



Stadt Zossen



Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt

Sitzungstermin:	Dienstag, 27.05.2025
Sitzungsbeginn:	19:02 Uhr
Sitzungsende:	22:18 Uhr
Ort, Raum:	Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

Ausschussvorsitz

Rene Just

Ordentliches Mitglied - Ausschuss

Fritz Hille

Torsten Kniesigk

Carsten Preuß

abwesend

Sven Reimer

Michaela Schreiber

Vertretung für:
Matthias Wilke

Matthias Wilke

entschuldigt

Sachkundige Einwohner

Dieter Jungbluth

Matthias Kohs

Jens Pohl

Alfred Wolfermann

Bürgermeisterin

Wiebke Şahin-Connolly

Wirtschaftsförderung

Dirk Kommer

Pressesprecher

Sabine Leifeld

Protokollant(in)

Eva Briesenick

Juliane Sasse

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 die Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 19.02.2025 und 30.04.2025
- 6 Bericht aus der Verwaltung
- 7 Einwohnerfragestunde
- 8 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder
- 9 Beratung von Beschlussvorlagen
- 9.1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 02/10 "Ahornring" im GT Waldstadt der Stadt Zossen für die Flurstücke 940 und 941 (Flur 15, Gemarkung Zehrendorf) 014/25
- 9.2 Befreiung von der Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes 71/3 "Sanierungsgebiet Süd" der Stadt Zossen für die Flurstücke 130 und 131 (Gemarkung Zossen, Flur 12) 036/25
- 9.3 Abwägungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg" im OT Wünsdorf der Stadt Zossen 037/25
- 9.4 Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg" im OT Wünsdorf der Stadt Zossen 038/25
- 9.5 Vorstellung und Entscheidung über die erarbeiteten Varianten für den Anbau an die Grundschule Zossen 039/25
- 10 Information der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt/Wünsdorf/Zehrendorf mbH (EWZ) zu Investitions- und Entwicklungsabsichten für die ehemalige Heeresbäckerei ("Brotfabrik") im Ortsteil Wünsdorf
- 11 Schließung der öffentlichen Sitzung

Niederschrift

Öffentlicher Teil

1 **Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden**

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Just um 19:02 Uhr eröffnet.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ausschuss ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde.

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 Ausschussmitgliedern 5 anwesend sind. Die Sitzung ist damit beschlussfähig.

4 **Feststellung der Tagesordnung**

Es liegen keine Änderungswünsche oder Einwendungen gegen die Tagesordnung vor.

Diese wird wie vorliegend festgestellt.

5 **Beschlussfassung über die Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 19.02.2025 und 30.04.2025**

keine

6 **Bericht aus der Verwaltung**

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

I Hochbau

1. Zossen, Kita Bummi
2. Wünsdorf, Burgberg
3. Dabendorf, Sanierung alte Schule Gesamtschule
4. Glienick, Grundschule Fassade und Dachfläche Hort
5. Glienick, Dachfläche Feuerwehrgerätehaus

II Tiefbau

1. Nunsdorf, saniertes Durchlass „Wietstocker Weg“
2. Kallinchen, Tausch der alte Schmutzwasserhebeanlage im Strandbad
3. Nächste Neuendorf, Bau eines Parkplatzes im Klaus-Vöckler-Ring
4. Zossen, Geh- und Radweg an der B96
5. Horstfelde, Tiefstraße
6. Neuhof, Bike & Ride Offensive- Bahnhof
7. Zossen, Geh- und Radweg entlang der B96
8. Horstfelde, Feldstraße

III. Grünflächen

1. Glienicke, Grundschule + Hort
2. Wünsdorf, Burgberg Jugendclub
3. Dabendorf, Kita Pfiffikus

IV. Bauleitplanung

7 **Einwohnerfragestunde**

keine

8 **Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder**

Herr Jungbluth:

Aus dem Bericht aus der Verwaltung. Wann soll die Offenlage Siedlung Neuhof zur Stellungnahme öffentlich gemacht werden?

Frau Şahin-Connolly:

Höchstwahrscheinlich nach der Sommerpause.

Herr Jungbluth:

Wie viele Stellplätze sind das am Bahnhof Neuhof? Wie viele Fahrräder sollen dort unterkommen?

Frau Şahin-Connolly:

Das können wir jetzt nicht genau sagen. Vielleicht um die 40, allerdings wurden offiziell keine Parkplätze geplant.

Herr Jungbluth:

Was ist mit dem Park & Ride Parkplatz der auch mal vorgesehen war für Neuhof?

Frau Şahin-Connolly:

Dort kommen jetzt die Fahrradboxen hin. Das ist eine Maßnahme gemeinsam mit der Deutschen Bahn. Wir haben uns für dieses Förderprogramm beworben und dort kommen jetzt die Fahrradstellplätze hin. So wie das in der Vergangenheit geplant war.

Herr Jungbluth:

Und der Park & Ride Parkplatz steht noch als Fragezeichen?

Frau Şahin-Connolly:

Das ist die Maßnahme für den Parkplatz.

Herr Jungbluth:

Und wo kommen die Autos hin?

Frau Şahin-Connolly:

Die stehen auf dem Parkplatz.

Herr Jungbluth:

Also ist das kombinierbar?

Frau Şahin-Connolly:

Ja. Man fährt zum Bahnhof, hält an und fährt wieder weg. So ähnlich wie das hier ist.

Herr Jungbluth:

Und das soll dann 2026 passieren?

Frau Şahin-Connolly:
Ja, das wird 2026 fertig sein. Ein Jahr Bauzeit ist vorgesehen.

Herr Jungbluth:
Die Bahn hat dem zugestimmt?

Frau Şahin-Connolly:
Die Bahn hat dem so zugestimmt, weil das ein Förderprogramm ist zwischen Kommune und der Deutschen Bahn.

