



Stadt Zossen



Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 20.05.2026
Sitzungsbeginn:	19:06 Uhr
Sitzungsende:	21:59 Uhr
Ort, Raum:	Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

Ausschussvorsitz

Rene Just

Ordentliches Mitglied - Ausschuss

Fritz Hille

Torsten Kniesigk

Carsten Preuß

Sven Reimer

Michaela Schreiber

Matthias Wilke

Vertretung für:
Matthias Wilke
nicht anwesend

Sachkundige Einwohner

Dieter Jungbluth

Matthias Kohs

Jens Pohl

Alfred Wolfermann

Bürgermeisterin

Wiebke Şahin-Connolly

Wirtschaftsförderung

Dirk Kommer

Pressesprecher

Sabine Leifeld

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 Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 13.11.2025 und 04.03.2026
- 6 Bericht aus der Verwaltung
- 7 Einwohnerfragestunde
- 8 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder
- 9 Beratung von Beschlussvorlagen
- 9.1 Abschluss einer Planungsvereinbarung über den Ausbau der B96 054/26
- 10 Umgang mit dem Bauturbo - Diskussion und Empfehlung zur Aufteilung der Entscheidungskompetenz zwischen der Verwaltung und der SVV
- 11 Schließung der öffentlichen Sitzung

Niederschrift

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Just um 19:06 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 Reimer

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 Änderungswünsche oder Einwendungen gegen die Tagesordnung vor.

Frau Şahin-Connolly:

Die Verwaltung möchte den TOP 11 vorziehen und hinter dem TOP 9.1 (054/26) behandeln.

Abstimmung: 4 / 1 / 0

Die Tagesordnung wird geändert festgestellt.

5 Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 13.11.2025 und 04.03.2026

Keine Einwände

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 beigelegt. Er umfasst folgende Punkte:

- I. Bauamt
 - I.1 Hochbau
 - I.2 Tiefbau
 - I.3 Grünflächen
 - I.5 Bauleitplanung

Herr Preuß nimmt ab 19:13 Uhr teil.

7 Einwohnerfragestunde

Herr Henry Oswald – Online-Frage:

In der letzten SVV am 13.05.2026 wurde im Zuge der Beantwortung einer Frage der

Stadtverordneten Czech von der Bürgermeisterin geäußert, die AfD Zossen sammle Unterschriften gegen die Bürgermeisterin. Kann die Bürgermeisterin Belege dafür anführen oder war das eine unbelegte Behauptung?

Frau Şahin-Connolly:

Mir wurde kommuniziert, dass momentan in Wünsdorf Unterschriften gegen mich und meinen Mann laufen. Es wurden Spekulationen gemacht und es sind Gerüchte aufgetaucht bezüglich Netzwerke und Mitgliedschaften. Bis jetzt habe ich kein Unterschriftenblatt erhalten. Wenn hier tatsächlich jemand Unterschriften sammelt, möge derjenige bitte die Courage haben und diesen Punkt mit uns persönlich klären.

8 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Herr Kohs:

Die AfD sammelt keine Unterschriften gegen Personen oder Familienmitglieder. Es wäre schön, wenn Sie so etwas nicht behaupten würden.

Frau Şahin-Connolly:

Ich habe es nicht behauptet, sondern ich habe erzählt, was mir kommuniziert wurde.

Herr Hille:

War jemals jemand von der Stadt im Gewerbegebiet Nord und hat sich die Sachlage angesehen? Man könnte hier viel Gewerbe ansiedeln. Bei den Firmen, die angesiedelt sind, müsste das Ordnungsamt mal vorbeifahren. Es liegt Schrott usw. herum. Wenn die mal pleite sind, wer räumt das dann weg?

Bei der Bauleitplanung steht der Weg nach Mellensee. Hier ist noch nichts beschlossen.

Wenn man jetzt schon mal in den Verhandlungen mit dem Amt am Mellensee ist, warum steht da nicht Wünsdorf-Klausdorf/Klausdorf-Wünsdorf, um hier irgendwann mal einen Anfang zu machen?

Frau Şahin-Connolly:

Es geht hier nicht um eine Straße zwischen Schünow und Mellensee. Es geht um das Gewerbegebiet, zukünftig Mischgebiet, in Schünow. Der B-Plan hat diesen Namen. Wir wollen hier keine reine Wohnfläche machen, sondern sehen Potenzial für zukünftiges Gewerbe. Wir sind dazu im Austausch. Es geht hier um eine kleine Ortsumfahrung für die zukünftigen Anwohner und das Gewerbe. Einen B-Plan zwischen Wünsdorf und Klausdorf können wir nicht einfach aufsetzen, da wir hier in unterschiedlichen Gemarkungsgrenzen sind.

