



Stadt Zossen



Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 24.06.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:36 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
abwesend

Sachkundige Einwohner

Dieter Jungbluth

Matthias Kohs

Jens Pohl

Alfred Wolfermann

entschuldigt

abwesend

Bürgermeisterin

Wiebke Sahin-Connolly

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 | Bericht aus der Verwaltung | |
| 6 | Einwohnerfragestunde | |
| 7 | Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder | |
| 8 | Beratung von Beschlussvorlagen | |
| 8.1 | Befreiung von den Festsetzungen des Baukörpers sowie der Stellung der Parkplatzanlage und der GRZ der 1. einfachen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 004 Wohnsiedlung „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen für das Flurstück 456, Flur 5 in der Gemarkung Zossen. | 052/26/01 |
| 8.2 | Aufstellungsbeschluss über die 5.2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen im GT Dabendorf | 058/26 |
| 8.3 | Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Zum Königsgraben Süd" im GT Dabendorf der Stadt Zossen | 059/26 |
| 8.4 | Zustimmung zu einem Vorhaben gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Flurstück 118, Flur 5 Gemarkung Dabendorf im GT Dabendorf | 062/26 |
| 9 | 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 folgende Ausschussmitglieder digital an der Sitzung teil:

Herr Reimer

Herr Schulz

3 **Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Just stellt fest, dass von den 6 stimmberechtigten Ausschussmitgliedern 6 anwesend sind. Die Sitzung ist damit beschlussfähig.

4 **Feststellung der Tagesordnung**

Es liegen Änderungswünsche oder Einwendungen gegen die Tagesordnung vor.

Die Verwaltung nimmt den TOP 8.1 (061/26) von der Tagesordnung, da dieser bereits im letzten Bauausschuss beraten und beschlossen wurde. Der TOP 8.3 (054/26) wird ebenfalls von der Tagesordnung genommen.

TOP 8.4 (062/26) kommt nach TOP 8.6 (059/26).

Es kann sein, der Zuteilungsentwurf über das Bodenordnungsverfahren (012/26), auch von der Tagesordnung genommen wird, weil wir noch keine Rückmeldung von dem Bürgermeister aus Trebbin haben. Er wollte kommen, hat jedoch noch nicht zugesagt, aber er an der Sitzung teilnehmen kann.

Diese wird wie vorliegend abgestimmt.

Abstimmung: mehrheitlich angenommen.

5 **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. Wünsdorf, Containeranlage Wünsdorf

I.

I.2 Tiefbau

1. Straßenschäden

2. diverse Arbeiten durch den Bauhof ausgeführt
3. Geplante Aufgaben durch den Bauhof (Dabendorf)

I. Bauamt

I.3 Grünflächen

1. Wünsdorf, Burgberg
2. Zossen, Am Kietz
3. diverse Arbeiten durch den Bauhof durchgeführt

I. Bauamt

I.4. Bauleitplanung

Zustandsbericht Aponi und Bienennest

I. Kita Aponi, Amtmannfeldweg 4, OT Nächste Neuendorf

1. Allgemeine Infos
 2. Überwachung/ Beratung der Unfallkasse Brandenburg
 3. Noch offene Mängel, die nicht kurzfristig zu beheben sind
 4. Weitere offene Mängel
 5. Besichtigung des Landesamtes für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit
 6. Noch offene Mängel
 7. Kostenschätzung
- II. Kita Bienennest, Weg nach Mellensee 2, OT Schünow
8. Allgemeine Infos
 9. Überwachung/ Beratung der Unfallkasse Brandenburg
 10. Noch offene Mängel
 11. Besichtigung des Landesamtes für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit
 12. Noch offene Mängel
 13. Kostenschätzung

Es findet eine Pause von 19:20 Uhr bis 19:23 Uhr statt.

6 Einwohnerfragestunde

Henry Oswald- Online Frage

Die Kosten des B-Plan-Verfahrens "Nordumfahrung" belaufen sich bisher auf 307,-T€. Bei der Vorstellung der Beschlussvorlage am 17.06.26 sagte Herr Haase, dass die erstellten Gutachten eine Geltungsdauer von 5 Jahren haben. Die Umweltverträglichkeitsstudie z.B. wurde im Jahr 2024, andere bereits im Jahr 2022 erstellt. Kann die Bürgermeisterin sicherstellen, mit dem Bau des zweiten Teils der Umfahrung, also der tatsächlichen Umfahrung Dabendorfs bis 2029 zu beginnen oder müssen gegebenenfalls erneute Gutachten mit entsprechenden Kosten für die Stadt angefordert werden?

