



Stadt Zossen



Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 30.04.2025
Sitzungsbeginn:	19:02 Uhr
Sitzungsende:	22:03 Uhr
Ort, Raum:	Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

Ausschussvorsitz

Rene Just	entschuldigt
Sven Reimer	Vertretung für: Rene Just

Ordentliches Mitglied - Ausschuss

Thomas Czesky	Vertretung für: Rene Just
Rene Just	entschuldigt
Fritz Hille	
Torsten Kniesigk	nicht anwesend
Reinhard Schulz	Vertretung für: Torsten Kniesigk
Carsten Preuß	
Sven Reimer	
Michaela Schreiber	Vertretung für: Matthias Wilke
Matthias Wilke	entschuldigt

Sachkundige Einwohner

Dieter Jungbluth	
Matthias Kohs	
Jens Pohl	
Alfred Wolfermann	nicht anwesend

Bürgermeisterin

Wiebke Şahin-Connolly

Pressesprecher

Michael Roch

Protokollant(in)

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 Bericht aus der Verwaltung
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder
- 8 Beratung von Beschlussvorlagen
- 8.1 Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Wohngebiet 016/25/01 Machnower Chaussee" in der Stadt Zossen
- 9 Informationen zum angestrebten Flächentausch zwischen Rangsdorf und Zossen zur Nordanbindung
- 10 Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung der Zwischenergebnisse aus der Bestands- und Potentialanalyse und Wärmenetzpotentiale
- 11 Information zu dem Gebiet Parkring Ecke Rose-Luxemburg-Straße, Flur 15 der Gemarkung Zehrendorf, Flurstück 1008 (Garnisonslazarett)
- 12 Information und Beratung - Tourismus und Kultur
- 13 Schließung der öffentlichen Sitzung

Niederschrift

Öffentlicher Teil

1 **Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden**

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Reimer 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 folgende Ausschussmitglieder digital an der Sitzung teil:

Herr Czesky

3 **Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Reimer stellt fest, dass von den 6 stimmberechtigten Ausschussmitgliedern 4 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 **Bericht aus der Verwaltung**

Frau Şahin-Connolly:

Ich entschuldige mich, dass wir jetzt erst wieder einen Bauausschuss durchführen können. Aufgrund der SVV - Deutsche Bahn am 9.4.2025 mussten wir den für diesen Tag geplanten BBWEU verschieben und haben aus organisatorischen Gründen keinen Termin eher finden können. Ich bedanke mich für Ihr Verständnis und die trotzdem zahlreiche Teilnahme heute.

Gestern sollte ich mit Herrn Kommer an der Gemeinderatssitzung in Rangsdorf teilnehmen. Hier sollten Informationen zur Nordanbindung ausgetauscht werden und Rangsdorf hatte einen Grundsatzbeschluss für die Vertragsverhandlungen auf der Tagesordnung. Diese Sitzung wurde auf den 5.5. verschoben.

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 beigelegt. Er umfasst folgende Punkte:

- I. Hochbau
 1. Wünsdorf, Hort-Container
 2. Lindenbrück, Dorfgemeinschaftshaus
 3. Zossen, Kita Bummi
 4. Wünsdorf, Burgberg
 5. Horstfelde, Dorfgemeinschaftshaus
 6. Nächst Neuendorf, Dorfgemeinschaftshaus
 7. Dabendorf, Sanierung alte Gesamtschule
- II. Tiefbau

- III. Grünflächen
 - 1. Bücherzellen
 - 2. Zossen Bolzplatz „An den Richterärten“ (Wohngebiet Südlich Gerichtstraße 20)
 - 3. Weitere Arbeiten
- IV. Friedhof
 - 1. Nächst Neuendorf
 - 2. Dabendorf
- V. Bauleitplanung

Frau Şahin-Connolly zum Punkt I. Hochbau 1. Wünsdorf Hort-Container:
Ich habe kein Problem damit, wenn sich Stadtverordnete das Gebäude ansehen möchten. Ich möchte aber darum bitten, dass Sie das nicht während des laufenden Betriebes machen und einen Termin mit der Amtsleitung und der Hortleitung abstimmen. Es wäre gut, wenn der Ausschuss zusammen mit Herrn Njammasch den Container besichtigt.

6 Einwohnerfragestunde

keine

7 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Herr Hille:

Danke an die Verwaltung für die Einigung mit dem jungen Pärchens zwecks Löschrinnen.

Der Zustand der Ruine (Bäcker) im Dorf Wünsdorf wird immer katastrophaler. Die Dachsteine liegen inzwischen schon auf der Straße. Das muss unbedingt gesichert und abgesperrt werden.

Der Mühlenberg ist verkauft an Vonovia. Bei uns im Bürgerbüro liegen dazu zwei Baupläne aus. Der Mochweg führt bis zur Chausseestraße und würde den Bebauungsplan kreuzen. Die Stadt müsste jetzt ganz dringend eine Rekonstruktion des bestehenden Mochweges, 4 m breit, machen.

Frau Şahin-Connolly:

Wir haben keinen neuen Offenlagebeschluss. Die Themen kamen im Ortsbeirat nicht gut an. Es gibt seitdem kein neues Update hinsichtlich des Bebauungsplanes. Ich denke, dass es sinnvoll ist mal wieder eine Investorenrunde zu machen, um die Situation zu besprechen, gerne auch hier im Bauausschuss.