Wir kennen die Flächen und die Unternehmen des Gewerbegebietes. Die Unternehmen handeln im Rahmen ihrer Gewerbeanmeldung. Es findet alles auf privatem und nicht auf städtischem Grundstück statt. Die aktuell leerstehenden Gebäude sind nicht in unserem Eigentum. Aktuell ist eine Neuansiedlung von Gewerbe nicht möglich, da der Verkehr durch Dabendorf gehen würde. Hier hätte man hinsichtlich von Schallschutz, PKW, Bewegung, Emission Probleme. Man bekommt schwer eine Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung. Umso wichtiger ist die Nordanbindung.

Frau Schreiber:

Es gibt das Gerücht, dass Sie das Bürgerhaus zum Verkauf anbieten. Ist da etwas dran? Hat das mit dem Schaden am Dach zu tun?

Im Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Weg nach Mellensee ging es lediglich um eine Straßenanbindung und eine Einfamilienhausbebauung. Es ist nicht die Rede von Gewerbe.

Was ist der Stand dort? Warum haben Sie eine Änderung der Nutzung vor, ohne

Bauausschuss und SVV einzubeziehen?

In den letzten Berichten aus der Verwaltung wird der B-Plan Bahnhof Dabendorf nicht mehr erwähnt. Warum und wie ist der Abarbeitungsstand?

Frau Şahin-Connolly:

Nein, an den Gerüchten ist nichts dran. Wer das in Umlauf bringt, kann sich gerne bei mir melden.

Bei dem Thema Weg nach Mellensee gibt es bei den Abwägungen Schwierigkeiten. Deswegen ist es mit dem B-Plan noch nicht richtig weitergegangen. Wir sind im Austausch mit dem Ortsbeirat. Der Ortsbeirat war mit der eventuellen Lösung einverstanden. Wenn es dann dazu kommt, muss es entsprechend geändert werden und es muss eine neue Offenlage zu dem B-Plan geben. Es wäre dann eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe.

Zum Bahnhof Dabendorf wird es einen Beschluss geben, wenn wir mit der Kreuzungsvereinbarung der Deutschen Bahn weiter sind. Die SVV muss dann entscheiden, ob wir den B-Plan aufrechterhalten oder zurückziehen. Bei einer Brücke wäre meine Empfehlung zurückziehen, bei einem Tunnel müssen wir den B-Plan fortführen.

Frau Schreiber:

Beim B-Plan Dabendorf finde ich es nicht richtig, dass Sie so lange warten. Wir sollten vorher die Möglichkeit bekommen, darüber zu reden.

Frau Şahin-Connolly:

Beim B-Plan Dabendorf möchte ich keine weiteren Kosten auslösen. Es kommt hier auf die Entscheidung der SVV an, wie wir weiterverfahren.

Herr Kaehlert:

In der Geschwister Scholl Schule sind seit etwa Beginn des Schuljahres die Toiletten in der zweiten und dritten Etage voll gesperrt. Alle Schüler müssen jetzt in die erste Etage. Der Grund soll angeblich sein, dass sich das Reinigungspersonal weigert diese Räume zu reinigen. Was ist der Grund dafür? Vielleicht kann sich der Bauhof das mal anschauen. Ich würde eine Ersatzmaßnahme vorschlagen.

Frau Şahin-Connolly:

Der Grund dafür ist, dass die Toiletten kaputtgetreten werden und Spülkasten von der Wand gerissen werden. Herr Zobywalski hat diese Maßnahme jetzt veranlasst, um bessere Kontrollen zu haben. Die Lehrkräfte müssen die Toiletten während des ganzen Schulbetriebes und der Pausen beaufsichtigen. Wer jetzt während des Unterrichts auf Toilette muss, wird begleitet. Leider ist es die letzte Maßnahme, die greift. Auch heute hatten wir wieder 7 Spinde, die während der Unterrichtszeit kaputtgetreten wurden. Die Überlegung heute war bereits alle Toiletten zu sperren und Container aufzustellen.

Wir möchten die Täter stark eingrenzen und überführen. Eine Kameraüberwachung ist verboten.

Es müssen jetzt viele Schüler darunter leiden. Wir werden sehen, ob das Begleiten zu den Toiletten hilft. Für einen Transponder zum Öffnen der Tür entstehen so hohe Kosten, die nicht im Verhältnis zur Sanierung einer Toilette stehen.

Herr Wolfermann:

Thema Siedlung Neuhoof Sandpisten. An der Joachimstraße/Ecke Heidestraße sind Sprunghügel, die man sonst nur auf einer Cross-Strecke hat. Wasser läuft auf Grundstücke. Das Problem hier sind die Entsorgungsfahrzeuge mit Doppelachse. Es

müsste eine finale Lösung her.

