



Stadt Zossen



Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 22.04.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:37 Uhr
Ort, Raum:	Kulturforum Dabendorf, Zum Königsgraben 8, 15806 Zossen

Ausschussvorsitz

Rene Just

Ordentliches Mitglied - Ausschuss

Fritz Hille

Torsten Kniesigk

Peer Giesecke

Carsten Preuß

Sven Reimer

Michaela Schreiber

Matthias Wilke

Vertretung für:
Carsten Preuß
entschuldigt

Vertretung für:
Matthias Wilke
entschuldigt

Sachkundige Einwohner

Dieter Jungbluth

Matthias Kohs

Jens Pohl

Alfred Wolfermann

entschuldigt

abwesend

Bürgermeisterin

Wiebke Şahin-Connolly

Pressesprecher

Sabine Leifeld

Protokollant(in)

Eva Briesenick

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 11.02.2026 | |
| 6 | Bericht aus der Verwaltung | |
| 7 | Einwohnerfragestunde | |
| 8 | Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder | |
| 9 | Vorstellung städtebaulicher Wettbewerb Bahnhofsumfeld Wünsdorf | |
| 10 | Beratung von Beschlussvorlagen | |
| 10.1 | Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee" der Stadt Zossen | 021/26/01 |
| 10.2 | Abwägungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee" in der Stadt Zossen | 022/26 |
| 10.3 | Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee" in der Stadt Zossen | 023/26 |
| 10.4 | Neugestaltung Bahnhofsumfeld in Wünsdorf-Waldstadt - Teil Ost | 015/26 |
| 10.5 | Änderungsantrag der Fraktion Plan B - BVB/FW vom 25.03.2026 eingegangen bei der Stadt Zossen am 25.03.2026 zur BV 015/26 Neugestaltung Bahnhofsumfeld Wünsdorf Ost | 045/26 |
| 11 | Schließung der öffentlichen Sitzung | |

Niederschrift

Öffentlicher Teil

1 **Eröffnung der Sitzung durch den Ausschussvorsitzenden**

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

5 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 11.02.2026**

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

6 **Bericht aus der Verwaltung**

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

I. Bauamt

I.1 Hochbau

1. Kallinchen, Strandbad
2. Wünsdorf, Containeranlage Oberschule
3. Zossen, Kita Bummi
4. Wünsdorf, Burgberg
5. Glienick, Hort Abenteuerland
6. Wünsdorf, Burgberg

I.2 Tiefbau

1. Straßenschäden
2. Brücken und Durchlässe

I.3 Grünflächen

1. Zossen, Stadtpark
2. Wünsdorf, Burgberg

I.4 Friedhof

1. Dabendorf, Friedhof

I.5 Bauleitplanung

7 **Einwohnerfragestunde**

Online Frage- Wolf-Dieter Wollgramm:

Bemerkungen zur BV 015-26: Im Bereich der geplanten Doppelhaltestelle im geförderten Bereich der Straße „Am Bahnhof“ beträgt die geplante Fahrbahnbreite 4,00 Meter. Diese Breite lässt das ggf. notwendige Überholen eines zum Ein- und Aussteigen haltenden Busses nicht zu. Auch im Falle eines Schadenereignisses (z.B. Havarie) bei einem haltenden oder zur Weiterfahrt gehinderten Busses wäre die Vorbeifahrt eines weiteren Busses (z.B. Ersatzbus) im Bereich der Haltestelle nicht möglich. Sehe ich das richtig?

Herr Just:

Wir behandeln das zu dem entsprechenden Tagesordnungspunkt.

Online Frage- Henry Oswald:

Es beginnt nun wieder die Veranstaltungssaison- und bald auch die Badesaison im Strandbad Wünsdorf. Wie lange stehen die Parkplätze am Sportplatz Wünsdorf noch zur Verfügung? Der Bauantrag für die Containerschule soll gestellt worden sein. Werden Ausweichmöglichkeiten (z.B. veranstaltungsbezogen zeitlich, befristete Parkmöglichkeiten) für die Besucher geschaffen?

Frau Şahin-Connolly:

Wir befinden uns derzeit noch im Klärungsprozess. Meines Erachtens ist das nicht erforderlich. Die Parkplätze am Sportplatz waren bislang nie vollständig ausgelastet. Wir benötigen nicht alle Parkplätze für den Containerbau. Für das Strandfest werden wir ein Parkkonzept erarbeiten.

Herr Juricke:

Wie sieht es bei dem Waldparkplatz in Horstfelde mit den finanziellen Mitteln aus 2023/2024 und 2025 aus? Ich hatte am 23.03. Akteneinsicht im Rathaus. Herr Gottlick meinte, dass er sich meldet, weil noch Unterlagen gefehlt haben. Ich bitte darum, eine Antwort zu erhalten. Auch zur Akteneinsicht vom 09.03. liegt mir noch keine Antwort vor.

Frau Şahin-Connolly:

Das können Sie mit Herrn Gottlick bilateral klären, wann er Zeit hat die Akteneinsicht mit Ihnen durchzuführen. Der Waldparkplatz ist im Haushalt zu beraten. Es wird demnächst Thema in den Ortsbeiratssitzungen sein.

Herr Juricke:

Wann bekomme ich die anderen beiden Akteneinsichten? Der Kämmerer hat gesagt, dass er es mit ins Rathaus nimmt, da er es nicht beantworten kann.