Herr Jungbluth:
Es gab eine Besichtigung des neuen Hortgebäudes, aber ich hatte keine Einladung dazu bekommen. Das war ja vorgesehen für die Mitglieder des Bauausschusses.

Frau Şahin-Connolly:
Ich habe den Termin nicht organisiert.

Herr Jungbluth:
Was ist mit der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses Rangsdorf und Zossen?
Gibt es dort einen Termin?

Frau Şahin-Connolly:
Nein.

Herr Jungbluth:
In der letzten Sitzung hatte ich zur Problematik Bergstraße Neuhof nachgefragt. Können Sie Ihre Aussage aus dem Ortsbeirat hier im Ausschuss nochmal kundtun? Letztes Mal sagten Sie, dass noch nichts vorlag und im Haushalt auch nichts bestätigt ist.

Frau Şahin-Connolly:
Das ist auch so. Wir haben keine Gelder im Haushalt eingestellt und uns liegt nichts weiter vor. Es gab verschiedene Besichtigungen. Wenn sich Private zusammenschließen und eine GbR gründen, werden wir das rechtlich und mit unseren Anforderungen begleiten. Finanziell können wir es nicht unterstützen. Es wird nur über eine Privatinitiative funktionieren.

Herr Jungbluth:
Das wäre ganz was Neues. Wer ist damit beauftragt? Gibt es dort Festlegungen?

Herr Jungbluth:
In den Niederschriften taucht öfter der Begriff Stellplatzsatzung auf. Wird an der neuen gearbeitet?

Frau Şahin-Connolly:
Daran wird gearbeitet und ich bin der Meinung, dass wir eine neue Stellplatzsatzung benötigen.

Herr Jungbluth:
Wegebau Friedhof Dabendorf. Die Randsteine sind so hoch, dass die linke Seite der Gräberfelder nicht betreten werden kann. Ich würde empfehlen, dass die Randsteine mind. 6 bis 7 cm tiefer gelegt werden, damit die Besucher auch in die jeweiligen Reihen reingehen können.
Vielleicht könnte das nochmal überprüft werden. Der Ortsvorsteher sollte sich das auch noch mal anschauen.

Herr Hille:

Danke an die Verwaltung. Der Bürgersteig und die Friedhofsmauer sind halbwegs saniert. Es sollen drei Fahrradboxen in dieser Größenordnung auf dem Bahnhof gestellt werden. Ich würde vorschlagen, dort zwei hinzustellen und eine bei der Schule Wünsdorf auf dem Schulhof. Dort ist nicht ein Unterstellplatz für die Fahrräder.

Frau Şahin-Connolly:

Guter Verbesserungsvorschlag, aber Tatsache sind diese Mittel zweckgebunden. Das ist ein Gemeinschaftsprojekt zwischen der Deutschen Bahn und der Stadt Zossen.

Herr Hille:

Besteht keine Möglichkeit an unserer Kreuzung - Mellenseestraße, Chausseestraße, Klausdorfer Straße, Seestraße - die Steine zu heben?

Frau Şahin-Connolly:

Ich darf aktuell nicht eingreifen. So wie wir dürfen, werden wir es machen.

Frau Schreiber:

Am Bahnhof Neuhof war ein Park & Ride geplant. Was gedenken Sie zu tun, um den echten Park & Ride umzusetzen? Wer ist der Bauherr für den Parkplatz im Klaus-Vöckler-Ring? Die Stadt Zossen oder der Investor? Was ist im Wald zwischen Kallinchen, Schöneiche und Wünsdorf geplant? Dort haben Abholzmaßnahmen stattgefunden und es sind Baumaterialien gelagert, offensichtlich für die Aufstellung von Windkraftanlagen. Warum gab es im Bauausschuss keine Mitteilung? Wie viele Anlagen sind dort genehmigt? Wann sollen diese aufgebaut werden? Und wie viele Anlagen befinden sich noch im Antragsverfahren? Wie viele sind im Antragsverfahren für die Neuaufstellung und wie viele für Repowering?

Frau Şahin-Connolly:

Park & Ride heißt, dass man parkt und fährt. Es ist kein Dauer-Parkplatz. Parkplätze die für 12 Stunden und darüber hinaus zur Verfügung stehen, müssen in einer Satzung geregelt werden. Dieses Konzept, was wir gefördert bekommen nennt sich Park & Ride. Wir haben jetzt das Upgrade mit den Fahrradboxen. Weiter ändert sich erstmal nichts. Wenn Neuhof in Zukunft stärker frequentiert wird, muss man überlegen, wie man zusätzliche Parkplätze schafft, um dann auch hier den Anforderungen gerecht zu werden.

Herr Just wiederholt die Frage von Frau Schreiber.

Frau Şahin-Connolly:

Über neue Windenergieanlagen, wie dort der Stand ist, wie mit dem Thema Baugenehmigung umgegangen wird und was die gerichtliche Instanz sagt, weiß ich nicht. In dem Wald Schöneiche, dort wo die Gas- und Stromleitungen lang gehen, wurden aufgrund dessen, dass dort große Regenfälle und Unterspülungen stattgefunden haben, Wirtschaftswege angeschafft. Der Weg wurde gefestigt. In ferner Zukunft könnte dort eine Waldernte stattfinden und gegebenenfalls kann dieser Weg für Rückbaumaßnahmen der drei Windkraftanlagen verwendet werden. Wann das stattfindet kann ich Ihnen nicht sagen und entsprechende Anträge oder Mitteilungen liegen im Rathaus auch nicht vor. Beteiligungen seitens der Regionalplanung haben wir nicht.