Frau Şahin-Connolly:

Die betroffenen Eigentümer können sich gerne in der Verwaltung melden. Eine finale Lösung wäre eine vernünftige Straße und Anbindung, aber die können wir auf Stadtkosten nicht finanzieren. Wir müssen mit dem KMS sprechen, ob wir noch Optimierungen bezüglich der Einsatzfahrzeuge vornehmen können.

Herr Jungbluth:

Das Gerücht zum Verkauf des Bürgerhauses ist mir nicht bekannt. Es gibt einen Beschluss, dass anteilmäßig Ausschüsse im Bürgerhaus Wünsdorf stattfinden. Das Problem mit dem Schall sollte überprüft werden. Mir liegt dazu nichts vor. Es wäre schön, wenn dort auch Ausschüsse stattfinden.

In der Zeitung stand, dass Sie überlegen, dass Sondervermögen umzuplanen. Sind das Überlegungen, die noch nicht spruchreif sind?

Frau Şahin-Connolly:

Wir bekommen ungefähr 12,8 Mio. Euro für die Nordanbindung. Eine Kombination mit dem Sondervermögen war ausgeschlossen. Die Nordanbindung kostet aktuell knapp 20 Mio. Euro. Wir müssen den Eigenanteil von ca. 7 Mio. Euro über einen weiteren Investitionskredit finanzieren. Meine Idee war schon immer, dass wir das Sondervermögen für die Nordanbindung verwenden. Die Gesetzeslage hat sich jetzt geändert. Im Moment klären wir mit der Kommunalaufsicht, ob wir den damaligen Beschluss aufheben werden und das, was wir bereits für den Tunnel bezahlt haben, über das Sondervermögen darstellen und mit einer neuen Beschlussvorlage den Rest des Sondervermögens für den Eigenanteil der Nordanbindung verwenden.

Herr Jungbluth:

Ich würde darum bitten, mal den Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ zu einem Ausschuss einzuladen, um einen aktuellen Zustandsbericht zum Thema Wasser und Moorbildung zu erhalten.

Die Gullys am Bahnhof, 14 Stück, müssten sauber gemacht werden. Im Moment sind alle zu.

Herr Just:

Den Gedanken nehme ich mit auf.

Frau Şahin-Connolly:

Die Gullys werden wir mit dem Bauhof abstimmen.

Herr Reimer:

Wir haben ein enormes Gewaltproblem an den Grundschulen und dann an den weiterführenden Schulen. Die Schule hat die Aufsichtspflicht. Das ist nicht unsere Aufgabe. Wir brauchen hier die Zuarbeit der Schulen. Es handelt sich um Straftaten und es wäre sinnvoll hier mit dem Präventionsrat zusammen die Polizei einzuschalten.

Frau Şahin-Connolly:

Im Rahmen des Präventionsrates geht die Polizei regelmäßig an die Schulen und es findet Aufklärung statt. Anti-Mobbing-Seminare werden angeboten. Wir arbeiten hier sehr gut mit der Polizei zusammen. Unser Problem ist es, die entsprechenden Schüler zu überführen. Es finden durch angstlos e.V. Präventionen statt. Ich sehe kein allgemeines hohes Gewaltpotenzial an unseren Schulen. Es sind Einzelfälle, die der Allgemeinheit das Leben schwer machen.

9 Beratung von Beschlussvorlagen

9.1 Abschluss einer Planungsvereinbarung über den Ausbau der B96 054/26

Herr Kommer stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage anhand einer Präsentation vor. Diese enthält folgende Punkte:

Ausbau der B96 - Übersichtsplan
Ausbau der B96 - Rahmendaten der Planungsvereinbarung
Ausbau der B96 - Kostensituation
Ausbau der B96 - Teillageplan 1
Ausbau der B96 - Teillageplan 2
Ausbau der B96 - Teillageplan 3
Ausbau der B96 - Teillageplan 4

Frau Şahin-Connolly:

Wir werden Fördermittel für den Radweg beantragen und gehen von einer hohen Förderquote aus.

Herr Hille:

Was verstehen Sie unter grundhaftem Ausbau der Stichstraße Kietzer Weg? Hier fehlt auf welche Weise der Ausbau stattfinden soll.

Herr Kommer:

Der Unterbau wird neu gemacht und in Asphalt ausgeführt.

Herr Hille

Zu Protokoll: Das muss hier nachträglich eingefügt werden. Asphalt steht hier nicht.

Herr Preuß:

Wer bezahlt den grundhaften Ausbau des Kietzer Weges?