Herr Schulz:

Danke an den Bauhof und die Verwaltung für die Hilfe beim Frühjahrsputz in Kallinchen.

Ich möchte noch mal an die Waldstraße erinnern. Es sind hier tiefe Löcher und bei Regen kommen die Anwohner mit ihren Fahrzeugen nicht von ihren Grundstücken und aus der Waldstraße raus.

Herr Jungbluth:

Die Problematik am Mühlenberg ist ähnlich der Situation bei dem Olympiagelände. Da ist auch noch nichts weiter passiert.

Ich habe hier gelesen B-Plan Neuhof. Ich kenne nur die Veränderungssperre Neuhof, die abgelaufen ist. Ist daraus ein Bebauungsplan Neuhof geworden?

Frau Şahin-Connolly:

Den Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss für den B-Plan Neuhof haben wir gemacht. Neuhof hat einen B-Plan, der noch nicht als Satzung gilt. Er war in der Offenlage, Einwendungen sind gekommen und diese schauen wir uns jetzt mit Frau Albani zusammen an. Den B-Plan werden wir dann im Bauausschuss machen, um dann hoffentlich die Satzung beschließen zu können, es sei denn die Abwägungen sind so gravierend und wir müssen noch mal in die Offenlage.

Herr Jungbluth:

Ich bitte vor dem Bauausschuss den Ortsbeirat damit zu beauftragen.

Kann man an der Beratung am 6.5. wo es um das Bahnhofsumfeld geht, teilnehmen?

Frau Şahin-Connolly:

Nein. Hier werden Fragen zur Ausschreibung seitens derjenigen, die sich jetzt bewerben, vom Preisgericht beantwortet.

Herr Jungbluth:

Ist das die Ergebniskontrolle von der Bürgerbefragung?

Frau Şahin-Connolly:

Nein, die Ergebnisse sind in die Ausschreibungen eingeflossen. Diese wurden dem Preisgericht vorgestellt. Fragen zur Ausschreibung müssen den Interessenten gewährt werden und das findet nächste Woche statt.

Herr Jungbluth:

Ist Ihnen bewusst, dass zu diesem Bahnhofsumfeld die Besitzverhältnisse nicht geklärt sind?

Frau Şahin-Connolly:

Für den Architektenwettbewerb spielt das erstmal keine Rolle.

Herr Jungbluth:

Dafür sind die 200.000 Euro vorgesehen?

Frau Şahin-Connolly:

Für den kompletten Architektenwettbewerb sind die 200.000 Euro vorgesehen.

Frau Schreiber:

Nachfragen zum Hort Wünsdorf wortwörtlich zu Protokoll:

"Was heißt vorläufige Betriebserlaubnis?

Wann wurde diese erteilt und ab wann wurde diese Betriebserlaubnis erteilt?

Wenn es vorläufig ist, frage ich daher also auch bis wann wurde diese Betriebserlaubnis erteilt? Ich möchte, also Anfangszeitpunkt Endzeitpunkt. Ich möchte außerdem wissen, wenn es eine vorläufige Betriebserlaubnis ist, gibt es Bedingungen oder Auflagen in diesem Bescheid? Wenn ja, welche sind das? Und sind diese Bedingungen und Auflagen vor der Inbetriebnahme am 1.4., die Sie ja mit dem Bericht freigegeben haben, erfüllt worden? Und ab wann sind diese erfüllt worden?"

Wie konnte es überhaupt zu diesem Bau kommen, wenn die Feuerwehrezufahrt den Ausgang von der Treppe direkt auf der befahrenen Straße hat? Wie konnten Sie zusehen und zulassen, dass dort Kinder über den Rettungsweg auf die befahrene Straße runterlaufen sollen? Hat es dazu eine Abnahme von der Verwaltung gegeben?

Wortwörtlich zu Protokoll:

"Für das Rechnung bezahlen brauchen Sie nicht unsere Erlaubnis. Sie haben das genauso gesagt. Es ist die Aufgabe von Ihnen vorher zu kontrollieren, bevor Sie etwas in Betrieb geben für Kinder ob alles einen ordnungsgemäßen Zustand hat oder nicht. Wenn Sie jetzt sagen, Sie wollen vielleicht Rechnungen nicht bezahlen, weil es nicht korrekt war, stellt sich noch mal wiederholt bei mir die Frage: Wie konnten Sie es dann für den Betrieb von Kindern freigeben und hatten Sie dazu, wenn Sie nur eine vorläufige Betriebserlaubnis erteilt bekommen haben, wie konnten Sie dies dann freigeben und ich möchte außerdem wissen, welche in welcher Höhe, gerne im nichtöffentlichen Teil, wollen Sie Rechnungen nicht bezahlen? Ist es ein Gewerk, ein Auftragnehmer und können Sie jetzt garantieren, dass alle Voraussetzungen für einen ordnungsgemäßen Betrieb ohne Kindeswohlgefährdung erfüllt sind?"

Frau Şahin-Connolly:

Dass ich Rechnungen nicht bezahle, habe ich nicht gesagt. Wir werden einen Gerichtsprozess mit den Containerlieferanten haben. Die Containeranlage ist viel zu spät gekommen, DIN-Normen wurden falsch verstanden und eine Nachbesserung durch den Auftragnehmer ist nicht zufriedenstellend erfolgt. Diese Punkte mahnen wir an. Es ist meine Pflicht, wenn Vertragsbestandteile nicht eingehalten werden, auf das Recht der Stadt Zossen zu bestehen.