Herr Just:

Ich bin Mitarbeiter der Energiequelle. Ich kann gerne die Frage mitnehmen, wenn Baumaßnahmen von der Firma Energiequelle geplant sind, dann kann das auch öffentlich bekannt gemacht werden. Ich selber weiß es auch nicht.

Wer baut den Parkplatz Nächst Neuendorf im Klaus-Vöckler- Ring. Die Stadt oder der private Investor?

Frau Şahin-Connolly:
Die Stadt macht es nicht.

Frau Schreiber
Wird es ein privater Parkplatz im Klaus-Vöckler-Ring Park?

Park & Ride ist für Pendler. Das heißt, man stellt sein Auto ab, fährt zum Beispiel zur Arbeit, kommt zurück und fährt dann wieder nach Hause. Wie viel Parkplätze sind für den echten Park & Ride geplant oder nehmen Sie die geplanten Parkplätze weg, indem Sie dort drei große Fahrradboxen aufstellen?

Ich erwarte von der Verwaltung, dass sie die Bürger informiert, bevor Baumaßnahmen stattfinden. Ich weiß, dass die Stadt in dem Verfahren beteiligt wird. Es gab Bürger die sich beim Landesamt für Umwelt informiert haben. Das LfU hat geantwortet, dass schon Genehmigungen für Windkraftanlagen vorliegen. Es liegen noch Anträge für vier weitere Windkraftanlagen in Zossen, Gemarkung Zehrendorf vor und vier Windkraftanlagen Gemarkung Schöneiche und Zossen wegen Repowering.

Frau Şahin-Connolly:
Das sind Anträge, die schon seit 2012, 2013, 2014 liegen. Das Eilverfahren wurde ausgesetzt und hat jetzt den ganz normalen gerichtlichen Werdegang. Das ist nicht unser Rechtsstreit, sondern der vom dem Investor. Die Stadt Zossen ist nicht involviert, da wir nicht klagen und nicht beklagt werden. Es ist nicht unsere hoheitlich Aufgabe ist. Laut Flächennutzungsplan weisen wir keine eigenen Windeignungsflächen und Vorranggebiete aus, sondern wir gehen mit dem Vorschlag der Regionalplanung. Man muss schauen, welche Anlagen genehmigungsfähig sind. Das ist ein Verfahren des Landkreises und der Regionalen Planungsgemeinschaft, ob diese Anlagen dort zulässig sind oder nicht. Wenn sie mich nach den Kriterien fragen, halte ich das für etwas kritisch. Wie ein Verfahren entschieden wird, kann ich Ihnen nicht sagen. Das sind Punkte, die nicht im Handeln der Verwaltung liegen.

Frau Schreiber:
Nein, es ist nicht der Landkreis und die Regionale Planungsgemeinschaft ist keine Genehmigungsbehörde. Sie müssen wissen was dort los ist.

Herr Just wiederholt die Nachfrage Frage von Frau Schreiber:
Wie viele Park & Ride Plätze sind es?

Frau Şahin-Connolly:
Das kann ich Ihnen nicht sagen. Zu Frau Schreibers Zeit wurden keine Parkplätze geplant.

Herr Just:
Wird es in Nächst Neuendorf ein privater Parkplatz?

Frau Şahin-Connolly:
Nein, davon gehe ich erstmal nicht aus. Hinsichtlich der Spielstraße wurde auch festgelegt, dass dort Parkplätze zu schaffen sind.

Herr Kaehlert:
Mir ist zugetragen worden, dass die Stadt einen Facebook-Eintrag formuliert hat, zur Begehung eines Bebauungsgebietes in Wünsdorf zum Tag der Baukultur, mit einer Einladung einen Tag vorher. Ich hatte keine Kenntnis davon und hätte diese

Begehung gerne mitgemacht. Ich wünsche mir, dass die Stadt rechtzeitig einlädt, um dann teilnehmen zu können.

Frau Şahin-Connolly:

Wir sind nicht das Medium für öffentliche Veranstaltungen. Tag der Baukultur ist in ganz Brandenburg. Wenn es nicht unsere Veranstaltungen sind, sondern die des Landes Brandenburg werden wir es kommunizieren, aber wir werden nicht einladen.

Herr Just:

Sie hatten schon mehrfach zugesagt, die Übersicht über den Abarbeitungsstand der Beschlüsse in einem Turnus, quartalsmäßig, zu präsentieren. Wann können wir damit rechnen?

Frau Şahin-Connolly:

Bei den Themen, an denen wir arbeiten, aktualisieren wir fortlaufend. Die alten Themen zu aktualisieren, ist momentan aus personellen Gründen nicht händelbar.

Herr Just:

Können Sie uns die aktuellen Ergebnisse präsentieren?

Frau Şahin-Connolly:

Das können wir gerne tun.

Herr Just:

Der Bebauungsplan in Schöneiche. Warum ist dieser nicht mit im Bericht der Verwaltung? Haben wir den Satzungsbeschluss schon gefasst oder ist das vergessen worden?

Frau Şahin-Connolly:

Sie meinen wahrscheinlich den südlichen Planweg.

Herr Just:

Ja. Dann ist meine Frage beantwortet.

Herr Reimer:

Bürgersteige und Radwege in Dabendorf sind zugewachsen, sodass man kaum noch durchkommt. Viele Anwohner in Dabendorf kommen ihrer Pflicht nicht nach und lassen ihre Hecken in den öffentlichen Raum wachsen. Schulwege sollten nutzbar sein.

Frau Şahin-Connolly:

Wir haben Angebote hinsichtlich der Sanierung Fahrradweg an der B96 ausgewertet, sodass es relativ zügig losgeht. Der Landesbetrieb für Straßenwesen hat gestern angefangen an der B96 zu mähen. Wir haben diverse Anlieger angeschrieben. Die ersten Ersatzmaßnahmen werden diese Woche noch starten. Da es noch mitten in der Blühphase ist, kann nicht alles zurückgeschnitten werden. Damit müssen wir sensibel umgehen. Das dauert meines Erachtens noch bis Mitte Juni.

