



Niederschrift

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

Sitzungstermin: Mittwoch, 13.03.2024

Sitzungsbeginn: 19:04 Uhr Sitzungsende: 22:13 Uhr

Ort, Raum: Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

Vorsitz

Rene Just

Ordentliches Mitglied

Sven Reimer

Thomas Czesky

Detlef Gurczik

Matthias Wilke

Martina Leisten

Sachkundige Einwohner

Sven Baranowski entschuldigt

Dipl.-Ing. Manfred Teichmann

Alfred Wolfermann

Klimaschutzbeauftragter

Mario Holland

Wirtschaftsförderung

Dirk Kommer

Protokollant(in)

Carolin Peidelstein

Seite: 1/11

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	Bericht aus der Verwaltung	
6	Einwohnerfragestunde	
7	Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder	
8	Beratung von Beschlussvorlagen	
8.1	Wahl des Wettbewerbsverfahrens für das Areal am Bahnhof Wünsdorf	015/24/01
8.2	Kriterien für die Zulassung von Photovoltaik- Freiflächenanlagen (PV-FFA) in der Stadt Zossen	027/24
9	Schließung der öffentlichen Sitzung	

Seite: 2/11

Niederschrift

Öffentlicher Teil

Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Just um 19:04 Uhr eröffnet.

Die Hauptverwaltungsbeamtin lässt sich entschuldigen. Herr Kommer nimmt online an der Sitzung teil.

Peststellung 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 Ausschussmitgliedern 6 anwesend sind. Die Sitzung ist damit beschlussfähig.

4 Feststellung der Tagesordnung

Herr Kommer:

Er zieht den TOP 10 zurück. Er habe mit Frau Wegner gesprochen. Das Sportstättenentwicklungskonzept ist in der Erstellung. Es gibt keinen neuen Stand. In Kürze findet eine Abstimmung mit den Vereinen statt.

Herr Wilke:

Wir haben Unterlagen bekommen, die mit streng vertraulich gekennzeichnet sind und im öffentlichen Teil auf der Tagesordnung stehen. Wie sollen wir damit umgehen?

Herr Kommer:

Wir hatten die Unterlagen bereits im KTUE. Die Unterlagen sollten nicht vor dem Klimaworkshop verteilt werden und können nun öffentlich behandelt werden.

Abstimmung: 6 / 0 / 0

5 Bericht aus der Verwaltung

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

I. Hochbau

- 1. Hort Zossen
- 2. Kita Bummi
- 3. Feuerwehr Zossen
- 4. Feuerwehr Nächst Neuendorf
- 5. alte Gesamtschule Dabendorf
- 6. DGH Schünow

II: Tiefbau

1. Gehweg Hort Zossen (Neubau)

- 2. Bahnhofsumfeld Wünsdorf Wes t
- 3. Instandsetzung von Straßen / Wege
- 4. Nunsdorf
- 5. Funkenmühle
- 6. Wünsdorf

III. Grünflächen

- 1. Mehrgenerationenpark Schöneiche
- 2. Ausgleichs- Ersatzpflanzungen 2024
- 3. Kietz Denkmal, Zossen
- 4. Stadtparkbrücke Zossen Holzgelände

IV. Bauleitplanung

6 Einwohnerfragestunde

Herr Juricke als sachkundiger Einwohner des KTUE:

Warum steht die BV 027/24 auf der Tagesordnung und war vorher nicht im KTUE?

Herr Just:

Die Verwaltung ist an mich herangetreten und wollte den Beschluss haben, somit ist der Beschluss auch auf der Tagesordnung.

Herr Juricke als Ortsvorsteher Horstfelde:

Wann wird mit dem Ortsbeirat über die Ersatzpflanzungen für 2024 gesprochen? Wann ist der Termin mit der VTF bezgl. des Waldparkplatzes Horstfelde? Wann wird er darüber informiert?

Herr Kommer:

Das nehmen wir mit zu Protokoll und leiten es an das Bauamt weiter.

