarianten bei der Bahn? Aus welchem Programm werden die Fördermittel für die Nordumfahrung beantragt?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Den Fördermittelgeber teilen wir erst mit, wenn dies fest steht.

Die Bahn geht mit unserer Variante ins Planfeststellungsverfahren. Sobald uns die Kreuzungsvereinbarung vorliegt, korrespondieren weiter mit Ihnen.

Herr Wilke ist ab 19:38 Uhr online anwesend.

Herr Reimer:

Beim Hort am Wasserturm sollte man eine Fahrradabstellanlage berücksichtigen.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir nehmen das mit.

Frau Leisten:

Wann bekommen wir die Stellungnahme zu sehen?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wenn Sie eine Akteneinsicht beantragen.

Herr Just:

Er war letzte Woche bei der Ideenbäckerei anwesend. Es war ein schöner

Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen, wie man Innenstadt beleben kann. Bitte prüfen Sie die Ideen ernsthaft, was man umsetzen könnte.
Der Bahnhof in Wünsdorf sieht durch den Schallschutz nicht mehr aus wie ein Bahnhof. Könnte die Bahn uns für den Bahnhof Zossen eine Visualisierung geben? Es wäre schade, wenn der Bahnhof ähnlich aussieht.
Wie ist der aktuelle Stand beim Radwegekonzept?

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Die Ideenfindung geht weiter. Der Vorschlag kam, dass wir es auf der Vereinsmesse weiter präsentieren. Die Baumaßnahmen können wir nicht mehr diskutieren. Es liegt an uns, das Umfeld zu gestalten. Wir können aber nach einer Visualisierung nachfragen.

Gestern hatten wir einen Termin mit dem Landesbetrieb Straßenwesen und haben uns gemeinsam zu einem Projekt positioniert. In einem Monat haben wir einen weiteren Termin.

9 Beratung von Beschlussvorlagen

9.1 Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" für das Flurstück 557 008/23/01

Frau Küchenmeister:

Warum wird nicht mehr über die GRZ von 0,3 gesprochen? Wie kommen wir auf die 0,3?

Könnten wir auch auf die 0,2 gehen?

Ersatzpflanzungen werden vorgenommen. Es geht nicht daraus hervor, welche Bäume ersetzt werden.

Herr Wolfermann, sachkundiger Einwohner:

In der Joachimstraße, in dem Bereich, stehen nur Alleebäume. Es gibt keinen Waldcharakter.

Auf dem Grundstück werden Eichen gefällt.

Frau Şahin-Schwarzweiler.

Die Einhaltung der Baubegrenzung ist wichtig. Der Erhalt der Bäume im rückwertigen Bereich ist ebenfalls schutzwürdig. Es muss ein Wurzelschutz her und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Die 0,3 fügen sich in den Plan ein. Es handelt sich dabei einschließlich um alle Gebäude, Garagen, Stellplätze, Wege und Terrassen. Wir machen dort dann keine Ausnahmen mehr. Wir wollen den FNP in geltendes Recht umwandeln.

Herr Reimer:

Die Grundstücke sind recht groß. Sämtliche Versiegelung ist dort gemeint. In Zossen liegt diese bei 0,3 und 0,4.

Herr Just:

Die 0,3 ist der Vorschlag der Planerin. In der Bauordnung steht, diese sind nicht für die Nebengebäude.

Frau Widera:

Auch ohne dass wir einen B-Plan machen, haben wir ein Baurecht bei den Anlegern. Bei der 0,3 hat die Planerin in der Umgebung geschaut. Es handelt sich dabei nicht um den ganzen B-Plan.

Frau Leisten:

Wie alt sind die Eichen, die dort gefällt werden? Ist das eine adäquate

Ersatzpflanzung?

Herr Just:

Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde liegt vor und wird so akzeptiert.

Frau Şahin-Schwarzweiler

Es werden nicht alle Bäume gefällt. Es gibt eine Stellungnahme der unteren Bauaufsicht, welche Bäume sind da und was ist das max. an Fällung und Ersatzpflanzung. Im Beschluss steht, was wir als Ersatzpflanzung möchten.

Herr Wolfermann, sachkundiger Einwohner:

Der Durchmesser ist auf den Plänen gekennzeichnet. Die anderen 4 Bäume sind nicht ersatzpflanzungspflichtig.