Warum ist die Mittelinsel genau an dieser Stelle geplant?

Was wird gebaut? Gehwege? Radwege? Oder Geh- und Radwege? Wenn ja, an welcher Seite was? Oder an beiden Seiten?

Was wird mit den Alleeerbäumen? Bleiben die erhalten?

Wie breit wird die neue B96?

Was ist an Grünsaum links und rechts an der B96 geplant?

Frau Şahin-Connolly:

Der Kostenanteil beim Kietzer Weg und bei den Geh- und Radwegen ist bei 100 % für die Stadt Zossen. Zu den Alleeerbäumen kann ich Ihnen keine 100-prozentige Antwort geben. Es ist eine Baumaßnahme des LS. Für die Ersatzpflanzungen sind wir nicht verantwortlich. Man wird versuchen, die Bäume zu erhalten. Da wir nicht der Straßenbaulastträger sind, kann ich Ihnen das nicht versprechen. Die Breite und die Anordnung der Geh- und Radwege sieht man in den entsprechenden Zeichnungen. Es wird überwiegend ein beidseitiger Geh- und Radweg sein. Neupflanzungen von Bäumen sind in der Zeichnung gekennzeichnet.

Herr Just:

Warum genau dort die Straßeninsel?

Herr Kommer:

Es gibt ein gewisses Nutzungsinteresse des nicht mehr benötigten Parkplatzes, ehemalige B96.

Das können wir gerne im nichtöffentlichen Teil nochmal konkretisieren.

Herr Jungbluth:

Wird sich die Breite der B96 ändern? Es werden jetzt schon die Kosten für 2028 geplant. Wird eine Kostensteigerung oder -minderung 2028 nochmal nachgerechnet?

Frau Şahin-Connolly:

Wenn Kostensteigerungen kommen, müssen diese von den Stadtverordneten in Form eines Beschlusses getragen werden. So sieht es das Kreuzungsgesetz vor. Kostensteigerungen zum heutigen Stand sind berücksichtigt. Der Eigenanteil der Stadt Zossen hat sich reduziert.

Ich gehe davon aus, dass die Spur der B96 breiter wird, kann das allerdings jetzt nicht ganz genau sagen, da ich dafür die aktuellen Maße bräuchte.

Herr Jungbluth:

Müssen die Anlieger die Grundstückszufahrten zahlen?

Frau Şahin-Connolly:

Wenn die Grundstückszufahrt auf dem Geh- und Radweg mündet, dann ist es Bestandteil des Geh- und Radweges und betrifft die Anlieger nicht. Bei der Grundstückszufahrt, die direkt auf der B96 mündet, obliegt es demjenigen selbst. Und das sind dann Anliegerpflichten.

Herr Wolfermann:

Ist eine Querungshilfe gerechtfertigt?

Frau Şahin-Connolly:

Ja, eine Querungshilfe ist gerechtfertigt.

Frau Schreiber:

Lt. der Legende werden ca. 40 Bäume gefällt. Kosten für die Fällung und die Kompensationsmaßnahmen sind enthalten. Beim Ausbau des Kietzer Weges sind auch Kosten für Baumfällungen und Kompensationsmaßnahmen enthalten. Diesen Punkt möchte ich aufgeklärt haben. Um alle Zahlen vergleichen zu können, hätte ich gerne die Präsentation aus dem FSB und von heute zur Verfügung gestellt. Wer ist auf die Idee zum Ausbau des Kietzer Weges gekommen? Ich bitte den Vorsitzenden eine Einzelabstimmung zu machen, ob wir das wollen. Ist die Querung wirklich erforderlich?

Frau Şahin-Connolly:

Sie kennen den Zusammenhang zwischen der Querung und dem entsprechenden Projekt. Das haben wir ausführlich im nichtöffentlichen Teil besprochen.

Wenn die Resonanz zum Kietzer Weg nicht gegeben ist, können wir mit dem LS nochmal in den Austausch gehen. Ob das dann Auswirkungen auf unseren Eigenanteil hat, kann ich noch nicht abschätzen. Wir werden nicht für den Kietzer Weg Fördermittel beantragen, sondern für den Rad- und Gehweg. Im Kietzer Weg wird ein komplett neuer Untergrund geschaffen. Weiterhin geht es auch um die Thematik Entwässerung. Das sollte mitbedacht werden.

Herr Kommer:

Es gibt jetzt schon eine gewisse Regenwasserproblematik im Kietzer Weg. In dem Bereich soll jetzt ein verrohrter Graben geführt werden. Hier wurde der Ausbau mit Asphalt vom LS reingenommen.