Eine vorläufige Betriebserlaubnis ist ein komplett gängiges Verfahren, weil Themen, die man für eine endgültige Betriebserlaubnis braucht, noch nicht vorhanden sind. Deswegen können aber trotzdem Kinder im Gebäude sein. Wir benötigen hier auch ein Lüftungskonzept und wir mussten nachweisen, dass alle Sensoren unter Betrieb funktionieren. Es sind Dinge, die wir beim Landkreis einreichen müssen, um eine finale Betriebserlaubnis zu bekommen. Die Daten habe ich jetzt nicht alle im Kopf. Ich sehe keine Gründe warum diese Betriebserlaubnis verwehrt werden sollte. Die Thematik Feuerwehrezufahrt stellt sich rechtlich nicht. Rechtlich ist es zulässig, dass sich die Kinder im Außenbereich befinden. Wir haben uns dann aber dafür entschieden, die Feuerwehrezufahrt so zu gestalten, dass die Kinder sich ausschließlich im Schulgelände befinden. Das haben wir damit erreicht.

Herr Preuß nimmt ab 19:35 Uhr an der Sitzung teil.

Frau Schreiber:

Haben Sie zum 1.4. ein Gebäude in Betrieb gesetzt, für das es vom Landkreis noch keine Brandschutzfreigabe gab?

Alle Fragen, die ich wortwörtlich zu Protokoll gegeben habe, möchte ich schriftlich oder im Bericht in der SVV ganz konkret beantwortet haben.

Sie möchten, dass wir die Einrichtungen außerhalb der Öffnungszeiten besichtigen. Das ist dann nicht in der Arbeitszeit der Erzieher und der Leitung. Das würde zu Überstunden führen. Gemäß §28 Abs. 2 Nr. 19 in Verbindung mit Abs. 5 kann jeder Stadtverordnete jederzeit öffentliche Einrichtungen der Stadt besichtigen und muss das auch nicht bei Ihnen ankündigen. In den nächsten Monaten werde ich mir die Zeit nehmen alle Einrichtungen nacheinander zu besichtigen.

Frau Şahin-Connolly:

Sie verdrehen hier die Sachverhalte. Ich habe nicht gesagt, dass es kein Brandschutzgutachten gab. Natürlich gab es eine Brandschutzabnahme, der Landkreis war vor Ort und es gibt ein Gutachten. Das braucht man für eine vorläufige Betriebserlaubnis. Es gibt allerdings Themen, die im laufenden Betrieb erprobt werden müssen. Dazu muss man aber erst in Betrieb gehen. Und nur das habe ich gesagt.

Bei den Besichtigungen müssen Sie differenzieren welches Gebäude Sie sich

anschauen wollen. Sie müssen sich ganz normal anmelden und die Termine abstimmen. Die Kita ist ein Gebäude der Stadt, aber nicht für jedermann öffentlich. Die DGH sind wieder etwas anderes. Sie können sich gerne eine Kita, eine Schule oder einen Hort anschauen, wenn Sie sich an die entsprechenden Grundlagen halten und den Termin abstimmen.

Herr Czesky:

Bis wann sind die Markierungsarbeiten auf der Brücke fertig?

Spielplatz Nächst Neuendorf: Besteht die Möglichkeit, dass die Stadt eine Kiste anschafft, um das Spielzeug wegräumen zu können? Weiterhin müsste der gesamte Spielplatz etwas aufgefrischt werden.

Seit ca. einem halben Jahr liegen an der Bundesstraße Baumreste. Das Landesstraßenamt reagiert nicht. Vielleicht kann die Stadt das wegmachen? Die Mail habe ich weitergeleitet.

Gibt es einen Termin für die Wanderbänke?

Frau Şahin-Connolly:

Den Termin müssen wir abstimmen.

Der Sachverhalt mit der Bundesstraße kam hier akustisch nicht richtig an.

Die Spielkiste ist gar kein Problem.

Meinem Erachten nach sollten die Markierungsarbeiten fertig sein. Warum es eine Sperrung gibt, versuche ich seit Montag herauszufinden. Ich habe von Herrn Ludwig noch keine Antwort.

Herr Pohl:

Photovoltaik in der Innenstadt von Zossen. Es gibt eine Erhaltungssatzung, die sagt, dass nicht Photovoltaik gebaut werden darf? Das sollte geändert werden. Hat sich da schon etwas bewegt?

Frau Şahin-Connolly:

Da hat sich eine Menge bewegt. Wenn die Themen rechts- und satzungsreif sind, werden wir sie im RO besprechen.

Frau Reglin:

Herr Heinrich von der Wählergruppe Pro Zossen hat auf meine Aufforderung hin eine Petition eröffnet, bezüglich des Bahnhof Zossen Zuwegung für Menschen mit Beeinträchtigung. Ich möchte alle bitten, sich daran zu beteiligen.

Danke für den Frühjahrsputz in Wünsdorf. Allerdings sind die Freiflächen zwischen schwarzem Netto und Kreisverkehr auf beiden Seiten sehr schmutzig und sehen unmöglich aus. Vielleicht kann hier noch mal etwas getan werden.

Zum Bolzplatz, ist die Stadt sich sicher, dass das kein Naturschutzgebiet ist?