Frau Şahin-Connolly:

Dazu kann ich heute keine ausführliche Antwort geben. Es liegt auch daran, wie schnell wir uns mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen der Nordanbindung beschäftigen, weil diese in zwei Teilabschnitte unterteilt wurden. Der erste Bauabschnitt, für den die Fördergelder gesichert wurden, ist das Thema Nordanbindung. Das alte Gewerbegebiet und das neu zu erschließende Gewerbegebiet soll eine zuverlässige Straßenführung zur B96 sein, die nicht durch den Ort führt. Im zweiten Bereich kommt die Anbindung Richtung Glienick. Letzte Woche wurde mit Anwohnern das Thema Schallschutz besprochen und wie man es kompensieren kann. Lärmschutzgutachten für die B96 und B246 müssen alle 5 Jahre erstellt werden. Wenn der B-Plan die Satzungsreife durch die SVV erlangt, bedarf es keiner zusätzlichen Baugenehmigung für das ganze Projekt der Nordumfahrung. In die Ausschreibung wird der erste Bauabschnitt mit integriert. Wir lassen gerade prüfen, ob wir für den Rad- und Gehweg ein weiteres Förderprogramm in Anspruch nehmen können.

Sonja König- Online Frage

Wir als Kitaausschuss der Kita Aponi haben Lösungen, die wir mit Ihnen nächste Woche besprechen möchten. Das Sie Vorweg das Thema heute aufgreifen ist, ist nicht fair. Zudem stellt sich die Frage, wie es sein kann, dass diese "Mängel" von Ihnen vor Jahren nicht schon beseitigt wurden, obwohl zumindest damals, das Geld dafür da gewesen wäre. Wäre es nicht in Ihrer Verantwortung gewesen für das Wohl der Kinder zu Sorgen? Oder haben Sie wegen der Investitionen für die neuen nicht benötigten Kitas den Fokus für unsere Kinder verloren? Ich bitte unsere Lösungen kommende Woche anzuhören und die Schließung zu vermeiden. Diese Kita ist für unsere Kinder ein zweites zu Hause.

Frau Şahin-Connolly

Ich kann das nachvollziehen, jedoch liegt es nicht allein in meiner Entscheidung. Einen politischen Beschluss wird es vorerst nicht geben. Wir hatten uns mit Frau König verständigt, dass sie mit den Eltern ins Gespräch geht, nachdem wir anhand der Protokolle mit dem Kitaausschuss darüber beraten haben. Die Akteneinsicht mit dem Kitaausschuss wurde durchgeführt.

Ann-Kathirn Rath- Online Frage

Ich bin eine Mutter aus dem Bienenest. Die festgestellten Mängel betreffen nicht nur unsere Kita. Warum werden in unserer Kita Begehungen durchgeführt, in anderen Kitas jedoch nicht?

Die Mängel, die bei der Begehung aufgefallen sind, hätten doch auch schon vor Jahren geprüft werden können oder nicht?

Frau Şahin-Connolly

In allen Kitas werden regelmäßig Begehungen durchgeführt. Wir wissen von dem ein oder anderen Mangel. Wir hatten das Thema immer mit der Berufsgenossenschaft, Arbeitsschutz, Brandschutz usw. Die Eltern sind bei den Eingewöhnungen dabei. Ein Punkt besteht schon seit 2004, als er erstmalig aufgetreten ist, dieser wurde nicht weiterbearbeitet. Wir hätten in der Vergangenheit handeln müssen.

Herr Wanke:

Ich bin Anlieger der Märkischen Straße, aber wohne nicht direkt dort und ich habe eine Frage zum Offenlagebeschluss. Aus den Unterlagen geht es daraus nicht hervor, dass das Bauvorhaben in zwei Bauabschnitte gemacht werden soll. Die Märkische Straße dient als Zuwegung zum Gewerbegebiet. Über das Gewerbegebiet besteht zudem die Möglichkeit, von der Märkischen Straße aus auf die B96 zu gelangen. Wann können Sie zusagen, dass der zweite Bauabschnitt erfolgt und gebaut wird? Wie sehen die konkreten Planungen aus? Gibt es konkrete

Verkehrsprognosen zum zweiten Bauabschnitt?