GO-Antrag Schreiber:

Verweisung in die nächste Sitzung

2 Änderungsanträge:

Straßenausbau des Kietzer Weges entfällt

Herr Just:
Das sind keine GO-Anträge

Frau Şahin-Connolly:
Die Verwaltung besteht auf Entscheidung in der Sache.

Herr Just:
Der Punkt mit den 40 Alleebäumen muss aufgeklärt werden.

Herr Preuß:
Die Verwaltung muss nacharbeiten. Welche Bäume sollen weg und welche nicht, was wird nachgepflanzt?

Frau Şahin-Connolly:
Man muss hier genau abwägen, was wichtiger ist. Ein Rad- und Gehweg und eine sichere Straßenführung oder wollen wir den Ist-Zustand so belassen? Das Thema Ausbau/Sanierung B96 wird dann erledigt sein. Wir haben jetzt die einmalige Chance uns an diesem Projekt zu beteiligen. Man muss auch abwägen, wo Ersatzpflanzungen gemacht werden und wo sie Sinn machen. Wir sollten überlegen, welche Maßnahme an der B96 sinnvoll ist.

Herr Just:
Wir stimmen hier über den Abschluss einer Planungsvereinbarung ab. Es stellt sich die Frage, Geh- und Radwege durchgängig oder Alleebäume durchgängig erhalten. Wieviel Alleebäume sind es? Es wäre gut, wenn wir zum nächsten BBWEU die Antworten auf unsere Fragen bekommen würden, um dann darüber abstimmen zu können.

Frau Şahin-Connolly:
Ich hätte gerne ein Stimmungsbild. Wir können zu dem Bestand Baumfällungen und Nachpflanzungen nochmal eine Übersicht geben, das wird aber an der Planungsvereinbarung nichts ändern. Das Thema hatten wir bereits auf dem Tisch, wurde dann aber aufgrund eines anderen neuen Projekts verworfen, da neue Pläne, Zeichnungen und Anpassungen notwendig waren. Wir können nichtöffentlich gerne kurz darüber diskutieren.

Frau Schreiber:
Wir brauchen eine Aufstellung zu den Bäumen und wir brauchen eine Erklärung, warum im Grünbereich die Fällung überhaupt notwendig ist. Was ist beim Kietzer Weg konkret als Ausbau geplant? Für die Regenentwässerung ist der LS zuständig. Ich möchte hier eine konkrete Antwort. Was glauben Sie wer von der anderen Seite kommt? Warum soll derjenige nicht die Querung am Kreisverkehr oder die Ampel am Bahnhof nutzen? Es braucht keine zusätzliche Querung.

Frau Şahin-Connolly:
Ich kann Ihnen dazu heute keine weiteren Informationen geben als die, die ich habe. Ich würde Sie bitten, mir alle Fragen schriftlich mitzuteilen, dann werden wir das mit dem LS klären.
Ich möchte heute gerne ein Votum haben, ob Sie grundsätzlich mit dem Ausbau der B96 einverstanden sind. Wenn Sie den Kietzer Weg rausstreichen, werden wir die Entwässerung und alles, was dazu gehört selbst zahlen.

Herr Just:
Folgende Fragen sind aufgekommen:
Wieviel Alleebäume werden gefällt?
Gibt es Möglichkeiten, dass sie nicht gefällt werden?

Wie hoch ist der Kostenanteil für die Asphaltdecke des Kietzer Weges?
Wie hoch sind die Kosten für die Verkehrsinsel?

Herr Kaehlert:

Ist der Lärmschutz in der Planung bedacht und ist mit einer Erhöhung der Lärmbelästigung zu rechnen?

Herr Haase:

Im Bereich Asphalt lässt sich lärmschutztechnisch etwas machen. Der Baum hat lärmschutztechnisch keinen Einfluss. Wenn durch einen grundhaften Ausbau der Verkehrsfluss verbessert wird und das Stopp and Go wegfällt, sollte es deutliche Verbesserungen geben.

Herr Just:

Lassen sich die Kosten des Rad- und Gehweges durch Fördermittel reduzieren?

Frau Şahin-Connolly:

Wir werden definitiv Fördermittel beantragen. Wir rechnen hier mit 90 %.

Frau Schreiber:

Wie ist die Breite des Rad- und Gehweges?

Wie ist die Breite der Straße im ausgebauten Zustand?

Wann erhalten wir die Antworten? Mit der Einladung wäre zauberhaft.

Herr Just fragt bei jedem Ausschussmitglied das Stimmungsbild ab.

Herr Preuß:

Bei Fällung aller Bäume ist meine Tendenz, dass ich nicht zustimme.

Herr Kniesigk:

Ich würde zustimmen.