Frau Şahin-Connolly:

Das Eine schließt das Andere nicht aus. Aktuell spielen Kinder dort schon Fußball und es wird als Erholungsgebiet von den Zossenern gerne angenommen. Wir prüfen jetzt, welche Möglichkeiten wir haben. Wir werden dort nichts versiegeln. Wir werden den Trockenrasen so begradigen, dass er gut wachsen kann und keine Stolperfallen hat.

Herr Reimer:

Ich rege an, diesen Raum weiterhin für die Ausschüsse zu nutzen.

Wie weit sind wir bei dem Thema Straßenbeleuchtung gekommen?

Frau Şahin-Connolly:

Die Themen sind weitestgehend abgeschlossen. Probleme macht uns noch die Hauptallee. Wir haben hier eine größere Baustelle und werden noch etwas Zeit brauchen. Für den Tanz in den Mai werden wir die Hauptallee aber so beleuchten, dass dort keine Gefahrenquellen vorhanden sind. An den Weinbergen haben wir Kabelbruch, welcher durch Erdbauarbeiten entstanden ist. Auch das ist eine größere Baustelle. Wir informieren auf der Stadtseite, wenn Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Danke an jeden Bürger der Gefahrenquellen meldet. Kam bei der Umfrage von Frau Reglin schon etwas zurück?

Frau Reglin:

Nein, aber ich werde das nächste oder übernächste Woche noch mal kontrollieren.

Herr Jungbluth:

Gibt es ein Sparprogramm, bei dem nachts jede zweite Laterne ausgeschaltet wird oder ist das Zufall?

Frau Şahin-Connolly:

Stellenweise ist das so programmiert und stellenweise sind mittlerweile auch Bewegungsmelder an den Laternen.

Herr Schulz:

In Kallinchen gibt es sehr viele Bürgeranfragen zur Beleuchtung. Es wäre schön, wenn die Bürger hier auch eine Antwort bekommen würden, wann ihre Beleuchtung wieder funktioniert.

Frau Şahin-Connolly:

Wir haben Auftragnehmer die für alle Kommunen tätig sind. Oftmals bekommen wir auch keine Zwischenmeldung zu welchem Termin die Reparatur erfolgt. Hier die Kommunikation zum Bürger aufrecht zu erhalten ist eine Herausforderung und nicht immer leistbar. Ich würde den Ortsbeirat darum bitten, die Bürgermeldungen aus Kallinchen zu kommunizieren.

Herr Reimer:

Als Ortsbeirat Zossen haben wir Anfragen gebündelt an die Verwaltung gegeben und auch beantwortet bekommen. Wenn einzelne Bürger eine Frage hatten, habe ich diese mit der Mail-Adresse des Einreichers an die zuständige Behörde weitergeleitet und beide haben eine Antwort bekommen.

8 Beratung von Beschlussvorlagen

8.1 Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee" in der Stadt Zossen 016/25/01

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

Herr Reimer lässt das Rederecht für den Investor abstimmen.

Abstimmung:

5 x ja

Herr Reimer:

Aus dem Ortsbeirat Zossen kommt die Frage nach der Geschosshöhe.
Ist die Breite des Wendehammers ausreichend bedacht?

Investor:

Der Wendehammer mit einer Breite von 40 m wurde aufgrund des Lärmschutzgutachtens entwickelt. Wir haben keine Möglichkeit eine extra Ein- und Zufahrt zu machen. Verkehrsplanerisch ist das so üblich und auch flächensparend. Aufgrund des Gutachtens ist es alternativlos.

Bei dem vorherigen Entwurf hatten wir zwei Vollgeschosse plus ein eingerücktes Staffelgeschoss. Jetzt haben wir zwei Geschosse plus Satteldach. Nach der Brandenburger Bauordnung gilt das als dreigeschossig. Das haben wir so entwickelt, weil bei einer Dachfläche von über 50 m² Solar auf das Dach muss.

Frau Schreiber:

Das Problem ist, dass Rettungsfahrzeuge nur über eine einzige Abfahrt von der B96 in dieses Gebiet reinfahren können. Wenn in diesem Bereich ein Problem entsteht, gibt es für Rettungsfahrzeuge keine Möglichkeit mehr in das Gebiet zu kommen. Aus diesem Grund wollen die Stadtverordneten keine Sackgassensituation. Die Abwägung mit dem Lärmschutz halte ich für keine korrekte Aussage. Es gibt auch andere Möglichkeiten. Es wundert mich, dass Sie hier keine Festsetzung von Wohneinheiten haben, dass Sie 11 m Geschosshöhe zulassen bei dreigeschossigem Ausbau. Weiterhin steht hier, dass bei einer Gesamtfläche des Wohngebietes von 6.400 m² bis zu 8 Grundstücke bebaut werden können mit einem Maß der Nutzung von 0,4. Gegenüber in der Fritz-Domke-Straße gibt es einen B-Plan, der lediglich eingeschossige Nutzung möglich macht.

Frau Şahin-Connolly:

Es geht hier um die Offenlage und nicht um die Abwägung oder die Satzung. Die Stadtverwaltung wird auch ihre Einwendungen machen, aber es ist kein B-Plan der Stadtverwaltung, sondern seitens des Investors.

Frau Schreiber:

Wenn es massive Bedenken im BBWEU gibt, warum sind Sie nicht bereit das mit uns und dem Investor vor der Offenlage zu klären?