Frau Şahin-Connolly:

Laut Protokoll hat der Kämmerer gesagt, dass der Waldparkplatz in der Beratung und in der Haushaltsaufstellung berücksichtigt werden muss. Bitte wenden Sie sich direkt an Herrn Gottlick. Ich möchte nicht über den Kalender des stellvertretenden Bürgermeisters verfügen.

8 **Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder**

Herr Reimer:

Letztes Wochenende war das Frühlingsfest. Ich bitte darum, dass, wenn am Freitag

aus Sicherheitsgründen die Absperrung gemacht wird, während der Öffnungszeiten weiterhin alle Läden und Geschäfte zugänglich bleiben. Den Bürgern sollte die Möglichkeit gegeben werden, von einer Seite auf die andere zu gelangen. Einige Rollstuhlfahrer sind nach Hause gefahren, da sie nicht auf die andere Seite gekommen sind. Man sollte bis zum Fest ein paar Bauzaunfelder offenlassen.

Frau Şahin-Connolly:

Dafür haben die Geschäfte die Möglichkeit, am Samstag bis 19.00 Uhr zu öffnen. Die Bauzäune waren definitiv offen. Ich habe mir die Situation angeschaut.

Der Marktplatz war jederzeit passierbar. Die Geschäfte haben auch Umsatz gemacht.

Herr Jungbluth:

In der letzten Sitzung wurde ein Erbbaurecht bestätigt. Wäre es möglich Verkaufsoptionen zu ermöglichen?

Frau Şahin-Connolly:

Grundsätzlich lassen wir keinen Grundstücksverkauf zu, außer wenn ein Entwicklungspotenzial für die Stadt vorgesehen. In Zukunft können wir diskutieren, ob er das kaufen kann.

Herr Jungbluth:

Also besteht die Möglichkeit dies zu verändern in ein Kaufrecht?

Frau Şahin-Connolly:

Es ist kein Problem, wenn es funktioniert und das Konzept aufgegangen ist. Gleich zu sagen, dass wir verkaufen und haben keinen Einfluss haben, ist problematisch. Er könnte das Grundstück weiterverkaufen, selbst wenn ein Rückkaufsrecht vereinbart wird. Um das Grundstück zurückzukaufen muss Geld aus dem Haushalt genommen werden. Mit dem Erbbaupachtvertrag ist es einfacher.

Herr Jungbluth:

Ich habe zu der Problematik am Bahnhof ein Schreiben geschickt. Wie wird damit Verfahren?

Frau Şahin-Connolly:

Es geht über den Posteingang. Ich kenne Ihr Schreiben nicht. Herr Kommer und Frau Widera werden darauf reagieren. Wir können Ihre Fragen und Bedenken heute im Ausschuss behandeln. Herr Haase ist anwesend.

Herr Jungbluth:

Wenn eine Vertretung Ihrer Person die Aufgaben übernimmt, dann sind Sie wieder der Ansprechpartner, obwohl Sie nicht teilgenommen haben.

Frau Şahin-Connolly:

Ich bin die Hauptverwaltungsbeamtin und ich repräsentiere die Stadt Zossen. Wenn mein Stellvertreter an der Sitzung teilnimmt, dann bin ich nicht aus der Verantwortung.

Frau Schreiber:

Sie tragen die Verantwortung, dass ein Mitarbeiter den Akteneinsichtsantrag von Herrn Juricke nicht nachgekommen ist. Sind Haushaltsreste aus den vergangenen Haushaltsjahren in den der Waldparkplatz eingestellt war gebildet worden? Wann erhalte ich die gutachterliche Stellungnahme, die die Rechtsanwälte Dombert zu den Löschbrunnen gemacht haben? Wer hat die Kosten für die Tischtennisplatte im Stadtpark übernommen? Waren Stadtverordnete zum Deckenfest in der neuen Kita Waldstadt eingeladen? Haben Sie mit dem Investor verhandelt, ob dort statt der Kita

der Hort Wünsdorf untergebracht werden kann? Wie ist der Stand der Bauarbeiten? Ich beantrage das Thema auf die nächste Sitzung zu setzen.

Frau Şahin-Connolly:

Ein Hort ist nach unserer Prüfung nicht realisierbar. Die Konzeption und der Umbau würden mehr kosten als eine anfangs nicht voll ausgelastete Kita. Wir gehen davon aus, dass wir diese Kita brauchen werden. Wir entwickeln derzeit ein umsetzbares Hortkonzept für die kommenden Jahre. Der Containerhort kann nicht abschließend hinsichtlich der Betriebserlaubnis ausgestattet werden. Wir haben derzeit eine vorläufige Betriebserlaubnis und benötigen eine dauerhafte Lösung.

Frau Schreiber:

Bis wann haben Sie die vorübergehende Genehmigung?

Frau Şahin-Connolly:

Die Redezeit von Ihnen war vorbei. Wenn Herrn Gottlick seinem Terminkalender nicht nachkommt, ist die Hauptverwaltungsbeamtin dafür verantwortlich. Bei der Tischtennisplatte handelt es sich um Leistungen des Bauhofes. Es handelt sich um freiwillige Maßnahmen bezüglich des Waldparkplatzes. Während einer Haushaltssperre können diese Ausgaben nicht getätigt werden. Um den Parkplatz umzusetzen, benötigen wir die Genehmigung seitens der Kommunalaufsicht und die Zustimmung der SVV. Die gutachterliche Stellungnahme wird Ihnen nicht zur Verfügung gestellt. Wir haben Ihnen Akteneinsicht angeboten. Ein Anspruch auf die Herausgabe von durch die Verwaltung beauftragten Rechtsgutachten besteht nicht.