Frau Schreiber:

Beim Bebauungsplan Neuhof soll als nächstes eine Anpassung des FNP im Bereich des Bebauungsplanes anstehen. Inwieweit soll vom FNP abgewichen werden? Was wird mit der Festsetzung der Erholung und Siedlung? Es sollte keine Abweichungen in den FNPs geben. In welchem Umfang wird die Erholungsnutzung zu wohnen? Warum gibt es dafür keinen Beschluss?

Herr Just:

Der Wohnbereich soll verkleinert und die Erholung vergrößert werden.

Herr Kommer:

Wir nehmen das mit. Der Geltungsbereich soll verringert werden und der FNP soll angepasst werden.

Frau Schreiber:

Zu TOP 8.2:

Im Beschlusstext steht, dass der Kriterienkatalog möglichst in den FNP aufzunehmen ist. Wie soll das rechtlich gehen? Wird der Beschluss zurückgezogen? Die Bewertung obliegt der Stadtverordnetenversammlung und nicht der Verwaltung.

Die Anlage, die der Beschlussvorlage beigefügt ist, hat keine Quellenangabe.

Herr Kommer:

Er weist darauf hin, dass es heißt, der Kriterienkatalog ist möglichst aufzunehmen. Es

heißt nicht, dass er zwingend aufzunehmen ist. Diese Projekte könnten kommen. Danach wird in den Gremien beraten.

Online Frage, Herr Heinrich:

Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte nachfragen, ob und wann die Straßenbeleuchtung in der Luckenwalder Str. repariert wird. Denn ab ca. Hausnummer 12a bis zum Bahnübergang gibt es keine Beleuchtung. Das ist gerade für Radfahrer und Fußgänger sehr gefährlich. Vielen Dank

Herr Kommer:

Das werden wir mitnehmen.

Bürger:

Wann wird endlich die Wasserversorgung auf den Friedhöfen (Dabendorf) gewährleistet?

Die Antwort der Verwaltung war, dass dies erst in der Woche nach Ostern passiert, da auf frostfrei gewartet wird. Besteht die Möglichkeit, das Problem zeitiger zu lösen?

Herr Kommer:

Das geben wir an den Grünflächenbereich weiter.

7 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Frau Leisten:

Was heißt der Parkplatz für den Hort wird provisorisch sein? Was passiert mit der Festwiese?

Herr Kommer:

Auf einem Teil der Festwiese soll ein kleiner Teil für Parkplätze angelegt werden.

Herr Just:

Es war nie ein dauerhafter Parkplatz geplant. Wann ist das temporär zu Ende?

Frau Leisten:

Wie lange wird provisorisch sein? Wir haben nicht beschlossen, dass da Parkplätze errichtet werden sollen.

Was hat es mit den Abholzungen auf den Straßen Schöneiche - Kallinchen und Kallinchen – Gallun auf sich? Wir sollten zeitnah eine Erklärung dafür bekommen. Warum war der eine Tagesordnungspunkt nicht im KTUE?

Herr Holland:

Der Beschluss war zu dem Tag der Einladung noch nicht fertig.

Herr Teichmann, sachkundiger Einwohner:

Wann ist eine Beleuchtung zur Schule und zum Kulturzentrum geplant? Wann wird der Bürgersteig Friedhofsweg bis zum Müllergraben fertig gestellt?

Herr Kommer

Das nehmen wir mit.

Herr Reimer:

Auf dem Marktplatz wird zum Monatsende die Post schließen. Gibt es schon Alternativen?

Im letzten BBW und der SVV haben wir die Info bekommen, dass wir vorübergehend dort 30 Parkplätze schaffen müssen, weil der Investor diese für den Hort mit zugesichert hat. Der Investor investiert gerade nicht.

Es muss nicht in jedem Ausschuss jedes Thema mehrmals ausführlich beraten werden.

Herr Gurczik:

Er stellt den Antrag, dass der Beschluss mit der Photovoltaik zurück in den KTUE verwiesen wird.