9 Beratung von Beschlussvorlagen

9.1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 02/10 "Ahorning" im GT Waldstadt der Stadt Zossen für die Flurstücke 940 und 941 (Flur 15, Gemarkung Zehrendorf) 014/25

Frau Şahin-Connolly:

Die Verwaltung zieht die Beschlussvorlage zurück.

Frau Schreiber:

Warum wird es immer auf die Tagesordnung gesetzt und dann wieder zurückgezogen?

Frau Şahin-Connolly:

Es gab ein Gespräch mit dem Bauherrn und wir haben bemerkt, dass wir den Beschluss eigentlich gar nicht brauchen.

Herr Jungbluth:

Der Einreicher setzt sich mit dem Kreis auseinander und wird dort eine Zustimmung erhalten.

Frau Şahin-Connolly:

Nein.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von der Festsetzung der GRZ von 0,25 GRZ I und 0,30 GRZ II des Bebauungsplanes 02/10 "Ahornring" im GT Waldstadt der Stadt Zossen die Flurstücke 940 und 941 (Flur 15, Gemarkung Zehrendorf).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	0	0

9.2

Befreiung von der Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes 71/3 "Sanierungsgebiet Süd" der Stadt Zossen für die Flurstücke 130 und 131 (Gemarkung Zossen, Flur 12)

036/25

Frau Şahin-Connolly stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage vor.

Frau Schreiber:

Warum wird die Zuwegung die vom Kietz abgeht nicht genutzt? Warum schlagen Sie diese Lösung hier vor? Das ist für den fließenden Verkehr nicht förderlich. Warum wird nicht die Zufahrt von der Sackgasse genutzt?

Frau Şahin-Connolly:

Das Thema Sackgasse wollen wir vermeiden. Die Einhaltung der geschlossenen Bauweise ist aufgrund der besonderen Grundstückssituation nicht möglich. Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung verläuft quer durch das Baufeld und es würde zu erheblichen baulichen Schwierigkeiten kommen. Demzufolge ist eine Ausnahme zu genehmigen, sodass dieses Grundstück auch weiter befahrbar ist und nicht durch das Landschaftsschutzgebiet führt.

Frau Schreiber:

Bei neuen Bebauungen legen Sie keinen Wert auf Sackgassenentstehungen. Hier haben wir ein alte historische Straße mit ca. 20 Anwohnern und die in einem Wendehammer am Kietz mündet. Sie wollen jetzt eine Zufahrt im Kreuzungsbereich mit einer Fußgängerampel auf eine Bundesstraße setzen.

Frau Şahin-Connolly:

Es ist ein Unterschied zwischen Wendehammer und Sackgasse. Feuerwehrfahrzeuge können problemlos durch. Eine Gefahrenquelle gibt es hier nicht.

Herr Just:

Für mich klingt es logisch, im Kreuzungsbereich keine zusätzliche Abfahrt zu schaffen.

Abstimmung:

1 / 2 / 2

Herr Just:

Ich würde die Verwaltung bitten, das dem Investor mitzuteilen. Vielleicht findet er eine andere Lösung für die Erschließung.

Frau Şahin-Connolly:

Wenn wir dort keine Ausnahme zulassen, wird der Investor nicht bauen. Dann ist es bautechnisch nicht möglich.

Frau Schreiber:

Das hat nichts mit dem Bauen des Gebäudes zu tun. Das ist die Frage der Zufahrtsituation.

Frau Şahin-Connolly:

Lesen Sie sich bitte die Begründung durch. Der Bauherr wird nicht bauen können.

Herr Just:

Es gab kein negatives Votum gegen den Antrag auf Ausnahme von der geschlossenen Bebauung. Nur den Hinweis, dass die im Plan ersichtliche Erschließung nicht gut ist. Es bliebe auch die Möglichkeit des Investors, diesen Antrag aufrecht zu erhalten und eine andere Erschließung zu wählen. Das ist der Hinweis der aus dem Ausschuss kam.

Frau Şahin-Connolly:

Dann haben Sie den Antrag gerade nicht so zur Abstimmung gebracht. Sie haben sich lediglich auf die Zufahrt beschränkt und den Gesamtkomplex nicht gewürdigt.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von der Festsetzung "geschlossene Bauweise" des Bebauungsplanes 71/03 "Sanierungsgebiet Süd" in der Stadt Zossen für die Flurstücke 130 und 131 in der Flur 12 der Gemarkung Zossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
1	2	2

Stadt Zossen

Frau Şahin-Connolly stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage vor.

Frau Schreiber:

Es gibt in der Abwägungstabelle mehrere Hinweise, dass die Stellplatzsatzung nicht berücksichtigt wurde, dass die Frage der Stellplätze nicht geklärt wurde, dass die Frage der Zuwegung der straßenseitigen Erschließung nicht geklärt wurde in diesem B-Plan.

Wortwörtlich zu Protokoll:

"Mit dieser Änderung des B-Planes und der Wegabwägung der Einwendungen des Landkreises fallen alle Stellplätze, die für die Sportanlage geschaffen wurden und laut B-Plan alt für diese Sportanlage notwendig waren, weg, sodass es keine Begründung mehr gibt, also keine ausreichend nachgewiesenen Stellplätze für die jetzt vorhandenen Sportanlagen und schon gar keine nachgewiesenen Stellplätze für die neu geschaffenen Containeranlagen."