Frau Şahin-Connolly:

Ich habe damit kein Problem.

Investor:

Wir waren bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange. Vom Landratsamt ist einstimmig dazu Stellung genommen worden, dass das für die Versorgungsfahrzeuge in Ordnung ist. Es ist eine ganz übliche Art, ein Wohnbaugebiet über einen Wendehammer verkehrstechnisch zu erschließen. Es ist keine Sackgasse. Vor Jahren gab es das Gesetz bezüglich der Dachfläche noch nicht. Wir haben uns jetzt für das Satteldach entschieden. In Brandenburg gilt das als Vollgeschoss. Wir hatten damals genau die gleichen Baufelder. Es hat sich nichts geändert.

Herr Preuß:

Warum ist der Lärmschutzwall als Wohnbaufläche und nicht als Grünfläche ausgewiesen?

Investor

Den wollen wir begrünen.

Herr Preuß:

Warum ist die Planstraße nicht mit Alleebäumen bestückt?

Investor:

Wenn wir die Erschließungsplanung gemacht haben, werden wir einen landschaftspflegerischen Begleitplan machen. Dann können wir die Bäume gern miteinfügen. Ich habe kein Problem damit, wenn wir den Lärmschutzwall als Grünfläche ausweisen.

Herr Czesky:

Warum ist aus schallschutztechnischen Gründen keine zweite Zufahrt möglich? Auf der Seite der Schallschutzwand würde sich ein kleiner Spielplatz anbieten. Wenn möglich die Straße als Spielstraße. Es werden 15 Bäume gefällt. Es wäre schön, wenn ein paar davon stehenbleiben könnten. Die 0,4 sind viel zu hoch. Wir haben normalerweise 0,3 bei uns.

Investor:

In dem Schallschutzgutachten wurde eindeutig eine Ein- und Ausfahrt abgelehnt. Es ist alternativlos. Bezüglich der Begrünung und dem Spielplatz müssen wir einfach miteinander reden. Das bekommen wir hin. Wenn die 0,3 gefordert wird, werden wir es so machen.

Herr Reimer:

Ich würde das als Änderung im Text mit aufnehmen wollen, dass wir auf 0,3 gehen.

Herr Jungbluth:

Ist der städtebauliche Vertrag von Ihrer Seite oder von der Seite der Stadt reingeschrieben?

Frau Şahin-Connolly:

Der städtebauliche Vertrag mit Folgekosten und alles was wir hier besprechen, wird als Beschlussvorlage zusammen mit dem Satzungsbeschluss durch die SVV gehen.

Herr Kaehlert:

Wie effektiv kann Schallschutz sein, wenn die Gesamthöhe der Gebäude 11 m beträgt und die Schallschutzwand nur 5 m? Ist die Schallschutzwand zwingend notwendig oder ist es ein freiwilliges Projekt und könnte sie auch wegargumentiert werden und gegen einen gewöhnlichen Sichtschutz ausgetauscht werden?

Investor:

Ungefähr einen halben Meter vom Durchfahrtsverkehr geht der Schallpegel 45 Grad hoch und wird gegen diese Lärmschutzwand stoßen. Die Lärmschutzwand soll mit hochwertigen Gehölzen und Büschen versehen werden.

Herr Reimer:

Wir haben festgehalten, dass wir die GRZ auf 0,3 ändern und eine Vereinbarung mit dem Investor und der Verwaltung zum Spielplatz wünschen.

Frau Şahin-Connolly:

Die 016/25/01 muss protokollarisch angepasst werden und es wird dann für die SVV eine 016/25/02 geben. Die Frage noch mal an den Investor: Sind Sie bereit das Gutachten auszuhändigen?

Investor:

Das kann ich zur Verfügung stellen.

Frau Şahin-Connolly:

Dann würden wir das Gutachten in Allris einstellen und als Anlage der 016/25/02 anfügen.

Die GRZ wird auf 0,3 geändert.

Warum der Wendehammer so ist, können Sie entsprechend mit dem Gutachten belegen.

Der städtebauliche Vertrag wird durch die SVV mitverabschiedet. Themen werden die Folgekosten und ein Spielplatz sein.

Die Schallschutzwand ist 5 m im Abstand zum 45 Grad Winkel und Sie werden diese begrünen.

Die Planstraße wird mit wesentlich mehr Bäumen als es jetzt eingezeichnet ist, versehen und Sie erörtern noch mal, welche Bäume im Bauvorhaben geschützt werden können.

Der Wall wird nicht als Bebauungsfläche, sondern auch schon in der 02 als Grünfläche gekennzeichnet.

Für die Satzung haben wir dann die Themen Spielplatz, städtebaulicher Vertrag, welche Bäume zu pflanzen sind und welche Bäume erhalten werden können und die Rechtfertigung hinsichtlich dazu, dass hier nur der Wendehammer ist.

Dann ändern wir die Offenlage.

Abstimmung zur geänderten Form:

4 / 1 / 1

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Machnower Chaussee“ bestehend aus Planzeichnung, Begründung sowie Anlagen in vorliegender Form
und
2. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit der Auslage im Rathaus und der Veröffentlichung im Internet. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	1	1

Frau Şahin-Connolly stellt den Ausschussmitgliedern und Einwohnern den 1. und 2. Realisierungsabschnitt anhand einer Präsentation vor. Diese wird dem Urprotokoll beigelegt.