Wissen Sie, warum diese Abholzungen in Kallinchen stattfinden?

Herr Kommer:

Er weiß auch nicht, warum dort abgeholzt wird.

Zum Thema Post, diese schließt zum Ende des Monats. Der Betreiber selbst möchte das Geschäft nicht weiterführen. Er hat mit vielen Personen gesprochen. Bisher hat er noch keine Lösung gefunden.

Herr Wolfermann, sachkundiger Einwohner:

Warum werden an gewerbliche Firmen im Ort keine Genehmigungen für Bannerwerbung vergeben?

Herr Kommer:

Das Thema ist sehr komplex. Es gibt diese blauen Wände. Dort haben wir 4 Bannerwände. Es wurde die Entscheidung getroffen, dass diese nur für Vereine oder kulturelle Veranstaltungen genutzt werden sollen. Das hat das Ordnungsamt so entschieden. Die Nachfrage zu den Bannerwänden ist sehr groß.

Wir haben viele Anfragen von Unternehmen, diese möchten mehr feste Werbung an Laternen haben. Dies gestattet die Werbe- und Gestaltungssatzung nicht. Wir sollten Werbungssatzung sprechen. Lösungen werden Gewerbetreibenden satzungskonform und individuell besprochen.

Herr Wilke:

Es wäre schön, wenn das Wasser auf dem Friedhof zeitnah angestellt wird.

Wir benötigen dringend eine Lösung für die Parkplatzsituation An der Dorfaue in Schöneiche.

Könnte man die Menzelstraße an der Goetheschule zur Einbahnstraße machen?

Herr Schulz:

Der Eigentümer in Kallinchen hat seine Bäume geerntet. Er habe auch bei der Firma und der Forst nachgefragt. Dies war im Einvernehmen mit dem Straßenverkehrsamt und der Forst.

Herr Wollgramm:

Am Bahnhof Waldstadt (Westseite) steht nun ein zweiter neuer Fahrkartenautomat. Er bittet darum, dass wir und unsere Gäste sich die Einwohnerbeteiligung §2 durchlesen.

Herr Czesky:

Er bat darum, dass im KTUE noch über einen Punkt beraten wird. Der Beschluss war zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertig.

8 Beratung von Beschlussvorlagen

Wahl des Wettbewerbsverfahrens für das Areal am 8.1 015/24/01 Bahnhof Wünsdorf

Der Änderungsantrag (BV-Nr. 030/24 Antrag der Fraktion Die Linke/ SPD Zossen vom 11.03.2024 eingegangen bei der Stadt Zossen am 11.03.2024: Änderungsantrag zur Beschlussvorlage 015/24/01 Wahl des Wettbewerbsverfahrens für das Areal am Bahnhof Wünsdorf) wurde als Tischvorlage verteilt.

Herr Kommer:

Im Änderungsvorschlag steht, dass noch eine Phase Null geschaltet wird und eine

Einwohnerversammlung stattfinden soll. Mit den Grundstückseigentümern sollte man als erstes sprechen und das getrennt von der Einwohnerversammlung. Welche Umsetzungschancen hat das später? Kann man das Verfahren stoppen und abbrechen? Er bittet um Rederecht für Herrn Pfrogner.

Abstimmung: 6 / 0 / 0

Herr Pfrogner:

Er erklärt das Verfahren ausführlich.

Was sie auf keinen Fall machen sollten, ist das Ganze abzubrechen. Dann gibt es Schadensersatzanforderungen. In der Begründung sollte der Satz, dass nach jeder Stufe abgebrochen werden kann, gestrichen werden. Nach der Durchführung der Phase 0 trifft die SVV die Entscheidung zur 2. Phase. In dem Wettbewerbsverfahren gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, daran mitzuarbeiten.

Herr Czesky:

Was sind die Kosten bis Phase 0? Es müsste auch ein Abbruch nach Phase 0 erfolgen können. Gibt es eine Kostenschätzung für Phase 3?