Was ist mit dem Landkreis abgeklärt bezüglich des Grundstückes, wenn es ausgewiesen wird? Soll das ins Eigentum des Landkreises übergehen, wenn dort vorübergehend Container geschaffen werden? Wie kommt das Grundstück dann jemals wieder zurück ins Eigentum der Stadt? Für wie lange ist diese Zwischenlösung geplant? Wieso werden die Hinweise vom Landkreis so abgelehnt und wegabgewogen? Wann haben Sie vor, dass es wieder in die ursprüngliche Gestaltung der Stellplätze übergeht?

Frau Şahin-Connolly:

Es stellt kein Problem dar, da wir im Schulbetrieb sind. Die Parkplätze des MTV sind ausreichend. Lehrer brauchen keine zusätzlichen Parkplätze. Weitere Kapazitäten sind beim Bahnhofsumfeld und dort werden auch weitere Kapazitäten geschaffen. Es wird kein Auto direkt vor dem Container parken. Es ist als Außen- und Schulfläche mit anzusehen. Es ist nicht geplant, dass das in Eigentum des Landkreises übergeht. Es ist eine temporäre Nutzung. Kann aktuell nicht bestätigen, dass es kein zeitliches Ende geben soll. Ob man das zeitliche Ende in einem B-Plan noch mal diskutiert, der dann eine weitere Offenlage zur Folge hätte und noch mal das Ganze verzögern würde, halte ich für überflüssig. Wir konnten den Anwohnern versichern, dass keine Beiträge fällig werden.

Herr Jungbluth:

Wo sind die Parkplätze für die Lehrer? Ich bitte darum, wenn eine Zeichnung vorliegt, dass die Parkplätze gekennzeichnet werden, mit welcher Größenordnung. Ist vorgesehen noch Ersatzparkplätze für die Sportanlage zu erstellen?

Frau Şahin-Connolly:

Parkplätze sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Hier geht es um den Parkplatz, der aktuell nie benutzt wird und zu 90 % leer steht, auch während des Badebetriebes. Wir werden keine zusätzlichen Parkplätze auf einem Parkplatz schaffen, der zum einen nicht benutzt wird und wo Schulcontainer hinkommen. Die Parkplatzproblematik stellt sich nicht. Wir haben es zur Kenntnis genommen, werden es aber nicht ändern, da es kein Gegenstand des Verfahrens ist, weil es sich hier um zusätzliche Container/Schulräume für den Unterricht handelt.

Herr Hille:

Die Lehrer parken zum jetzigen Zeitpunkt illegal auf der Rampe vor den Anwesen der Anwohner. Regelmäßig zum Wochenende ist von den Lehrern alles kaputt gefahren. Bekommen die Anlieger es schriftlich von der Verwaltung zugesandt, dass sie nicht zur Kasse gebeten werden?

Frau Şahin-Connolly:

Das ist kein Verwaltungsakt. Nach welchen gesetzlichen Grundlagen sollte ich denn Straßenausbaubeiträge erheben? Die wurden im Land Brandenburg abgeschafft. Wir stellen dort kein Geld im Haushalt ein. Die Lehrer parken gegenüber der Schule. Mir ist bis dato nicht bekannt, dass es dort ein Parkproblem gibt. Es gibt auch keine Anliegerbeschwerden.

Herr Reimer:

Ich habe hier keinen Erkenntnisgewinn. Ich beantrage Ende der Diskussion und das Voting, sodass wir vorankommen.

Frau Schreiber:

Es geht nicht um Stellplätze für Lehrer oder Schüler. Sie wollen die Containeranlage auf einem ausgewiesenen Parkplatz bauen. Diese Parkplätze möchten Sie auf null reduzieren. Und für die Container wollen Sie keine neuen Parkplätze schaffen. Ich weise darauf hin, dass das so nicht funktioniert.

Ich gebe zu Protokoll:

"Ist diese Fläche dann Schulhof und Schulfläche vor den Containern? Ist sie eingezäunt? Werden dort irgendwelche Parkplätze sein oder nicht?"

Frau Şahin-Connolly:

Es kann eine entsprechende Doppelnutzung gemacht werden. Es fallen nicht alle Parkplätze weg. Die Parkfläche wird aktuell weder in den Sommermonaten von den Strandbadbesuchern, noch bei Veranstaltungen seitens des MTV genutzt.

Es wird ein Schulgelände sein. Am Wochenende findet kein Unterricht statt, dort ist eine Doppelnutzung, auch laut Bebauungsplan, möglich.

Herr Njammasch:

Der Parkplatz wird im Moment etwas mehr genutzt, weil wir die Baustelle Burgberg haben. Er ist maximal zur Hälfte voll. Unter der Woche ist der Parkplatz leer. Es sollte hier pragmatisch gedacht werden.

Frau Şahin-Connolly liest aus dem B-Plan vor.

Herr Just fasst die Parkplatzthematik zusammen.

Abstimmung:

3 / 2 / 0

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Burgberg“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	2	0

9.4 Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg" im OT Wünsdorf der Stadt Zossen 038/25

Abstimmung:

3 / 2 / 0

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den Bebauungsplan „Burgberg 3. Änderung“ im Gemeindeteil Wünsdorf der Stadt Zossen in der Fassung vom 15.05.2025 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen
und
2. die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan in ihrer vorliegenden Form.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	2	0

9.5 Vorstellung und Entscheidung über die erarbeiteten Varianten für den Anbau an die Grundschule Zossen 039/25

Es findet eine von Pause 20:28 Uhr bis 20:39 Uhr statt.