Herr Kommer gibt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern Informationen zum Tagesordnungspunkt anhand der Präsentation (ab Folie 5).

Herr Reimer:

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Rangsdorf haben gesagt, dass Ihnen das Ersatzgrundstück für den Rangsdorfer See sehr wichtig ist.

Frau Şahin-Connolly:

Rangsdorf hat am 05.05. einen Grundsatzbeschluss auf der Tagesordnung, inwieweit der Bürgermeister legitimiert wird, mit Zossen so einen Vertrag auszuarbeiten. Dieser muss dann durch die Gemeindevertreter Rangsdorf und durch die SVV in Zossen bestätigt werden. Rangsdorf wünscht sich einen Austausch mit unserem Bauausschuss. Im Grundsatz habe ich nichts dagegen. Es macht Sinn den Flächentauschvertrag weiter voranzutreiben. Es ist dann nur unser B-Plan und wir müssen nicht parallel die Offenlage in Rangsdorf durchführen. Die Planungskosten auf unserer Stadtseite würden erheblich reduziert werden. Die Ausgleichsfläche, die für den Flughafen benötigt wurde, ist nicht nur Rangsdorfer Gebiet, sondern auch Zossener Gebiet. Wir stehen dazu im engen Austausch mit dem Flughafen. Mit dem Brückenbauwerk sind wir schon ein ganzes Stück vorangekommen und die finale Besprechung dazu ist für August angestrebt. Beim Artenschutzgutachten sind wir auch gut im Zeitplan. Für die einzelnen Segmente gab es schon Ausschreibungsverfahren und sie sind in der Beschaffung.

Frau Schreiber:

Ich fordere die Verwaltung auf, allen die Präsentation zur Verfügung zu stellen. Meine Anfrage zu den Fördermitteln 1. Realisierungsabschnitt ist noch offen. Ich gebe hier wortwörtlich zu Protokoll: "Wann wurde dieser Fördermittelbescheid erstellt, von welcher Behörde, mit welchen Auflagen und in welcher Höhe?"

Frau Şahin-Connolly:

Die Antwort hat Frau Schreiber bereits bekommen. Es gab eine Pressemitteilung, es war Thema in meiner Rede zum Neujahrsempfang. Wir können gerne noch mal eine Meldung auf der Stadtseite machen bezüglich des Fördermittelbescheides, in welcher Höhe und in welchem Realisierungszeitraum. Wir haben bei der Realisierung in den Verwaltungs- und Beratungsgremien etwas Druck. Wenn wir keine Fördergelder abrufen können, wird es keine Nordumfahrung geben. Die Präsentation werden wir in Allris einstellen und heute hier noch verteilen.

Herr Kaehlert:

Seitens der Fraktion CDU wurde am 22.4. eine rechtliche Würdigung des Flächentausches durchgeführt mit dem Ergebnis, dass es keine Notwendigkeit gibt, diese Fläche zu tauschen. Es soll jetzt eine gemeinsame Bauausschusssitzung geben, wo nicht nur die Nordumfahrung diskutiert wird, sondern auch der Vorschlag unterbreitet wird, bei dem gesamten Projekt auch die Ostumfahrung Großmachnow mitzudiskutieren. Der Wunsch ist, Transparenz und synergetische Effekte zu schaffen. Es wird noch Redebedarf geben. Als Stadtverordnete sollten wir dann transparent mitgenommen werden.

Herr Reimer verneint die Aussage und bestätigt, dass die Rangsdorfer CDU-Fraktion sehr wohl ein Interesse an dem Flächentausch hat.

Frau Şahin-Connolly:

Es gibt rechtlich keinen Grund die Flächen zu tauschen. Es sprechen aber praktische

Gründe absolut dafür. Es ist vom Timing und von der Verwaltung her ein absoluter Vorteil. Rangsdorf hat schon oft angefragt. Wir mussten uns mit dem Abwasser- und Bodenverband in Verbindung setzen. Die ganzen Abstimmungsthemen sind händelbar, aber es würde es wesentlich vereinfachen, wenn man sagt, dass ist Rangsdorfer Interesse und Rangsdorf kann darüber entscheiden. Wir wollen in unseren Prozessen auch eine gewisse Entbürokratisierung haben. Wir müssen gemeinsam daran arbeiten, dass wir so eine große Umfahrung bekommen. In diesem Schritt geht es jetzt erstmal um die Aushandlungen im Vertrag und wie es umgesetzt wird. Wir müssen in den Prozess kommen, dass wir miteinander reden dürfen. Ob ein solcher Vertrag zustande kommt, sei erstmal dahingestellt. Es wäre fatal, wenn Rangsdorf am 5.5. die Entscheidung trifft, dass solche Gespräche zwischen dem Bürgermeister von Rangsdorf und der Bürgermeisterin von Zossen nicht stattfinden dürfen. Ich hoffe, dass es hier ein positives Signal gibt und es gewollt ist, dass sich die Kommunen an einen Tisch setzen und einen solchen Vertrag ausarbeiten dürfen.

Herr Preuß:

Gab es Gespräche mit dem Landnutzer?

Frau Şahin-Connolly:

Die Themen sind nichtöffentlich, aber die Punkte sind geklärt.