Herr Hille:

Wenn so viele Bäume gefällt werden, kann man nicht zustimmen.

Frau Schreiber:

Ich möchte die Kosten für den Ausbau Kietzer Weg und die Verkehrsinsel raushaben. Können Bäume erhalten werden? Wenn das alles nicht passiert, werde ich nicht zustimmen.

Herr Reimer:

Ich bin dafür so schnell wie möglich auszubauen und werde zustimmen.

Herr Just:

Es sollten so viel Bäume wie möglich erhalten werden. Ich bin aber grundsätzlich dafür.

Frau Şahin-Connolly

Ich bitte, dass die Fragen schriftlich eingereicht werden, sodass ich Sie dem LS zur Verfügung stellen kann.

Herr Just:

Ich habe die Fragen mitgeschrieben und werde sie zusammenfassen und einreichen.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Hauptverwaltungsbeamtin wird ermächtigt die Planungsvereinbarung über den Ausbau der B96 in der Ortsdurchfahrt Zossen – Bahnhofsvorplatz bis Kreisverkehr mit dem Land Brandenburg im Abschnitt 490 km 0.775 bis km 0.881 und Abschnitt 500 km 0.000 bis km 0.399 abzuschließen.
2. Der Kostentragung für die Planungskostenpauschale durch die Stadt Zossen wird zugestimmt. Die Hauptverwaltungsbeamtin wird aufgefordert diese Kosten i. H. v. anteilig 81.077,50 EUR bei der Haushaltsplanung 2026 zu berücksichtigen. Der übrige Kostenanteil i. H. v. 37.572,50 EUR ist bei der Haushaltsplanung 2028 zu berücksichtigen.

Der auf die Stadt Zossen entfallende Anteil der Baukosten i. H. v. 791.000 EUR ist in der Haushaltsplanung des Jahres 2028 zu berücksichtigen.

Die Stadtverordnetenversammlung ist über Änderungen der prognostizierten Baukosten, die der Landesbetrieb Straßenwesen der Stadt Zossen mitteilt, unverzüglich zu informieren.

10

**Umgang mit dem Bauturbo - Diskussion und
Empfehlung zur Aufteilung der
Entscheidungskompetenz zwischen der Verwaltung
und der SVV**

Herr Haase von der Fa. Idas und die Architektin Frau Marin geben den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern Informationen zum Bauturbo und stellen das Vorhaben vor.

Städtebauliches Konzept Wohnquartier
Zum Königsgraben Stadt Zossen (Daendorf)
BauTurbo
Städtebaulicher Masterplan (zur Anwendung des Bauturbos)
Teil A: Planzeichnung
Vorhandener Bebauungsplan VEP Mitsubishi Motors
Direkter Siedlungsanschluss

Frau Şahin-Connolly:

Einigen wir uns, dass der Bauturbo greift, und es kommen Baugenehmigungen anhand des Masterplans, würde die Verwaltung eine positive Stellungnahme abgeben. Man müsste dann kein B-Plan Verfahren machen. Haben wir keinen Masterplan geht jede einzelne Bauanfrage, die über den Bauturbo die Verwaltung betrifft, in die Ausschüsse und in die SVV.

Frau Schreiber:

Das BauGB hat eine Planungshoheit für die Gemeindevertretung und für den Hauptverwaltungsbeamten.

Hier sollen 15 viergeschossige Baukörper hingesetzt werden. Der Siedlungsanschluss sind 5 Einfamilienhäuser. Auch auf der anderen Seite der Straße ist kein Siedlungsanschluss. Genau gegenüber ist eine große Fläche im Stadteigentum. Da können Sie sofort eine Feuerwehr bauen.

Ich kann nur dringend zu einem B-Plan-Verfahren raten. Sie wollen mit dem Bauturbo die ganzen Einwendungen umgehen.

Frau Şahin-Connolly:

Wir bauen keine Feuerwehr. Der Investor baut im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Die Voraussetzungen für den Bauturbo sind gegeben. Es obliegt der SVV, ob dem Masterplan zugestimmt wird. Dieses Verfahren kann über den Bauturbo stattfinden. Dafür ist er da. Bezüglich der Geschossigkeit haben wir dafür von allen Seiten grünes Licht bekommen. Die Fluchthöhe der Schule und des entstehenden Objekts wurde berücksichtigt.

Herr Haase:

Die Objekte müssen sich beim Bauturbo nicht eins zu eins in die Umgebung einfügen. Der Siedlungsanschluss wurde uns bestätigt, ist aber gar nicht so entscheidend. Entscheidend ist, dass wir ein vorhandenes B-Plan Gebiet haben. Beschlüsse werden benötigt zur Befreiung von dem B-Plan. Bauanträge nach dem Bauturbo müssen innerhalb von 3 Monaten beschieden sein.