Herr Reimer Geschäftsordnungsantrag:

Ich bitte die Redezeiten einzuhalten und Zwischenrufe zu ahnden.

Herr Hille:

Zum Beschluss 020/25/01 wurden zehn Punkte verfasst. Die Verwaltung hat verpasst uns darüber zu informieren, wie der Stand ist. Wenn die Thomas-Müntzer-Straße gesperrt sein sollte, wird die Umleitung über die Chausseestraße in Wünsdorf zur B96 erfolgen wird. Der Parkplatz ist im Sommer besucht. Ich bitte darum, bei Veranstaltungen die Parkverbotsschilder am Eingang zum Freibad aufzuhängen.

Frau Şahin-Connolly:

Wir werden uns an Recht und Gesetz halten.

Herr Kaehlert:

Der Spielplatzbereich der Kita Bummi befindet sich auf einem abschüssigen Gelände. Die Regenwasserkanalisation sollte überdacht werden. Die Grundstücksniederschläge bleiben auf dem Grundstück der Kita Bummi. Funktioniert die PV-Anlage der Goetheschule und sind Schäden entstanden?

Frau Şahin-Connolly:

Grundsätzlich wird Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert. Ich habe andere Informationen zum Thema Waldparkplatz. Es sollte in Horstfelde noch einmal auf die Tagesordnung. Die Antworten der Goetheschule bin ich Ihnen noch schuldig.

Herr Kaehlert:

Ich bitte dringendst um die Antwort.

Frau Reglin:

Ich habe Akteneinsicht zur Schulverpflegung in Dabendorf beantragt, aber noch keinen Termin erhalten. Der Ortsbeirat Schünow hat mir drei Fragen für die heutige Sitzung mitgegeben. Welche Absprachen müssen bezüglich der Umgehungsstraße getätigt werden? In der Kita Schünow gab es eine Begehung, dort hätte Frau

Pankrath gerne das Gutachten dazu. Des Weiteren haben mehrere Bürger Strafzettel bekommen. Sie wünscht sich eine Begehung mit dem Ordnungsamt.

Herr Just:

Ist es so, dass wenn man Fragen für Dritte stellt, diese zu Protokoll genommen werden und dann von der Verwaltung schriftlich beantwortet werden?

Frau Şahin-Connolly:

Frau Pankrath ist Ortsvorsteherin. Die Fragen werden auch im Ortsbeiratsprotokoll festgehalten. Sie können sich gerne das Ordnungsamt einladen.

9

Vorstellung städtebaulicher Wettbewerb Bahnhofsumfeld Wünsdorf

Das Planungsbüro stellt anhand einer Präsentation das Maßnahmenkonzept den Ausschussmitgliedern und Einwohnern vor:

- Insellage
- Neue Mitte
- Phase 1
- Phase 2
- Entwurf
- Erschließung und Nutzung
- Freiraum
- Entrée am Bahnhof
- Kiezpark „Grüne Mitte“
- Übergänge zum Wohnen
- Urbane Kante zur Berliner Allee
- Fakten zum Entwurf

Frau Schreiber:

Könnten Sie nochmal erklären, wo das Gebiet anfängt und wo es verläuft? Die lila Striche sind als äußere Verkehrsanschließung vorgesehen. Ich bitte die Beschlussvorlage zum Straßenausbau auf der Tagesordnung haben. Die 4m Straßenbreite und die Einbahnstraße würden hier dann nicht ausreichen. Haben Sie davon Kenntnis gehabt? Haben Sie sich die Hotelsituation in der Stadt im Vorfeld angesehen und Erhebungen gemacht, wie der Bedarf ist? Sind in den innenliegenden Grünflächen private Grundstücke dabei, die zukünftig nicht mehr überbaut werden können? Wie finden die Eigentümer das?

Frau Şahin-Connolly:

Das Planungsbüro hat Kenntnis vom Bahnhofsumfeld Wünsdorf und hat die Unterlagen erhalten. Konflikte sehe ich nicht. Der Beginn der Einbahnstraße wird in der nächsten Beschlussvorlage besprochen.

Herr Just:

Wir wollen die Tagesordnung schaffen.

Frau Şahin-Connolly:

Wir müssen von dem zukünftigen Stadtentwicklungskonzept ausgehen. Unterlagen des Index wurden berücksichtigt. Zusammen mit dem Ortsbeirat wurde anhand eines Kriterienkataloges was sinnvoll und gewünscht ist. Der Bedarf des Hotels ist groß. Die Grünfläche ist in dem Entwurf des B-Planes gut gelungen.

Herr Reimer:

Auf diesem Gebiet sind überwiegend Privatgrundstücke. Gibt es dafür bereits einen Investor für das Ärztehaus oder ist das ein Wunsch? Gibt es bei den privaten Grundstücken Veränderungen oder wird Schadensersatz an die Stadt Zossen geltend gemacht?

Meine Sorge ist, dass wir etwas umsonst planen, was der Investor nicht möchte. Wie realistisch ist, dass das Projekt es umgesetzt wird?

Frau Şahin-Connolly:

Das sind Punkte hinsichtlich Eigentümer, Planung und Umsetzung, die ein Planungsbüro nicht beantworten kann. Es liegt im Ermessen der SVV und wäre ein Folgeauftrag, der im Architektenwettbewerb mit vorgesehen ist. Alle Eigentümer wurden von uns informiert und abgeschrieben.