Der Planer stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Vorentwurfplanung anhand einer Präsentation vor. Diese enthält folgende Punkte:

Erweiterungsbau Goetheschule Zossen

- Form und Funktion
- Zugänglichkeit
- Zonierung
- Orientierung und Sicherheit
- Variante 1

Grundriss Erd- und 1. Obergeschoss

- Variante 2
- Variante 3

Grundriss Erdgeschoss

- Ansicht - West
- Ansicht - Ost
- Lageplan Stellplätze
- Variante 1, Variante 2, Variante 3

Zahlen und Kostenschätzung

- Zeitplan

Herr Reimer:

Ich bin für Variante 1. Einziges Argument für Variante 2 ist, wenn wir das für Einschulungsveranstaltungen oder für andere Veranstaltungen nutzen, da wir dann

eine ausreichende Größe haben. Könnte der Raum wie in der Gesamtschulmensa abgetrennt werden, damit man für Veranstaltungen einen größeren Raum hat? Mehr als 200 Kinder in einem Raum sollten es nicht sein.

Planer:

Das würde gehen. Hier wurde es auch so gelöst. Baulich war es bisher keine Anforderung.

Frau Schreiber:

Bekommen wir die Präsentation noch?

Frau Şahin-Connolly:

Ich würde dieses veröffentlichen. Mit Ausnahme der Folie 10, die würden wir rausnehmen, das ist nichtöffentlich.

Frau Schreiber:

Was waren von der Wohnungsgesellschaft die Anforderungen und die Abstimmungspunkte?

Frau Şahin-Connolly:

ES hat nichts mit der ZWG zu tun. Wir haben einen Projektbeauftragten, Herrn Lobenstein, ehemals Mitarbeiter der Stadt Zossen, der dieses Projekt angefangen hat. Herr Lobenstein kümmert sich um den Burgberg und um den Erweiterungsbau Goetheschule. Herr Lobenstein ist nicht mehr Mitarbeiter der Stadt Zossen, sondern in der ZWG.

Planer:

Die Schule stand im hier Vordergrund. Es ging um die Umsetzung des vorgegebenen Raumprogramms nach Anforderungen der Schule.

Frau Schreiber:

Das vorgegebene Raumprogramm hätte ich als Stadtverordnete gerne. Wann bekommen wir das? Wieso ist in diesem Raumprogramm und auch in der Planungsunterlage ein Hort mitgeplant? Für wie viele Hortkinder sind dort Räumlichkeiten geplant? Sind die Räume weiterhin als Hortnutzung geplant? Wie ist die Planung für die Hortsituation? Wie viele Hortkinder sollen in dem neuen Hort, im FDGB-Gebäude unterkommen? Wie viele Hortkinder haben sie insgesamt vorgesehen? Wie viele sollen in dem Anbau unterkommen? Wie werden die jetzigen Horträume weiterhin genutzt?

Frau Şahin-Connolly:

Die Raumplanung benötigen wir nicht in der SVV als Entscheidungsfindung. Wir haben uns mit der Schule und dem Schulamt abgestimmt und hatten einen sehr engen Austausch. Wir haben ab 2027 das Thema Ganztagschulen, dafür reichen die aktuellen Hortkapazitäten nicht aus. Das Thema darf nicht in die Doppelnutzung gehen und wird strikt getrennt. Wir müssen jetzt schon weitere Hortgebäude vorhalten, damit wir den Ansatz der Ganztagschule ab 2027 gerecht werden. Gleiche Herausforderung haben wir an allen unseren Grundschulen. Wir werden den neuen Hort nutzen und müssen schauen wie sich die gesetzlichen Regularien ergeben Ich bin der Ansicht, dass wir mit einer kleineren Mensa durchaus hinkommen. Die Essensausgabe wird sich verbessern, da von hier gekocht werden soll. Wir werden nie 300 Einschüler haben. Wir brauchen für den Goethestandort Investitionen, da die Sportkapazitäten auch sehr begrenzt sind. Wir müssen uns Gedanken machen, wo wir eine zweite Sporthalle hinkommen und wie wir das finanzieren. Ich würde dementsprechend die Variante 1 zur Abstimmung bringen.

Herr Kaehlert:

Wird der alte Hort weiter mit betrieben? Oder konzentrieren Sie sich auf die beiden Gebäudeteile? Wie gehen wir mit dem Bildungskonzept um?

Frau Şahin-Connolly:

Ich hoffe da auf drastische Verbesserung seitens der Vorgaben des staatlichen Schulamtes und vom Ministerium. Es ist aktuell nicht abzusehen, wie man mit dem Thema Ganzttag umgeht. Es soll ein Ganztagesprogramm in der Schule geben. Wir sprechen hier von einem anderen Rechtskreis. Beim Hort ist ein nach wie vor Rechtsanspruch für 1. - 4. Klasse und der Rechtsanspruch für ganztägig 1. - 6. Klasse. Unsere Hort-Erzieher werden nicht in das Ganztagskonzept mit eingebunden. Ich hoffe, dass wir keine Doppelnutzung mehr in den Räumlichkeiten haben. Die jetzigen Horträume sollen als Schulräume genutzt werden und im Erweiterungsbau werden die Fachräume für den Nachmittags-AG-Unterricht sein.

Herr Jungbluth:

Beziehen sich die Varianten nur auf die Mensa?

Frau Şahin-Connolly:

Nein.

Herr Jungbluth:

Die Klassenräume bleiben. Es sind 3 Horträume und 5 Klassenräume vorgesehen mit jeweils 60 m². Entsprechen diese Raumgrößen, denen in Dabendorf? Wie viel Schüler sind für 60 m² vorgesehen?

Planer:

Die Varianten entscheiden sich hauptsächlich durch Lage des Foyers und der Mensa. Die Quadratmeteranzahl ist eine Vorgabe des Landes Brandenburgs. Das sind maximal 30 Schüler.

Herr Just:

Beinhaltet die Kostenschätzung alles? Nur Baumaßnahmen oder auch Außenanlagen?

Planer:

Planungskosten und Ausstattung sind dabei, aber keine IT-Ausstattung.