Herr Wilke:

Wir können dem Vorhaben nicht zustimmen. Die Mehrheit der SVV hat die Veränderungssperre entschieden.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Sinn und Zweck ist es, in der Zeit die Steuerung in der Hand zu haben. Wir hätten sonst darüber gar nicht diskutieren können. Die Veränderungssperre ist jetzt so, dass wir angehört werden. Wir müssen die Ausnahme bestätigen oder nicht. Wenn wir dies nicht möchten, dann gibt es auch keine Baugenehmigung. Wir wollten Mitspracherecht für unsere Flächen.

Herr Reimer:

Kirsche und Pflaume sind Obstbäume und können kein Ersatz sein. Es sollten wenigstens 2 Linden oder Eichen gepflanzt werden. Ein Obstbaum hat nur 10 bis 20 Jahre Lebenszeit.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir nehmen das mit.

Herr Reimer stellt einen Geschäftsordnungsantrag zur Pause.

Die Mehrheit ist für eine Pause.

Es findet eine Pause von 20:10 Uhr bis 20:21 Uhr.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siedlung Neuhof“ für das Flurstück 557 in der Flur 4 der Gemarkung Neuhof im OT Wünsdorf unter der Voraussetzung, dass folgende voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden:

1. Einhaltung einer GRZ von max. 0,3 einschließlich aller Garagen, Stellplätze und Nebengebäude, Wege, Terrassen,
2. Einhaltung der Baugrenze im Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie/straßenseitige Grundstücksgrenze
3. Erhalt der Bäume im rückwärtigen Bereich
4. Geeignete Schutzmaßnahmen der Alleebäume im Bereich der neuen Zufahrt (ggf. Wurzelschutz)
sowie

Ersatzpflanzungen für die nicht erhaltbaren Bäume: 1x Süßkirsche, 1x Kulturapfelbaum, 1x Pflaumenbaum, zusätzlich einen Ginkgo.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	1	2

Der Beschluss wird empfohlen.

9.2 Bebauungsplan "Weinberge" Abstimmung über die Festsetzung der Geschossigkeit 078/23

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Der Beschluss wird nach Absprache mit dem Investor von der Tagesordnung genommen.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Beibehaltung der Geschossigkeit und Baukörper mit vier Geschossen und 13m Bauhöhe gemäß der Baufläche "urbanes Gebiet" (MU1 und MU 2) des Bebauungsplanes "Weinberge" sowie der Festsetzung drei Geschosse und eine Bauhöhe von 10m gemäß Baufläche "allgemeines Wohngebiet" (WA 1 und WA 2)

oder

2. die Reduzierung der First- und Traufhöhen und die Auflösung der Baukörper und Aufnahme der Bauflucht zu den Reihenhäusern Gerichtsstraße / Töpchiner Weg im MU 1 und MU 2 und die Ausbildung des dritten Geschosses nur als ausgebautes Dachgeschoss im WA 1 und WA 2

oder

3. Änderungen gemäß Protokoll.

10 Umleitungskonzept für Thomas-Müntzer-Straße für PKW und Rettungsfahrzeuge über die Buckowbrücke - Variante 5 - Ergebnis der Befahrung durch SV und Verwaltung - Stand Kostenschätzung

Frau Şahin-Schwarzweiler stellt eine PowerPoint Präsentation vor. Die Präsentation wird dem Urprotokoll beigefügt.

Herr Just:

Es geht um den Gedanken der Stadt vom März 2023. Es gab mehrere Varianten die vorgestellt wurden. Die Verwaltung sollte 2 Dinge prüfen, unter anderem die Grundstücke die durch Pacht erworben werden könnten und welche Kosten entstehen.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Rettungsfahrzeuge werden nicht über die Buckowbrücke fahren. Dort gibt es ein extra Konzept.

Die Anwohner von Mellensee und Johnepark sollen entlastet werden. Wir sind mit der Bahn in einigen Abstimmungen, was das Umleitungskonzept betrifft. Für die Pkws steht das Konzept, aber nicht für den Busverkehr. Wie kann man Anwohner vom Johnepark entlasten? Die Buckowbrücke ist im Investitionsplan. Diese bauen wir auch, um für eine Entlastung zu sorgen.