Herr Reimer:

Entscheidungsrelevant ist, ob das Ärztehaus berücksichtigt wurde und ob es privat ist.

Herr Just:

Wir entscheiden heute nichts. Was wissen Sie vom Zustand? Inwieweit haben Sie auf weitergehende Planungen geachtet?

Planer:

Uns haben Pläne vorgelegen, wo die bisherige Grundstücksaufteilung verzeichnet ist. Der Wunsch von Bürgern ist, dass ein zusammenhängendes Quartier funktioniert und das ein Mehrwert entsteht. Der Entwurf ist innerhalb des Bürgerdialogs entstanden. Das Ärztehaus war ein Wunsch, dass es ein neues gibt. Das Hotel ist der für den Bedarf der zusätzlichen Wohnfläche, die dort entsteht.

Herr Wolfermann:

Sind die Grundstückseigentümer mit eingebunden? Wie ist die Reaktion?

Frau Şahin-Connolly:

Das wurde sehr ausführlich in den Ausschüssen beraten. Es gibt dort eine Erbgemeinschaft. Wir müssen etwas mehr Druck seitens der öffentlichen Hand aufbauen, um ein Zugriffsrecht zu bekommen. Die Chancen handlungsfähig zu werden sind besser, wenn der Architektenwettbewerb durchgeführt wird.

Herr Jungblut:

Das Projekt entspricht nicht der Realität. Ich sehe die Alte Poststraße nicht mehr. Können Einzelobjekte realisiert werden, die in das Gesamtkonzept passen? Es ist wichtig, das Umfeld mit einzubeziehen.

Planer:

Es gibt 3 verschiedene Phasen, in dem das Projekt umgesetzt werden kann. Wir möchten die Poststraße zu einem kombinierten Geh- und Radweg entwickeln. Der Fokus liegt auf der Berliner Allee, um dort die Gebäudesetzung zu machen.

Herr Haase:

Mir gefällt die Planung sehr gut. Die Planung stimmt mit unserem Beschluss überein.

Herr Hille:

Warum ist das Abfertigungsgebäude vom Russenbahnhof nicht mehr mit drin?

Frau Şahin-Connolly:

Das hat nicht den Architektenwettbewerb gewonnen. Dieser Punkt ist nicht Bestandteil des Planungsgebietes. Es kann mit dem Eigentümer gesprochen werden.

Herr Hille:

Bleibt es erhalten oder wird es abgerissen?

Frau Şahin-Connolly:

Wir sind nicht Eigentümer.

Planer:

Der alte Bahnhof ist nicht mit im Plan hervorgehoben. Die Planung schließt es jedoch nicht aus.

Frau Schreiber:

Es gibt einen B-Plan aus 2002. Es ist alles als Bauland ausgewiesen. Wenn dort mit Einzelmaßnahmen eingegriffen wird in Eigentumsrechte, dann hat das Rechtliche Maßnahmen. Wie sieht es das Planungsbüro? Wie geht man mit der Durchsetzung von Einzelmaßnahmen um?

Herr Just:

In dem Wissen ist der Wettbewerb gelaufen.

Frau Şahin-Connolly:

Der B-Plan muss überarbeitet werden. Die Eigentümer werden unter diesen Umständen nicht bauen.

Herr Just:

Wie ist Ihr Vorschlag für die nächsten Schritte?

Frau Şahin-Connolly:

In Form eines Aufstellungsbeschlusses soll der B-Plan weiter konkretisiert werden. Der andere soll mit einer entsprechenden Satzung ersetzt werden.

Planer:

Eigentumsverhältnisse und die Konkretisierung des Entwurfs müssen weiter detailliert werden. Es benötigt eine städtebauliche Überarbeitung, wo diese Dinge einfließen. Das muss dann in einem B-Plan überführt werden.

Herr Just:

Was ist das, wenn es kein B-Plan ist?

Planer:

Das beschreibt einen Städtebaulichen Entwurf. Dieser liegt hier in Teilen vor.

Herr Jungbluth:

Was versteht man unter Anpassungen?

Frau Şahin-Connolly:

Das ist der städtebauliche Entwurf.

10 Beratung von Beschlussvorlagen

10.1 Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet 021/26/01 Machnower Chaussee" der Stadt Zossen

Frau Şahin-Connolly stellt den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern die Beschlussvorlage vor. Der Investor ist vor Ort.

Herr Kniesigk nimmt an der Sitzung teil. Somit sind 6 Ausschussmitglieder anwesend.

Herr Just:

In der SVV wurde angemerkt, dass im städtebaulichen Vertrag, die Erschließung als Privatstraße erfolgt. Im B-Plan steht jedoch öffentliche Erschließung.

Şahin-Connolly:

Die Stadt Zossen ist für die Erschließung nicht verantwortlich. Für den öffentlich-rechtlichen Verkehr kann die Straße befahrbar werden.

Herr Just:

Es gibt im B-Plan zwei Punkte, entweder Privatstraße oder eine öffentliche Erschließung.

Frau Şahin-Connolly:

Das ist kein Widerspruch. Die Stadt Zossen wird die Erschließungskosten für diese Straße nicht zahlen. Der Verkehr wird über diese Straße fahren können.

Herr Just:

Der städtebauliche Vertrag für künftige Investoren ist nicht öffentlich. Ich sehe dann eine öffentliche Erschließung. Wir wissen, dass es eine Privatstraße ist. Das ist ein Unterschied, für den, der es erwirbt.