10 Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung der Zwischenergebnisse aus der Bestands- und Potentialanalyse und Wärmenetzpotentiale

GO-Antrag Frau Schreiber:

Pause zur Verteilung der Präsentationen

Frau Şahin-Connolly:

Es kann mit der Agenda fortgefahren werden und wir verteilen währenddessen die Präsentationen.

Herr Heilmann und Frau Meyer-Kahlen von der Fa. Megawatt stellen allen anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern anhand einer Präsentation die Zwischenergebnisse vor.

Sie wird in schriftlicher Form dem Urprotokoll beigefügt und enthält folgende Punkte:

- Vorstellung Megawatt
- Einordnung KWP
- Zwischenergebnisse
- Betreibermodelle für Wärmenetze
- Nächste Schritte

Frau Şahin-Connolly:

Ich halte es nicht für erforderlich, dass wir die Rechtsformen bzw. wie wir mit den Ergebnissen später mal umgehen in diesem Ausschuss heute diskutieren. Ich würde vorschlagen, Sie zur nächsten Sitzung wieder einzuladen um dann über die nächsten Schritte zu diskutieren.

Herr Reimer:

Ich würde vorschlagen, Anregungen von den Ausschussmitgliedern dem Ausschussvorsitzenden oder der Verwaltung mitzuteilen, sodass diese miteinfließen können.

Herr Czesky:

Es ist nicht nur Wärme/Kälte, sondern auch Energie/Strom und das muss noch auf einer anderen Seite einfließen, was nicht Teil des Wärmekonzepts ist, aber für die Stadt trotzdem wichtig ist.

11 Information zu dem Gebiet Parkring Ecke Rose-Luxemburg-Straße, Flur 15 der Gemarkung Zehrendorf, Flurstück 1008 (Garnisonslazarett)

Frau Şahin-Connolly:

Es freut mich, dass wir uns heute mal anhören, was dort entstehen soll. Es ist nicht im Beteiligungsprozess der Stadt Zossen, weil dort kein B-Plan oder anderes erforderlich ist. Es hat sich ein Investor gefunden, der hier Wohnungen bauen möchte. Es geht darum, das Projekt vorzustellen, damit sie auch wissen, was in Zukunft auf uns zukommt und wie wir uns zukünftig mit dem Thema Wohnungen, Infrastruktur in Wünsdorf aufstellen müssen.

Der Generalunternehmer stellt das Bauvorhaben vor.

Wir wurden mit der schlüsselfertigen Fertigstellung des Lazaretts beauftragt. Das Lazarett wird umschlossen von 4 Neubauten. Die Nutzung ist komplett das Wohnen. Zum 1.9. sind wir beauftragt mit der Baumaßnahme zu beginnen. Vorrangig mit dem Altbau. Das Lazarett soll zu Eigentumswohnungen umgebaut werden, der Vertrieb hat seit ca. einem halben Jahr begonnen. Da es ein denkmalgeschützter Altbau ist, gibt es die Besonderheit der hohen Abschreibungen. Rechtlich sieht es so aus, dass man von der vollen Abschreibung nur dann profitieren kann, wenn man das Objekt in einem sanierungsbedürftigen Zustand kauft. Der Investor muss eine gewisse Vorfälligkeitsquote abwarten. Aktuell ist diese bei ca. 30 % verkauften Wohnungen. Um die Verkäufe zu beschleunigen, wurde entschieden, dass wir eine Musterwohnung fertigstellen. Die Nachfrage und Interessenten sind da. Auf Anfrage der Bürgermeisterin sind wir gerne bereit, eine Gebäudebesichtigung für Interessenten durchzuführen. Die Neubauten beinhalten 14 Wohnungen. Ziel ist es, dass wir diese Wohnungen nicht im Einzelverkauf anbieten, sondern in die Erstvermietung gehen.

Herr Preuß:

Das Angebot der Besichtigung des Lazaretts würde ich gerne annehmen.

An dem Gebäude befindet sich eine provisorische Gedenktafel zu Ehren Rosa Luxemburg. Unser Wunsch war es immer, hier eine Stele hinzustellen. Vom Parkring führen ein paar Stufen hoch zu dem Gelände. Das wäre ein Ort für die Stele. Dort sehe ich jetzt Parkplätze. Kann man dort einen Platz freihalten für die Stele.

Generalunternehmer:

An der Anzahl der Parkplätze kann man nichts ändern, da das eine rechtliche Vorgabe ist. Aber ich denke da findet sich sicherlich ein Weg und wir geben das gerne an den Auftraggeber weiter.

Herr Jungbluth:

Es gibt hier eine Betonmauer, die stehen bleiben sollte. Wenn dieses Gebäude jetzt hierherkommt, dann ist die Mauer weg.

Generalunternehmer:

Auf dem Grundstück ist mir eine Mauer nicht bekannt.

Herr Reimer:

Die Gedenkstätte wäre wichtig, das ist zeitgeschichtlich sehr historisch und gehört dazu.

Generalunternehmer:

Wir würden das Thema mitnehmen und mit dem Grundstückseigentümer besprechen. Sofern er das nicht bezahlen würde, würden wir das als Generalunternehmer spenden.

Frau Reglin:

Ich sehe Photovoltaik. Wird es auch Mieterstrom geben? Wer ist der Betreiber?

Generalunternehmer:

Wir haben die Vorlage bei der Baugenehmigung, dass ein Drittel des Daches für die Photovoltaikanlage vorgesehen ist. Wir sind nicht die Betreiber. Das kann ich als Frage gerne noch mal mitnehmen.