Herr Pfrogner:

Es gib die Möglichkeit für einen abendlichen Workshop oder auch Workshops, die über Wochen gehen. Es wird sich um ca. 5.000 Euro brutto handeln. Es liegt daran, was Sie möchten.

Herr Wollgramm:

Wir möchten aber bei bestimmten Punkten abbrechen. Das müssten wir mit ihnen aushandeln. Wenn Sie sagen, dass es in weiteren Phasen unsinnig ist, dann haben wir erst mal den Hinweis. Wir möchten so einen Ausstieg haben.

Herr Pfrogner:

Das, was sie bereits im Vorfeld klären, ist immer hilfreich. In der Begründung sollte nicht stehen, dass es nach jeder Stufe abgebrochen werden kann. Das ist rechtswidrig. Nehmen Sie davon Abstand. Sie können nach der Phase Null abbrechen, aber nicht im Wettbewerbsverfahren.

Herr Reimer:

Am 23.04. findet eine Einwohnerversammlung im Bürgerhaus dazu statt. Es wäre gut, wenn Frau Flügge von der LEG dazu eingeladen wird.

Herr Czesky:

Wie sind die Kosten für die Leistungsphase 3?

Herr Pfrogner:

Sie führen den Wettbewerb durch. Danach gibt es ein Auftragsversprechen und eine Vergabeverhandlung. Da sagen sie, mit wem verhandelt werden soll und der Gewinner macht dann ein Angebot. Er bekommt für den Auftrag 50T Euro. Die 10T Euro Preisgeld bekommt er dann nicht noch mal extra.

Herr Czesky:

Die Beschlussvorlage sollte so geändert werden, dass wir die Durchführung nur bis einschließlich Phase 0 machen und die Kosten bis max. 20 T Euro eingetragen werden.

Herr Pfrogner:

Die Phase 0 ist kein Bestandteil des Wettbewerbs. In dieser Phase werden die grundsätzlichen Entscheidungen getroffen.

Seite: 7/11

Herr Wilke:

Wir sollten in dem Beschluss den ersten Teil komplett streichen, die Einwohnerversammlung und eine kleine Sitzung mit den Eigentümern machen. Wenn beide Termine durchlaufen sind und wir wissen, wo wir hinkommen, dann können wir uns über Phase 0 unterhalten.

Die Phase 0 kostet wieder Geld. Wie sehen das die Eigentümer überhaupt? Danach können wir entscheiden, ob wir eine Phase 0 starten.

Im Rathaus haben wir fähige Leute, die das in einer Einwohnerversammlung zeigen könnten. Ähnliches haben wir in Schöneiche schon durch. Dies lief über ein Jahr, aber wir bekommen das auch selbst geleistet vor der 0 Phase. Wenn wir das so in der SVV beschließen, beschließen wir Phase 0.

Herr Pfrogner:

Sie können das bei so einer komplexen Aufgabe nicht leisten. Sie haben als Verwaltung die Zeit dafür nicht. Man zieht verschiedene Fachleute ran. Wichtig ist, möglichst viel Analyse zu machen und dies mit einfließen zu lassen. Diese Arbeit muss die Verwaltung machen. Was ist gewollt?

Nach der Einwohnerversammlung könnte es schon eine Abbruchphase sein, wenn Sie sagen, sie bekommen keine Einigkeit.

Herr Gurczik:

Am 23.04. ist die Zusammenkunft mit der Bevölkerung. Wir sollten erstmal diese Basis schaffen und mit den betroffenen Personen sprechen.

Herr Just:

Wir sollten über den Beschluss erst nach der Einwohnerversammlung abstimmen.

Herr Reimer:

Er beantragt, den Beschluss auf den nächsten BBW zu vertagen.

Frau Leisten:

Vielleicht sollten wir es noch um eine weitere Ausschusssitzung verschieben. Man sollte den Wahlkampf rauslassen.