Frau Şahin-Connolly:

Es ist eine öffentliche Straße im B-Plan. Die Erschließung wird nicht über die Stadt Zossen erfolgen. Vielleicht möchte der Investor etwas sagen oder wir stellen die Nichtöffentlichkeit her.

Herr Just lässt über Rederecht für den Investor abstimmen.

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Herr Just:

Es ist eine rechtliche Frage. Das muss von der Verwaltung geklärt werden.

Frau Şahin-Connolly:

Aus meiner Sicht ist es geklärt. Dann muss die Nichtöffentlichkeit hergestellt werden.

Frau Schreiber:

Ich gehe davon aus, dass Herr Haase keinen Einblick in den städtebaulichen Vertrag hat und keine Ratschläge erteilt, da er nicht Teil der Verwaltung ist, sodass Nichtöffentlichkeitsprobleme vermieden werden.

Frau Şahin-Connolly:

Nein, wird er nicht.

Schließung der Öffentlichen Sitzung um 20:41 Uhr. Die Nichtöffentlichkeit wird hergestellt.

Eröffnung des nicht öffentlichen Teils um 20:44 Uhr.

Frau Schreiber zitiert den § 3 Abs. 5. Im B-Plan steht drin, dass es eine öffentliche Verkehrsfläche sein wird. Hierfür muss eine Widmung erfolgen. Ansonsten ist es eine private Straße, sodass die Formulierung im B-Plan und im Vertrag auseinanderfallen und nicht stimmen.

Ist es eine öffentliche Straße, kann dort jeder reinfahren.

Frau Şahin-Connolly:

Ich habe kein Interesse daran, dass diese Straßen öffentlich der Stadt Zossen zugehören. Es kann geregelt werden, dass der Verkehr dort zugelassen ist und keine Schranken kommen. Es gibt einige Wohngebiete, wo die Straßen starke Schäden haben. Ich möchte eine Kontinuität seitens des Investors, denn wir werden nicht in der Lage sein in 5- 6 Jahren die Straßen zu reparieren und Satzungen zu ändern, die in die neue Straßenreinigungssatzung einfließen müssen.

Herr Just:

Wie stellt der Investor das sicher und was passiert, wenn der Investor insolvent geht?

Investor:

Wir haben gesagt, dass wir die Kosten für die Erschließung übernehmen wollen. Wie die städtebauliche Gestaltung vollzogen wird, ist eine Sache der Stadt. Wir sagen, wir machen die Privatstraße und legen wir mit Anlieger frei. Tragen wir die Kosten dafür, auch für die Unterhaltung, dann ist das eine Sache der zukünftigen Eigentümer. Die Hauptsache war damals, dass die Kosten der Erschließung durch den Investor getragen werden.

Frau Schreiber:

Es gibt keinen Streit, dass Sie die Kosten für die Ersterschließung tragen müssen. Wer wird Eigentümer dieser Straße? Gibt es eine öffentliche Widmung? Wer trägt die Verkehrssicherungspflicht? Was passiert, wenn Reparaturen auftreten? Es sollte im Vertrag des Investors die Verpflichtung stehen, dass die Straßenflächen ins Eigentum der Stadt kommen.

Geht der Investor insolvent, kann es nicht der Stadt übertragen werden.

Frau Şahin-Connolly:

Dass damals die Verkehrsflächen auf die Stadt Zossen übertragen wurden, ist eine Herausforderung. Ich würde sagen, dass wir uns im städtebaulichen Vertrag eine Option einräumen. Wir haben 5 Jahre Gewährleistung auf diese Straße. Danach wird entschieden, ob sie gewidmet werden soll oder nicht.

Herr Reimer:

In Nächst Neuendorf war das Problem, dass das Feuerwehrauto nicht durchkam. Die Idee mit dem städtebaulichen Vertrag ist nicht schlecht. Die Stadt Zossen hat kein Geld für ihre und weitere Straßen.

Herr Kaehlert:

Ein Investor hat eine Straße ertüchtigt, diese ist dann ins Eigentum der Stadt übergegangen und wurde dann der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die Entschließungskosten obliegen den Investor. Ich denke es ist wichtig, um Risiken einer Insolvenz von Investoren zu entgehen.

Herr Hille:

Es kann ein Kompromiss gefunden werden, dass nach 5 Jahren die Straße überschrieben wird.

Frau Şahin-Connolly:

Das war der Vorschlag, den ich gemacht habe: ein Optionsrecht für 5 Jahre offen zu halten. Wir wissen dann, wie die Straße aussieht und was dort verbaut wird. Anliegerstraßen sollten privat bleiben, da es keine Verkehrsstraßen sind.

Herr Giesecke:

Ich finde den Vorschlag 5 Jahre zu warten gut.

Herr Juricke:

Wenn nach 4 Jahren der Investor insolvent ist, dann ist es eine private Straße. Straßen gehören in die öffentliche Hand.

Investor:

Das Optionsrecht kann auch nach Übergabe der Straße sofort genutzt werden. Das war ein Entgegenkommen, dass die Kosten der Straße übernommen werden. Für die 3 Geschossigkeit mussten wir die Grundflächenzahl herunternehmen.

Herr Just:
Wer ist in den 5 Jahren Eigentümer?

Frau Şahin-Connolly:
Nach den 5 Jahren ist es die Stadt Zossen. Daran habe ich kein Interesse.

Frau Schreiber:
Die Verpflichtung der Gewährleistung fehlt im städtebaulichen Vertrag. Im städtebaulichen Vertrag steht unentgeltliche Übertragung nach Herstellung der korrekten Straße.