Frau Şahin-Connolly:

Auch das Bauen in zweiter Reihe wird hier im Ausschuss und in der SVV beraten.

Herr Jungbluth:

Wie sieht es mit den Stellplätzen aus?

Frau Şahin-Connolly:

Das Thema Stellplätze oder Ausgleich, wenn es keine Stellplätze gibt, müssen wir im Masterplan festlegen. Genauso muss es im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden und diesen werden wir hier im nichtöffentlichen Teil behandeln.

Herr Reimer:

Inhaltlich bin ich bei diesem Projekt dafür, zeitnah etwas zu bauen. Ich werde alles unterstützen.

Herr Just:

Die Frage ist immer noch B-Plan vs. Masterplan. Wie sieht es mit Löschwasser, Eingriffsausgleichplanung, Erschließung Trinkwasser/Abwasser aus? Werden diese Dinge im Masterplan geregelt?

Herr Haase:

Es gibt Dinge, die unberührt sind und vorgelegt werden müssen. Themen baulicher Art kann man in der Planung fordern. Die Frage ist immer, geht man fair miteinander um? Es ist eine echte Chance schnell zu günstigem Wohnraum zu kommen.

Frau Şahin-Connolly:

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept passt das hervorragend zusammen. Die angesprochenen Punkte müssen in den städtebaulichen Vertrag rein. Der Unterschied ist, dass wir hier keine Offenlage mehr beschließen. Die Parameter sind im Vorfeld abzuklären und diese werden im Masterplan einbezogen, im städtebaulichen Vertrag festgehalten und kommen dann in die SVV. Die Baugenehmigung dauert beim Bauturbo genauso lange, was wegfällt, ist die Planung.

Frau Schreiber:

Die Bürger- und Behördenbeteiligung fällt weg. In einem kleineren innerstädtischen Bereich könnte man mit einem Masterplan arbeiten, aber nicht wie hier mit der Anzahl der Gebäude und der Geschossigkeit. Hier muss ein B-Plan mit einer anständigen Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung gemacht werden.

Herr Just:

Innerhalb des Masterplans können wir die Geschossigkeit festlegen.

Frau Schreiber:

Die Architektin wird bei zweigeschossig nicht Halt machen, weil die ganze Kalkulation dann nicht aufgeht. Aus meiner Sicht ist die Grenze für den Bauturbo hier überschritten. Für die Feuerwehr hätten wir andere Flächen und Finanzierungsmöglichkeiten.

Frau Şahin-Connolly:

Es ist nicht eins zu eins identisch. Wir brauchen verdichteten Wohnraum. Es kann für Dabendorf eine Chance sein. Wir müssen die Infrastruktur ausgelastet bekommen. Wir haben hier gutes Entwicklungspotenzial.

Frau Marin (Architektin):

Wir sind daran interessiert, schnell zu bauen. Ein Investment ist so zu rechnen, dass wir eine gewisse Anzahl an Wohnungen haben. Wir haben eine Max-Planung in der Höhenlage entsprechend der Schule und der Umgebungsbebauung. Die Einfamilienhäuser sind eher im Randbereich. Wenn man die große Halle stehen lässt, müsste man hierfür eine Nutzung finden. Das wäre aber jetzt nicht in unserem Interesse. Wir würden diese große Fläche entsiegeln. Wir können generell über vieles reden, aber wir sind natürlich an einem guten Invest interessiert. Beim Invest für die Feuerwehr haben wir eine erste grobe Schätzung von 5,5 Mio.

Herr Reimer:

Die Einfamilienhausbebauung liegt nicht in dem Bereich. Wir haben eine ordentliche Infrastruktur. Wir wollen Wohnbebauung haben. Ich kann das nur befürworten. Der Bauturbo ist dafür gedacht, große Investitionen wieder möglich zu machen. Wie brauchen jetzt die Wohnungen.

Herr Preuß:

Wir sollten überlegen, was wir in Zossen wollen. Welche Art der verdichteten Bebauung wollen wir? Was passt hierher? Ist das die Zukunft von Zossen, wie wir sie uns vorstellen?

Was ist, wenn in 5 Jahren jemand kommt und sagt, er möchte noch eine Etage raufmachen oder nebenan noch etwas bauen?

Frau Şahin-Connolly:

Das muss dann definitiv wieder durch die SVV, da es nicht mehr dem Masterplan und dem städtebaulichen Vertrag entspricht.