Abstimmung zur Vertagung nach der Einwohnerversammlung: 6 / 0 0

Es findet eine Pause von 20:42 Uhr bis 20:55 Uhr.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Durchführung eines offenen, zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das Areal am Bahnhof im OT Wünsdorf der Stadt Zossen

und

die Verwaltung wird beauftragt, im Vorfeld eine Einwohnerversammlung mit den Betroffenen, insbesondere mit den Grundstückseigentümern, zeitnah im Bürgerhaus zu veranstalten und erste Ideen, die dann in die "Phase 0" mit einmünden, zu erörtern.

8.2 Kriterien für die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) in der Stadt Zossen

027/24

Herr Gurczik:

Er bittet um Vertagung in den KTUE oder wir beraten darüber und dann muss der Beschluss trotzdem in den KTUE und dann erst in die SVV.

Herr Schulz:

Er habe den KTUE-Vorsitzenden so verstanden, dass er darüber nicht mehr reden wollte, da aus dem Ausschuss genug Mitglieder ebenfalls im BBW sind.

Herr Holland stellt eine Präsentation zum Thema "Kriterienkatalog für die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächen in der Stadt Zossen" vor.

Herr Wilke:

Könnte man einen FNP Solarenergie anstoßen?

Herr Gurczik:

Wir sollten keine Wohnraumflächen nehmen.

Herr Holland:

Wir müssen auch an die Zukunft denken. Wir werden einen kommunalen Wärmeplan erstellen. Bei der Regionalen Planungsgemeinschaft denkt man darüber nach, die Zahlen anzupassen.

Herr Reimer:

Wir möchten weiterhin Ackerbau betreiben. Es kann genug Solar auf Dachflächen gebaut werden. Wir sollten uns nicht verbauen.

Frau Leisten:

Was sollen wir morgen essen, wenn immer mehr Flächen bebaut werden? Solar gerne auf Gebäuden. Die PV-Anlagen haben nur eine Ausbeute von 20 %. Die Biodiversität ist immens beeinträchtigt. Die Energiewende ist gescheitert. Diese Form von Energie in den Himmel zu heben ist sehr weltfremd.

Herr Wollgramm:

Wie geht es, dass man 2 FNP übereinanderlegt. Was geht, ist das man Sonder- oder Vorrangflächen der Doppelnutzung in einen FNP einplanen kann. Man könnte eine Sondernutzung in den FNP einstellen, als eine Art Mischnutzung. Man muss sich dann nicht auf nur PV festlegen. Diese Flächen sollten durch einen Kriterienkatalog belegt werden.

Herr Czesky:

Die Solarflächen sollten auf den Dächern sein. Wir benötigen Freiflächen dafür. Mit dem Solarstrom können wir auch Wärmepumpen betreuen. Die Bürger sollen etwas davon haben.

Herr Wilke:

Er bittet um Zusendung der Präsentation.

Welche Anfragen gibt es? Wer möchte auf welchen Flächen seine Interessen bekunden?

Herr Kommer:

Er hatte vor einem Jahr in einem Ausschuss verschiedene Gebiete, die von Projektentwicklern angestrebt wurden, vorgestellt. Es war keine der 5 Flächen gewünscht. Es gibt bestimmte Firmen, die allgemeine Vorstellungen machen und dann gibt es Firmen, die direkt bei Solaratlas geguckt haben. Sehr selten haben die Firmen schon vorher mit den Eigentümern gesprochen. Oft kommen die Firmen aus Süddeutschland und schreiben alle Kommunen an.

Herr Gurczik:

Wie viele Elektroautos waren geplant und wie viele fahren überhaupt? Man muss sich daran orientieren, was die Bevölkerung möchte. Wenn der Bürger dies für sich nutzen möchte, dann ist das gut. Welcher Bürger kann sich so eine Anlage überhaupt kaufen? Könnte die Stadt die Bürger dabei unterstützen?

Kriterienpunkte (Präsentation):

1

Herr Czesky: - 5 % Regelung sollte rausgenommen werden

2.

Herr Czesky: - lieber auf 20 ha begrenzen Herr Wilke: -10 ha sind auch ausreichend

3. Keine Änderungen

4.