Herr Just:
Ich tendiere dazu, dass wir es als Stadt zurücknehmen müssen nach der Gewährleistung. Die 5 Jahre scheitern daran, dass der Investor Teilgrundstücke bilden müsste.

Frau Şahin-Connolly:
Ich bin der Ansicht, dass es eine private Straße bleibt.

Es fand eine Abstimmung darüber statt, ob die Straße eine Privatstraße werden soll. Der Vorschlag wurde abgelehnt.

Abstimmung:
Die Straße soll nach der Gewährleistung in das Eigentum der Stadt überführt werden. Am Ende der Gewährleistung, muss eine Begehung stattfinden, dass die Straße in einem guten Zustand übernommen wird: mehrheitlich angenommen.

Frau Schreiber:
Es geht nicht nur um die Änderung der öffentlichen Widmung, sondern auch um die Übernahme des Eigentums.

Herr Giesecke:
Die Gleichberechtigung der Bürger ist wichtig.

Frau Schreiber:
Es könnte im B-Plan die Dachform eines Satteldaches vorgegeben werden und das Solar auf das Dach muss. Ebenso steht es nicht im städtebaulichen Vertrag. Im Bauausschuss vor einem Jahr wurde festgelegt, dass es zweigeschossig mit Satteldach und Solar ist.

Investor:
Das stimmt nicht, was Sie sagen. Wir haben einen Kompromiss gefunden. Es gibt ein Gesetz, dass ein Anteil der Dachflächen mit PV belegt werden muss. Aus diesem Grund wurde gesagt, dass ein Teil, aufgrund der südlichen Ausrichtung, wo die PV-Anlage installiert wird, mit einem Satteldach ausgebildet wird. Es wurde daraufhin zugestimmt, dass eine Dreigeschossigkeit gemacht wird und, dass wir mit der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 heruntergehen. Das ist für die Umwelt und Ökologie auch besser.

Frau Şahin-Connolly:
So sieht auch der SVV-Beschluss aus.

Frau Schreiber:
Ist bei Ihnen Dreigeschossigkeit aber nicht mit Satteldach, sondern mit Flachdach vorgesehen?

Investor:

Wir werden die Flächen, die laut Gesetz mit PV belegt werden müssen, mit Satteldach ausbilden.

Frau Schreiber:

Reden wir dann von einem einseitig geneigten Dach?

Herr Just:

Es steht dem Investor frei, wie er das Dach macht. Wenn wir das jedoch zugestimmt haben, müssen wir bei unserer Meinung bleiben.

Investor:

Dafür sind wir den Kompromiss eingegangen, dass wir mit der Grundflächenzahl heruntergehen.

Frau Şahin-Connolly:

So war auch der Beschluss und wurde abgestimmt.

Herr Just:

Wenn wir im letzten Offenlagebeschluss die gleiche Formulierung hatten, dann ist es der gleiche Sachverhalt.

Investor:

Wir haben gesagt, für den Anteil, wo die PV-Anlage drauf ist, wollen wir Satteldach ausbilden.

Frau Schreiber:

Wir haben dort Satteldach beschlossen.

Herr Reimer:

Ein Satteldach hat eine höhere Möglichkeit und passt besser in unsere Wohnbebauung.

Frau Şahin-Connolly liest aus der damaligen Beschlussvorlage vor.

Frau Schreiber:

Wie soll das Dach aussehen?

Herr Giesecke:

Es steht eindeutig in der Begründung, dass alle Häuser mit Satteldach ausgebildet werden müssen.

Investor:

Wir bauen, wie es im B-Plan ausgewiesen wird und wir werden PV drauf machen müssen. Unser Wunsch war es, dass wir von der eingerückten Geschossigkeit auf ein Satteldach gehen.

Herr Giesecke:

Bei allen Häusern?

Investor:

Sie können es mit aufnehmen.

Herr Just:

Ist es okay, wenn wir das mit in den städtebaulichen Vertrag mit aufnehmen, dass jedes Dach mit Satteldach ausgebildet wird?

Investor:

Ja, aber ich hätte die PV-Anlagen mit Satteldach gemacht, den Rest als freie architektonische Bauweise.

Abstimmung:

Alle Häuser sollen mit Satteldach ausgeführt werden: mehrheitlich abgestimmt

Frau Schreiber:

Wir haben einen Spielplatz im Wohngebiet angeregt. Gab es dazu schon Gespräche? In Anlage 4 ist nicht gekennzeichnet, wo der Spielplatz hinkommt. Warum wurde davon abgewichen, den Spielplatz im Wohngebiet zu errichten? Wie sind die 13.000 Euro errechnet worden?

Investor:

Wäre der Spielplatz auf das Grundstück gekommen, dann hätten wir diesen für 13.000 Euro errichtet. Wunsch der Verwaltung ist es, den Spielplatz nicht auf dem Grundstück zu haben, so muss ein Beitrag geleistet werden.

Frau Şahin-Connolly:

Ich bin der Meinung, dass der Spielplatz außerhalb des Wohngebietes sinnvoller ist. Dieser ist auch noch für andere Kinder erreichbar.

Herr Kaehlert:

Dort ziehen Familien hin, die Kinder haben. Diese möchten in Standortnähe spielen. Das gehört zum Wohngebiet.

Frau Şahin-Connolly:

Außerhalb kann eine öffentliche Fläche aufgewertet werden und der Lärmschutz im Wohngebiet ist höher.