Herr Haase:

Der FNP muss geändert werden. Das kann beim Bauturbo aber auch im Nachgang gemacht werden. Was so ein Invest meist kaputt macht, ist die Zeit. Der Bauturbo gilt vorerst nur bis 2030. Was danach kommt, wissen wir nicht. Alle Fragen, die ein B-Plan beantwortet, kann auch ein Masterplan beantworten. Und diesen beschließen Sie. Dieser schafft den Rahmen für die bauliche Entwicklung in dieser Fläche.

Frau Şahin-Connolly:

Einen ähnlichen Fall hatten wir bei einem B-Plan in Horstfelde. Dort hatten wir den Abwägungsbeschluss und der Satzungsbeschluss wurde abgelehnt. Der Investor hat jetzt trotzdem Baurecht. Dafür braucht es keinen Satzungsbeschluss.

Herr Preuß:

Was ist der Nachteil beim Masterplan?

Frau Şahin-Connolly:

Ich sehe keinen Nachteil.

Herr Haase:

Im Rahmen des Bauantrages zum Bauturbo müssen alle Eingriffsfragen geklärt werden.

Herr Just:

Nachteile sind fehlende Bürger- und Behördenbeteiligung. Was ist, wenn der nachgelagerte B-Plan von den Behörden nicht so akzeptiert wird wie der Masterplan von uns beschlossen wurde?

Herr Haase:

Es sind hier Fachplaner am Werk. Wir haben einen vorgeprägten Standort.

Herr Just:

Die Grundbedingungen für einen Masterplan sind, dass ein B-Plan existiert und ein direkter Siedlungsanschluss vorhanden ist.

Herr Haase:

Bei den Siedlungsanschlüssen ist vom Gesetzgeber vorgegeben, dass man sich bis max. 100 m in den Außenbereich bewegen darf. Themen, die im Rahmen eines B-Plans schon vorab geklärt werden, werden beim Masterplan im Zuge des Bauantrags abgeklärt. Es kann nichts unter den Tisch fallen. Diese Themen müssen belegt werden, ansonsten wird keine Baugenehmigung erteilt.

Frau Şahin-Connolly:

Die große Fläche der Halle wird vom Investor entsiegelt und es wird Ausgleichsflächen geben. Vom B-Plan nachträglich bin ich kein Fan. Hier finde ich, dass man den Bauturbo durchaus anwenden kann. Beides über eine Fläche zu legen, halte ich nicht für zielführend. Mit dem Bauturbo findet dementsprechend auch eine Entbürokratisierung statt.

Herr Jungbluth:

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Wohnungen mit einem Masterplan billiger werden. Mit welchem Quadratmeterpreis wird hier geplant? Wir brauchen sozialen Wohnungsbau.

Frau Şahin-Connolly:

Heute hätte ich gerne ein Votum, ob es Sinn macht, das Thema Masterplan für Dabendorf mit Feuerwehrwache weiter zu bearbeiten und Ihnen als Beschlussvorlage zu präsentieren.

Frau Schreiber:

Wenn es so weitgehend ist, ist es ein Fall für einen B-Plan.

Frau Şahin-Connolly:

Es geht darum, ob es Sinn macht, den Bauturbo anhand des Masterplans auszuprobieren. Wir würden Ihnen eine Vorlage zur Beratung zur Verfügung stellen. Die Fachfragen sind dann in der Beschlussvorlage zur klären und zu beraten.

Herr Hille:

In welcher Preislage wären die Mieten?

Frau Marin (Architektin):

Wir planen 12 bis 14 Euro pro qm. Über einen Anteil an reduzierten Mieten kann man sprechen, Sozialwohnungen werden wir nicht zur Verfügung stellen.

Herr Reimer:

Ich bin für alles, was solche Projekte beschleunigt.

Herr Kniesigk:

Ich würde den Bauturbo favorisieren. Die Bürger könnten ihre Einwendungen in der Einwohnerfragestunde anbringen.

Herr Preuß:

Unter den vorhin genannten Bedingungen sollte die Verwaltung mit einem Masterplan in die SVV gehen. Am Ende entscheiden wir dann in der SVV, ob wir dem folgen oder doch einen B-Plan machen wollen. Mit der Marschrichtung jetzt könnte ich mitgehen.

Herr Just.

Ich bin immer dafür, solche Dinge auszuprobieren. Im Rahmen so eines Projektes sollte die Flexibilität des Investors ausreichend groß sein, um auf unsere Wünsche und Vorgaben einzugehen. Wir wollen vielleicht mehr Einfluss nehmen, als wir das im B-Plan Verfahren können.

11 Schließung der öffentlichen Sitzung

Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:59 Uhr.

Rene Just
Vorsitz

Juliane Sasse
Protokoll