Frau Şahin-Connolly:

An wen richten sich die Wohnungen? Wie groß werden diese, wieviel Zimmer ungefähr und mit wievielen Wohneinheiten rechnen Sie? Wie sieht dann das Konzept aus?

Generalunternehmer:

Der Neubau richtet sich zum Großteil an Familien mit Kindern. Der Großteil hat 4-Zimmerwohnungen. Es gibt auch 2- oder 3-Zimmerwohnungen, aber überwiegend 4 Zimmer, welche im Schnitt 100 m² groß sind.

Im Lazarett ist es unterschiedlich. von 2 bis 5 Zimmern ist alles dabei.

Das Grundstück ist ca. 15.000 m² groß. Da ist auch Platz für Spielplätze. In Brandenburg hat man die Vorgabe der PKW-Stellplätze. Für den Neubau kommen wir auf 88 Stellplätze, zusätzlich dann noch rund 60 für den Altbau. Die Wohnungsanzahl liegt insgesamt bei ca. 100 Wohnungen.

Aktuell steht nur das Lazarett. Das Lazarett hat an der Spitze einen Neubau. Der Altbau wird abgerissen und wird durch einen Neubau ersetzt, der dann aber auch den Denkmalstatus erhalten wird.

12 Information und Beratung - Tourismus und Kultur

Herr Kommer gibt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern anhand einer Präsentation Informationen zum Nottekanal. Diese wird dem Urprotokoll beigelegt.

Herr Preuß:

Gibt es Termine für den Dialog? Wer nimmt daran teil und wann beginnen die?

Frau Şahin-Connolly:

Erste Gespräche haben stattgefunden. Wir haben neben Herrn Kommer und mir auch Herrn Graf entsendet. Herr Graf kennt sich extrem gut mit dem Thema aus und betreut den Nottekanal von unserer Seite aus schon sehr lange. Gespräche mit Frau Mittelstädt gibt es auch und ich denke, dass wir da zu einer guten Lösung kommen.

Herr Preuß:

Die Haushaltsberatungen sind jetzt. Die Mittel müssen jetzt eingestellt werden.

Frau Şahin-Connolly:

Als Stadt Zossen haben wir auch mittelbaren Einfluss, was die Haushaltssituation betrifft, aber es ist wichtig, dass die Entscheidung weiter zurückgestellt wird. Wenn einmal eine Entscheidung getroffen ist, dann ist es so. Es geht jetzt darum, den Entscheidungsprozess in die Zukunft zu schieben, bis wir einen guten Business-Case seitens des Tourismus haben. Das Land wird nicht einfach Millionen einstellen und sagen, dass Thema ist jetzt vom Tisch. Wir müssen uns Gedanken machen, wieviel Einnahmen regeneriert werden können, wieviel Arbeitsplätze hängen daran, wieviel Ausbildungsplätze können wir schaffen, welche Synergieeffekte haben wir, wie können wir dem Tourismus nachhaltig auf die Sprünge helfen. Bis dahin darf die Entscheidung nicht getroffen werden.

Herr Hille:

War nicht in der MAZ zu lesen, dass das Land von dem Vorhaben zurückgetreten ist?

Frau Şahin-Connolly:N

Nein, das stand nicht in der MAZ. Dort stand, dass die Umweltministerin gesagt hat, dass die Entscheidung vorerst vom Tisch ist und dass man sich über die Zukunft des Nottekanals Gedanken machen muss.

Frau Schreiber:

Ich hätte diese Präsentation gerne per Mail oder eingestellt.

Ich stimme Herrn Preuß zu. Wenn das Land in den nächsten Jahren kein Geld für die normale Unterhaltung des Nottekanals einstellt, kann dort kein Geld ausgegeben werden. Die Kosten zur Erhaltung des Nottekanals werden dann so hoch, dass das Land bei der Entscheidung ob wir uns das leisten können, entscheiden muss, dass der Kostenfaktor zu hoch ist. Es muss jetzt wenigstens ein Teil des Geldes für die Unterhaltung eingestellt werden.

Herr Schulz:

Das Problem gab es schon vor 8, 9 Jahren. Es geht um touristischen Weitblick. Wenn wir das jetzt nicht angehen, wird die Chance den Tourismus für Mittenwalde, Mellensee und Zossen weiter zu fördern, vergeben. Wir müssen mit den anderen Kommunen um das Naturdenkmal Nottekanal weiterkämpfen. Es geht hier um unsere Zukunft.

Herr Roch gibt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern anhand einer Präsentation Informationen zum Thema Kultur. Diese wird dem Urprotokoll beigelegt.

1. Erlebnisbahn / Draisine
2. Geocaching-Erlebnistag + Erlebnistag
3. Zossener Kulturtage

Herr Preuß:

Bei der Erlebnisbahn ist die fehlende Ausschilderung vom Bahnhof aus ein Problem.

Herr Roch:

Es gibt dazu bereits einen Termin, wo wir dieses Thema besprechen.

Herr Jungbluth:

Wer organisiert das Geocaching?

Herr Roch:

Konkreter Veranstalter ist die Bücher- und Bunkerstadt.

13 Schließung der öffentlichen Sitzung

Herr Reimer schließt die Sitzung um 22:03 Uhr.

Sven Reimer
Vorsitz

Juliane Sasse
Protokoll