Herr Reimer:

Ein Spielplatz im Wohngebiet ist sinnvoll. Die Anwohner haben den Lärm zu dulden. In der heutigen Zeit sollte das Kind nicht allein auf den Spielplatz gehen. Im Wohngebiet ist es sicherer.

Frau Reglin:

Ich beobachte gerne Kindern beim Spielen. Ich bin für das Wohngebiet.

Herr Just:

Ist es im B-Plan ohne weiteres umsetzbar?

Investor:

Können wir gemeinsam festlegen.

Herr Just:

Abstimmung

Spielplatz im Wohngebiet: mehrheitlich angenommen

Änderungen im städtebaulichen Vertrag

- Die Straße soll nach Ablauf der Gewährleistung in das Eigentum der Stadt überführt werden.
- Alle Häuser mit Satteldach
- Spielplatz im Wohngebiet

Schließung des nichtöffentlichen Teils um 21.36 Uhr

Es findet eine Pause von 21:36 Uhr bis 21:44 Uhr statt.

Eröffnung der öffentlichen Sitzung um 21.44 Uhr.

Herr Kniesigk nimmt an der Sitzung teil. Somit sind 6 Ausschussmitglieder anwesend.

Geschäftsordnungsantrag Frau Şahin-Connolly:

Beantrage die Sitzung bis einschließlich zum Tagesordnungspunkt 10.5

Abstimmung:4/2/0

Beschluss:

Der Hauptausschuss der Stadt Zossen beschließt:

den städtebaulichen Vertrag *in der laut Protokoll geänderten Fassung* über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee" *in der laut Protokoll ergänzten Form im nicht öffentlichen Teil* und ermächtigt die Hauptverwaltungsbeamtin ihn zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

10.2 Abwägungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee" in 022/26 der Stadt Zossen

Abstimmung: 6/0/0

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Machnower Chaussee“
oder
2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen übernommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

10.3 Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee" in 023/26 der Stadt Zossen

Abstimmung: 6/0/0

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Machnower Chaussee“ in der Stadt Zossen in der Fassung vom 28.01.2026 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
6	0	0

**10.4 Neugestaltung Bahnhofsumfeld in
Wünsdorf-Waldstadt - Teil Ost**

015/26

Herr Haase stellt den anwesenden Einwohnern und Ausschussmitgliedern die Beschlussvorlage vor.

Herr Wolfermann:

Ich bin damit nicht zufrieden. Der Bestand ist in der Regel über 5m Fahrbahnbreite. Die Straße muss aufgearbeitet und repariert werden. Der Bushaltestellenbereich muss dann auf die gegenüberliegende Seite verlegt werden. Die Kosten sind zu hoch. Ich sehe Einsparungspotenziale.

Herr Haase:

Wir haben aktuelle Ausschreibungen gemacht. Die Straße ist komplett kaputt. Wenn die Straße nicht grundhaft in Ordnung gebracht wird, dann wird sie dauerhaft für den Busverkehr nicht taugen. Es sind massive Schlaglöcher.

Herr Wolfermann:

Sie haben 12 Regenwasserschächte zum Abriss drin.

Herr Haase:

Es gibt keinen Kanal. Es geht um einen Beschluss zur Fördermittelbeantragung. Die Preise sind überholt durch den Krieg. Wir haben die Bauweise gegenüber der Sanierung gestellt, das ist wirtschaftlicher und eine dauerhafte Lösung.

Frau Schreiber:

Es wurde bestritten, dass bei einer Straßenbreite von 4 m ausschließlich eine Einbahnstraßenregelung möglich sei. Zudem wurde erklärt, dass eine Einbahnstraße dort weder vorgesehen noch geplant ist.

Frau Şahin-Connolly:

Das stimmt so nicht. Ich habe Ihnen gesagt, dass dort eine Einbahnstraße ist. Sie sind davon ausgegangen, dass das ganze Rondell als Einbahnstraße vorgesehen ist.

Frau Schreiber:

Wie sind die Straßenbreiten in den Bereichen vorgesehen? Wie ist die Einbahnstraßenregelung vorgesehen? Wie ist zu verstehen, dass für die Anbindung des Gewerbegebietes eine andere Lösung gefunden werden muss?

Herr Haase:
Der Knoten bis zur Brotfabrik ist ausgebaut.

Frau Schreiber:
Ich bitte die Zeichnung an die Wand zu projizieren.

Herr Haase:
Es folgt der desolate Abschnitt, der dann durch eine 4m Einbahnstraße ersetzt werden soll. Bei der alten Bushaltestelle kommt die neue Doppelbushaltestelle hin. An der Stelle besteht die Ausweichmöglichkeit. Die Zustimmung liegt vor. Die Bushaltestelle muss auf der Seite bleiben, weil man dann ohne eine Straße zu überqueren an den Bahnhof gelangt.

Frau Schreiber:
Von der Einfahrt zum Gewerbegebiet an der Brotfabrik bis zum Gleis ist alles 4m und Einbahnstraße?

Herr Haase:
Das ist richtig.

Frau Schreiber:
Das Grundstück, das in der letzten SVV an einen Gewerbetreibenden verpachtet wurde, wird von diesem im Bereich der Einbahnstraße für sein Gewerbe genutzt. Die Straße hat eine breite von 6m-6,50m. Die Straßenfläche wäre für den Begegnungsverkehr möglich.

Frau Schreiber stellt Ihren Änderungsantrag (BV 045/26) vor.

Herr Haase:
Das ist 2022 im Bauausschuss mit dem Ortsbeirat diskutiert worden. Der Abschnitt wird nur das Bahnhofsumfeld bis zur Bushaltestelle fördern. Die 6m müssten neu ausgebaut werden und die Kosten würden sich verdoppeln.