Frau Şahin-Connolly:

Digitale Tafeln sind nicht dabei. Es ist nicht die komplette Ausstattung in den Kosten mit drin.

Herr Just:

Wie haben Sie die Energieversorgung abgeschätzt? Auf Basis von welchen Kennwerten?

Planer:

Es gibt Kennwerte für allgemeinbildende Schulen. Wir planen nicht die Technik. Vorstellbar ist eine ganze Menge, aber das würde ich den Kollegen der Haustechnik überlassen. Hier geht es um das Konzept.

Frau Reglin:

Sie hatten erwähnt, dass auch das Gebäude von Jysk für die Schule genutzt werden kann. Gibt es dort schon Planungen?

Frau Şahin-Connolly:

Das hatte ich im Ausschuss nicht gesagt. Es gab ein Gerücht, dass dort ein Flüchtlingsheim und ein Übergangwohnheim hin sollen. Das habe ich dementiert. Wir hatten den Eigentümer angesprochen, ob er sich vorstellen könnte, ein Projekt

mit der Stadt Zossen anzugehen und er dort keine Wohnungen plant, sondern das Gebäude für soziale, schulische Zwecke genutzt wird. Die Gespräche laufen noch.

Frau Schreiber:

Ich möchte das Raumprogramm für die Grundschule Zossen vor der SVV haben. Das steht uns zu und ich fordere das ab. Gibt es in dem Mensagebäude keine Sanitäreinrichtungen? Dann müsste immer Zugang zum Schulgebäude sein. Das ist eine sehr ungünstige Lösung.

Planer:

Sie haben Recht, das wurde abgewogen. Es wurde als die bessere Lösung erachtet, im Sinne einer Minimierung des Baukörpers der Mensa.

Frau Şahin-Connolly:

Wir machen eine Doppelnutzung. Die Abtrennung wäre hinter den Toiletten, sodass kein Zugang zu den ganzen Gebäuden besteht. Wenn dort Toiletten sein sollen, wird es von der Quadratmeterzahl größer und wir können nochmal mit 400.000 - 500.000 Euro mehr rechnen.

Herr Just:

Es sind also im kompletten Neubau keine Toiletten?

Frau Şahin-Connolly:

Das heißt es nicht.

Sie erklärt anhand der Zeichnungen wie die Leitungen verlegt werden müssten.

Herr Just:

Für den Hortanteil müssen die Kinder die Toiletten im Altbau nutzen?

Planer:

Wir unterscheiden zwischen dem Hort und der normalen Schule. Der Hort soll eine eigenständige autarke Einheit sein. Das Konzept ermöglicht es, den Hort einschließlich der Toiletten komplett zu trennen. Die für den Schulbereich nötigen Toiletten haben wir mit der Mensa als Doppelnutzung. Im Obergeschoss haben wir nur die Schule. Dort gibt eine zusätzliche Toilette.

Frau Schreiber:

Das Argument, dass andere Rohre gezogen werden müssen und für die Mensa eine Erschließung gemacht werden muss, das trägt nicht. Sonst bekommen sie das mit der Hygiene nicht hin.

Planer:

Die Mensa hat eine Personal-Toilette. Das Hauptargument war die Trennbarkeit des Hortes.

Herr Just:

Ist das kostenmäßig eine Größenordnung?

Planer:

Das sind vielleicht nicht die 400.000 €, aber eine viertel Million ist es schon.

Frau Schreiber:

Wenn es von dem Eigentümer ein tragfähiges, wirtschaftliches Angebot für die Stadt und für eine Schulnutzung gäbe, dann wäre dieses Gebäude gut als Mensa zu nutzen.

Frau Şahin-Connolly:

Ein Angebot liegt nicht vor. Ich hätte die Mensa gerne im Gebäudekomplex. Die Verwaltung hätte gerne Variante 1.

Abstimmung zu Variante 1:

3 / 1 / 1

Frau Şahin-Connolly:

Wonach wir geplant haben und wie viele Räume zur Verfügung stehen, ist in der Tabelle mit aufgeführt.

Frau Schreiber:

Das habe ich gesehen. Ich benötige aber die Raumplanung für das gesamte Gebäude.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt die weitere Bearbeitung mit

1. der Variante 1 (Kostenschätzung 11.061.966,30 €)

durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	1	1

10 Information der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt/Wünsdorf/Zehrendorf mbH (EWZ) zu Investitions- und Entwicklungsabsichten für die ehemalige Heeresbäckerei ("Brotfabrik") im Ortsteil Wünsdorf

Frau Flügge gibt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern Informationen zum Tagesordnungspunkt anhand einer Präsentation. Diese enthält folgende Punkte:

Wünsdorf ehemalige Brotfabrik mit Speichergebäude

Bebauungsplan „Am Bahnhof“ 2. Änderung

Bebauungsplan „Am Bahnhof“ Ausschnitt

Frau Anastasiades gibt Informationen zum Konzept der Nutzung anhand einer Präsentation. Diese enthält folgende Punkte:

- Lage
- Flächen
- Fotos Brotfabrik 2008 und Brotfabrik 2023
- Fotos Dachansicht
- Fotos Referenzobjekt Berlin-Spandau Speicherballett

Der Architekt Herr Wartenberg stellt Visualisierung des Objekts anhand einer

Präsentation vor. Sie enthält folgende Punkte:

Alte Brotfabrik
Industrie.Geschichte.Leben.