Herr Wilke: - Bodenrichtzahl zu hoch,

Ist es möglich, Flächen durch Waldsterben mit einzuarbeiten?

5.

Herr Wilke: - 300 m auf 500 m

- 150 m auf 300 m
- auch andere Flächen ermöglichen nicht nur EEG förderberechtigte Flächen

Herr Czesky: - 300 m auf 500 m

- 150 m auf 200 m
- im Ortsteil mit der Mehrheit beschließen

Herr Just: Es ist schwierig, wenn die Flächen drastisch reduziert werden.

Frau Leisten: - 300 m auf 500 m

- 150 m auf min. 200 m oder 300 m hochsetzen

Herr Reimer: - Wie verhält sich das mit dem Brandschutz, wenn die Flächen direkt an den Wohngebieten sind?

- Vielleicht könnte man Gewerbe mit Solarflächen zusammenschließen.

Herr Gurczik: - Wie hoch ist der Verbrauch bei 30 ha großen Flächen oder den 2 %? Herr Holland: Der Verbrauch liegt bei ca. 56 Gigawattstunden jährlich. Mit den Freiflächen kommen wir auf das 5-fache. Es ist damit zu rechnen, dass der Verbrauch steigt. Wir haben zudem einen Bevölkerungszuwachs.

Herr Just: Es geht nur darum, dass zu versorgen, was wir hier haben. Mittenwalde wird nicht in der Lage sein, die Rechenzentren aus eigener Kraft mit Energie zu versorgen.

Herr Czesky: Die allgemeine Diskussion bringt uns nicht weiter. Wir benötigen Strom auch für die Wärmeversorgung.

6.

Herr Wilke: - 180°sind zu viel. Man sollte mit 120° ins Rennen gehen und die Kilometer auf 5 beschränken.

Herr Czesky: - 120 und 2 km lassen

7. – keine Änderung

Herr Wilke:

Man sollte hinzufügen, dass die Flächen nebeneinander auch einen Abstand benötigen. Die Bürger sollten mit einbezogen werden.

Seite: 10/11

9.

Herr Just: - auf das konkrete Dokument verweisen

10.

Herr Wollgramm: - Es gibt Spiegeleffekte bei den Anlagen, da sollten die Bevölkerung und der Flugverkehr beachtet werden.

- 11. keine Änderung
- 12. keine Änderung

13

Herr Wilke: - Der Ortsbeirat muss mit aufgenommen werden.

14.

Herr Wilke: - Der Ortsbeirat sollte Kenntnis bekommen, bevor man im B-Plan Verfahren ist.

Verfahrensablauf:

Herr Wilke:

Vor dem BBW muss der Ortsbeirat tagen. Bei einer Einwohnerversammlung wird nur das Projekt vorgestellt. Das zu bündeln wäre dann wieder beim Ortsbeirat zu machen, um es dann in den BBW zubringen.

Bewertung der einzelnen Kriterien

Herr Wilke: - Punkt 8 sollte auch ein hartes Kriterium sein Herr Holland: Dann fallen viele Vorhabenträger raus.

Herr Reimer: Wenn die Kriterien erfüllt sind, heißt es aber nicht, dass er gleich bauen darf. Nach den Kriterien ist es nur erstmal gefiltert. Das obliegt dann dem Ortsbeirat und der SVV.

Herr Just stellt den Antrag, den Katalog zu vertagen mit der Bitte, die vielen Hinweise zu überarbeiten und erneut im BBW oder KTUE vorzulegen.

Abstimmung: 6 / 0 / 0

Herr Just beendet die Sitzung und 22:13 Uhr.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Der Kriterienkatalog für die Zulassung von PV-FFA ist möglichst in den Flächennutzungsplan der Stadt Zossen aufzunehmen.

9 Schließung der öffentlichen Sitzung

Herr Just schließt die Sitzung um 22:13 Uhr.

Rene Just Vorsitz Carolin Peidelstein Protokoll

Seite: 11/11