Herr Jungbluth:
Die Straße, die alte Zossener Landstraße hieß, ist als „Am Bahnhof“ ausgewiesen. Der Ortsbeirat hat mit seiner letzten Sitzung die letzte Variante nicht zugestimmt. Der Ortsbeirat ist für eine Erschließungsstraße mit der jetzigen Breite.

Herr Haase:
Das stimmt nicht. Herr von Lützow hat mit mir persönlich gesprochen.

Herr Just:
Der Entwurf wurde als positiv gevotet.

Herr Jungbluth:
Es wurde am Ende der Sitzung gesagt, dass es egal ist und Hauptsache etwas gebaut wird.

Frau Şahin-Connolly:
Der Ortsbeirat hat dem zugestimmt und die Beschlussvorlage nicht geändert oder einen Änderungsantrag an die Verwaltung gestellt.

Herr Jungbluth:
Es wird undemokratisch vorgegangen, indem der Förderantrag als oberstes Objekt da gestellt wird. Der Ausbau als Einbahnstraße wurde nicht mit den Anliegern abgestimmt.

Herr Just:

Der Plan ist dem Wettbewerber schon vorgelegt worden. Das Thema wurde diskutiert.

Herr Reimer Geschäftsordnungsantrag:

Ende der Rednerliste und zügige Abarbeitung der Redebeiträge

Herr Just:

Damit bin ich einverstanden.

Herr Haase:

Es sind viele Grundstücke, die aktuell dort nicht bewohnt sind. Es funktioniert städtebaulich nicht, dass der Hauptverkehr beim Bahnhof liegt. Es ist eine wichtige Voraussetzung, dass die Einbahnstraße vom Bahnhof geklärt ist. Es geht um den Fördermittelantrag, damit die Chance für die Stadt gegeben ist, diesen Teil auszubauen.

Herr Hille:

Wir sprechen von 500 Stellplätzen. Wie sollen die Autos von ihren Stellflächen auf eine Hauptstraße gelangen?

Herr Haase:

Es ist eine städtebauliche Idee. Die Pläne sind deckungsgleich. Der Verkehr wird an der Stelle weiter abnehmen. Die Fuß- und Radverkehr Verbindung ist wichtiger, um beim Bahnhof den Einstieg zu bekommen. Machen wir einen schmalen Straßenraum, gäbe es die Möglichkeit parallel zur Verkehrsfläche auch ruhenden Verkehr mit unterzubringen. Die Größe des Quartiers wird eine weitere Achse benötigen, damit der Verkehr vorm Bahnhof verkehrsberuhigt ist.

Herr Kaehlert:

Sicherheitsdienste oder Behörden mit hoheitlichen Aufgaben, dürfen auch entgegen der Einbahnstraße einfahren.

Herr Reimer:

Es muss verantwortungsvoll mit den zukünftigen Mitteln umgegangen werden.

Frau Şahin-Connolly:

Ziel ist auch, den Busverkehr und den Schülerverkehr geregelt zu bekommen. Es ist unverantwortlich, wenn das Bahnhofsumfeld zu einer neuen alternativen Strecke zur B96 wird. Für Kinder und Bürger, die dort hinziehen, ist es besser und kontrollierbarer eine Einbahnstraße zu haben. Es geht um die Lösung des Busverkehrs.

Herr Giesecke:

Wie ist das zeitlich, wenn die Straße zur Einbahnstraße wird? Wann ist das Problem des Anschlusses im Gewerbegebiet geklärt? Ich bitte die Bürgerfrage von Herrn Wollgramm zu beantworten. Beim Deckenfest wurde gesagt, dass schnellstmöglich der Beschluss gefasst werden soll, dass die Einbahnstraßenlösung vorhanden ist.

Herr Just:

Das ist korrekt.

Frau Şahin-Connolly:

Ja, wir können in den ersten Punkten einen Konflikt haben, das liegt daran, dass wir den städtebaulichen Vertrag mit der Brotfabrik regeln und welche Erweiterung wir bei dem Gewerbegebiet zukünftig mit der EWZ zulassen und wie es weiter mit den Flächen der EWZ geht. Ich kann nicht sagen, welches Bauwerk zuerst fertig wird. Ja,

es gibt Punkte, wo Busse aneinander vorbeifahren können, wenn der Bus hält.

Frau Schreiber Abstimmung Änderungsantrag: 2/4/0

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes in Wünsdorf-Waldstadt - Teil Ost wie vorgeschlagen

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	2	0

-
- 10.5 Änderungsantrag der Fraktion Plan B - BVB/FW vom 25.03.2026 eingegangen bei der Stadt Zossen am 25.03.2026 zur BV 015/26 Neugestaltung Bahnhofsumfeld Wünsdorf Ost 045/26**
Abstimmung: 2/4/0

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:
die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes in Wünsdorf-Waldstadt - Teil Ost mit folgenden Änderungen:

- die Breite der Straße wird für das komplette Ausbaugebiet auf 6 m festgelegt,
- nach dem Ausbau der Straße sind die Straßen als Verkehrsfläche weiterhin für den normalen Begegnungsverkehr zu nutzen, eine Einbahnstraße ist ausdrücklich nicht zugelassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
2	4	0

-
- 11 Schließung der öffentlichen Sitzung**
Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 22:37 Uhr.

Rene Just
Vorsitz

Eva Briesenick
Protokoll