Nutzungsstudie / Vorentwurf
Alte Brotfabrik / Zossen OT Wünsdorf
Visualisierung Luftbild vom Süden
Visualisierung von Nordosten / Zufahrt von Tankstelle
Visualisierung von Osten / Zuwegung Gastro
Nutzungskonzept
Grundrisschema / Grundrisskonzept Speichergebäude
Visualisierung Speichergebäude vom Süden
Visualisierung Ensemble von Südwesten
Visualisierung Speichergebäude vom Westen
Visualisierung Speichergebäude von Nordwesten

Herr Kaehlert:

Für mich ergeben sich rechtliche Fragen. Der FNP müsste geändert werden. Bleibt es bei GE5 oder werden alle anderen auch als Mischgebiet dargestellt? Was ist in der Entwicklung vorgesehen?

Frau Şahin-Connolly:

Der B-Plan muss so angepasst werden, dass Gewerbe und Wohnen möglich ist. Es ist eine Frage der Perspektive und an welche Adressaten dieses Angebot gerichtet werden soll. Das kann für Zossen ein absoluter USP werden.

Herr Jungbluth:

Wird der Denkmalschutz mit einbezogen oder soll das vermarktet werden? Was ist unternommen worden, dieses Lagergebäude anzupassen und eventuell dem technischen Hilfswerk zur Verfügung zu stellen oder dem Roten Kreuz als Katastrophenobjekt oder als Bundeswehrreserve oder dem Ministerium für Gesundheitswesen als Lagerraum? Es muss nicht als Wohnraum vermarktet werden.

Frau Şahin-Connolly:

Der Plan ist, dass im Untergeschoss Gewerbe reinkommt. Ich bin sehr glücklich, dass sich jetzt jemand gefunden hat, der Zossen und Wünsdorf kennt, der sich gesellschaftlich engagiert und der ein für die Stadt Zossen wichtiger Unternehmer ist. Es werden nicht viele Wohnungen entstehen. Man braucht aber dieses Konzept, dass man es wirtschaftlich betrachten kann.

Herr Just:

Warum wurde das Gebäude nicht schon vor 10 Jahren vermarktet?

Frau Flügge:

Wir sind immer an dem Thema Wohnnutzung gescheitert. Wenn das Objekt saniert werden soll, muss der Investor Geld damit verdienen. Wenn es als Lagerhalle genutzt werden würde, würde das Gebäude höchstwahrscheinlich im alten Zustand verbleiben. Wir haben grob ermitteln lassen, was umsetzbar ist. Wenn wir das als Emissionsort benennen, müssen wir an den Grundkontingenten die jetzt im Bebauungsplan für den Lärm vergeben wurden, nichts ändern. Wir haben eventuell ein leichtes Problem bei den Zusatzkontingenten. Das müssen wir uns noch anschauen. Wir wissen, dass es für die Stadt keine Verschlechterung geben soll.

Frau Schreiber:

Warum sehen Sie im mittleren Gebäude keine Wohnnutzung vor? Wenn auf den zwei

vor der Brotfabrik gelagerten Gewerbeflächen Spielplatz und Grünfläche ausgewiesen wird, gibt es dann auch keine Probleme in den Lärmschutzwerten für die umliegenden Gewerbeflächen? Die Außenfläche hat vielleicht einen noch höheren Schutzstatus. Rechtlich ist der Schallschutz schwierig. Dieser muss sichergestellt sein.

Frau Flügge:

Die Prämisse der Stadt ist, dass das Gewerbe keine Einschränkungen erfahren darf. Es muss alles sauber abgearbeitet werden. Heute wollten wir so etwas wie einen Startschuss haben.

Herr Wartenberg:

Wir schließen nicht aus, dass in diesem kurzen Mittelgebäude ggf. auch noch Wohnungen entstehen. Es ist ein flexibler Baustein. Zurzeit haben wir uns aber noch für vorne und hinten entschieden. Hier von vornherein Wohnungen zu planen, würde uns zu sehr einschränken.

Frau Şahin-Connolly:

Im B-Plan haben wir die Nutzungsarten eingeschränkt. Die Deutsche Post wird auf E-Autos umsteigen. Wir haben eine Kita und ein Seniorenwohnheim in der Nähe. Das sind Objekte, die sehr sensibel zu betrachten sind. Deshalb sehe ich nicht, dass wir an die Lärmwerte kommen. Das Thema Betriebswohnungen ist nicht ausgeschlossen. Eine Begrünung auf einer Gewerbefläche ist nicht unmöglich, aber ein Wohnhaus dort hinzustellen ist unmöglich.

Herr Reimer:

Es geht heute um die städtebauliche Betrachtung. Dass wir hier einen Investor haben, der in der Stadt Wohnraum schaffen will und der Schandfleck beseitigen möchte, kann ich nur begrüßen.

Herr Hille:

Ich kann das Projekt nur begrüßen.

Herr Belger:

Ich kann mich dem nur anschließen. Wir hatten das auch im Wahlprogramm. Wir haben uns ein bisschen mehr Gewerbe vorgestellt, aber die Alternative ist leider, dass nichts passiert. Unsere Fraktion wird das Vorhaben unterstützen und wir werden positiv mitwirken.

Frau Reglin:

Die ganzen Postautos sind bereits elektrisch. Die stören nicht und machen keinen Lärm.

Herr Just:

Es wird überwiegend positiv gesehen. Das Thema Schall/Kontingentberechnung ist wichtig. Es wäre vielleicht noch gut zu wissen, was in einem Mischgebiet maximal in diesem

Objekt an Wohneinheiten entstehen kann.

Frau Şahin-Connolly:

Wir sind wieder in einer guten Lage, um Wohnungen wieder zulassen zu können. Wir haben mit der Infrastruktur vorgesorgt. Wachstum ist gut für unsere Stadt, wenn die Infrastruktur mitwächst

11 Schließung der öffentlichen Sitzung

Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 22:18 Uhr.

Rene Just

Vorsitz

Juliane Sasse
Eva Briesenick
Protokoll