Wir können eine Abhilfe schaffen, aber es wird keine offizielle Umleitung werden. Wir werden uns das Ansehen und Verbesserungen vornehmen. Das Ganze funktioniert

nur, wenn wir die Buckowbrücke haben. Die Brücke ist gesetzt.

Herr Baranowski, sachkundiger Einwohner:
Der Weg wird aktuell auch genutzt. Die Umleitung sollte man aber nicht ausweisen.

Herr Teichmann, sachkundiger Einwohner:
Wann ist die Fertigstellung der Buckowbrücke zu erwarten?

Frau Şahin-Schwarzweiler:
Im 3 Quartal 2025. Wir hoffen aber früher.

Herr Just:
Man sollte mit der Agragenossenschaft nochmal in Kontakt treten zwecks Ausbau des Plattenweges.

Herr Wilke:
Wir wollten das Geld für Buckowbrücke in die Hand nehmen, um diese neu zu bauen, um diese als Umleitung nutzen zu können. Jetzt kann es passieren, dass wir keine offizielle Umleitung haben. Sollten wir den Beschluss dann vielleicht nicht lieber rückgängig machen?

Frau Şahin-Schwarzweiler:
Das Investitionscontrolling ist relativ weit fortgeschritten und die Brücke ist ebenfalls gesperrt. Da solange nichts gemacht wurde, müssen wir diese nun neu bauen.

Herr Czesky:
Wir haben dies beschlossen ohne die Bahnumleitung. Wir benötigen die Brücke dort. Alle Kleingartenanlieger fahren durch den Wulzenweg.

**11 Controlling Investitionsvorhaben 2023/2024 -
Information zum Stand (Auszug aus PM-Tool)**

Frau Şahin-Schwarzweiler stellt eine PowerPoint Präsentation vor. Die Präsentation wird dem Urprotokoll beigefügt.

Frau Küchenmeister:
Könnte man die Übersicht ggf. optimieren und eine Spalte für die Maßnahmen einfügen? Sodass auch ersichtlich ist, was für 2023 geplant ist.

Frau Şahin-Schwarzweiler:
Wir werden das Tool nicht umprogrammieren. Sie wollten nur eine Übersicht. Alle Projekte sind angefangen. Es ist ein Rechenmix aus verschiedenen Komponenten.
Wenn alle Komponenten gecheckt sind, gibt es ein Gesamtergebnis.

**12 Stand Glasfaserausbau in Zossen (Ausbaustand,
Gefahrenstellen/Schäden - Zeitplan zu deren
Beseitigung, Haftungsthemen)**

Frau Şahin-Schwarzweiler stellt eine PowerPoint Präsentation vor. Die Präsentation wird dem Urprotokoll beigefügt.

**13 Information zum Stand der Zuwegung (Straße und
Gehweg) zur Gesamtschule Dabendorf (Kosten,
Zeitplan, Art der Ausführung)**

Frau Şahin-Schwarzweiler stellt eine PowerPoint Präsentation vor. Die Präsentation wird dem Urprotokoll beigefügt. Die Präsentation umfasst folgende Punkte:

- Kosten bisher ca. 500.000 €
- Fahrbahn wurde bereits abgenommen
- Geh- Radweg wird voraussichtlich bis Mitte Dezember 2023 fertiggestellt

Herr Baranowski, sachkundiger Einwohner:

Es war vorgesehen vom Dorfanger bis zur Schule einen Weg zu bauen. Dies war eine Voraussetzung in einer SVV. Es könnte im Jahr 2014 gewesen sein.

Frau Şahin-Schwarzweiler:

Wir prüfen dies.

Herr Wilke:

Wir sollten den Punkt auf die nächste Tagesordnung nehmen und den alten Beschluss raussuchen, um zu gucken über was wir reden.

14 Information der Verwaltung: Stand der Folgekostenverträge je B-Plan-Vorhaben

Frau Şahin-Schwarzweiler stellt eine PowerPoint Präsentation vor. Die Präsentation wird dem Urprotokoll beigefügt.

Herr Just:

Es gibt verschiedene wichtige Beschlüsse die heute nicht auf der Tagesordnung stehen. Es wird ein zusätzlicher BBW am 08.11.2023 stattfinden.

15 Schließung der öffentlichen Sitzung

Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:42 Uhr.

René Just
Vorsitz

Carolin Peidelstein
Protokoll