Frau Şahin-Connolly:

Die konkreten Planungen sehen Sie im Offenlagebeschluss und in den Gutachten. Wann der zweite Bauabschnitt kommt, hatte ich in der Onlinefrage beantwortet. Das Konzept ist, dass wir eine Entlastung für Dabendorf schaffen. Man kann von der B96 in ein neues und in das alte Gewerbegebiet fahren kann und wieder herausfahren kann. Wir schließen das alte Gewerbegebiet mit an. Es kommt zu einer Entlastung Ihrerseits. Ich kann mir nicht vorstellen, dass ein Unternehmer freiwillig die Märkische Straße langfährt und auf eine neue Straße und Zuwegung, die schneller zur B96 geht, verzichten wird. Die Neuansiedlungen sehen die Verkehrswegeführung für die neu zu erschließende Straße vor. Für den zweiten Bauabschnitt muss der erste realisiert sein.

Herr Wanke:

Kann man durch das Gewerbegebiet über die Märkische Straße zur B96 fahren? Wann ist der zweite Bauabschnitt geplant? Ist rechtlich geprüft worden, ob ein Offenlagebeschluss für ein Gesamtkonzept zulässig ist, wenn zunächst nur ein einzelner Abschnitt umgesetzt wird?“

Frau Şahin-Connolly:

Ja, sie können über das Gewerbegebiet Märkische Straße zur B96 fahren. Wir sind in der zweiten Förderperiode mit dabei und bereiten den Förderantrag vor. Es bedarf den B-Plan und wenn wir die Gelder in Aussicht gestellt bekommen, wie das für den ersten Bauabschnitt der Fall ist, kann es zügig gehen. Allein in meiner Entscheidung liegt es nicht. Wir müssen auch Gewerbe realisieren, damit der Rest finanziert werden kann.

Frau Allgeier:

Es geht um das Umspannwerk in Thyrow. Die Wohnblöcke sind vom Umspannwerk umschlossen. Es sollen drei große Transformatoren gebaut werden. Es ist jetzt schon eine dauerhafte Beschallung in Nunsdorf durch die kleineren. Gibt es dafür eine Baugenehmigung?

Es wird auf einem Zossener Flurstück errichtet.

Herr Kommer:

Die Unterlagen zur Erweiterung dieses Umspannwerkes lagen dem Bauamt vor. Ein Planfeststellungsverfahren wird bei solchen Vorhaben durchgeführt.

Frau Allgeier:

Das hat mir der Projektleiter bereits erzählt. Ich hätte gerne, dass die Bürger von Nunsdorf eingebunden werden. Zum nächsten Mal wüsste ich gerne, was genau erstellt wird. Gibt es eine Baugenehmigung? Gibt es eine Lärmschutzmauer?

Herr Just:

Es wird eine BImSchG-Genehmigung erteilt.

Frau Allgeier:

Nein. Es gibt kein Schild.

Herr Haase (Bürgermeister aus Trebbin) nimmt um 19:42 Uhr an der Sitzung teil.

Frau Şahin-Connolly:

Das Bauamt war im Planfeststellungsverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Wir sind nicht der Bauherr.

Herr Haase:

Das Umspannwerk befand sich bisher auf der Seite von Märkisch Wilmersdorf und wird von 50Hertz und E.DIS zusammen betrieben. Daneben gibt es ein Bahnstromwerk. Das Umspannwerk lief immer auf 220 kV und wird auf 380 kV umgewandelt, so wie die Höchstspannungsleitungen laufen. Weil der Platz auf der Seite von Märkisch Wilmersdorf und auf der Trebbiner Seite nicht ausgereicht hat, wurde in Richtung Nunsdorf erweitert. Deshalb war es wichtig das Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Die Stadt Trebbin wurde genauso beteiligt. Das Landesamt für Umwelt ist zuständig für die Maßnahmen. Das übergeordnete Recht und das Allgemeininteresse stehen über den Interessen Einzelner.

Frau Allgeier:

Zur Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes müssen Betreiber ein schalltechnisches Gutachten vorlegen, welches die Lärmausbreitung berechnet. Hat es so etwas gegeben?

Frau Şahin-Connolly:

Ein Lärmgutachten gab es.

Frau Allgeier:

Was ist dabei rausgekommen?

Frau Şahin-Connolly:

Werden im Vollbetrieb die zulässigen Lärmwerte überschritten, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Solange wie das nicht der Fall ist, müssen keine Maßnahmen getroffen werden.

Herr Just:

Sie könnten 50Hertz direkt anschreiben.

Frau Allgeier:

Habe ich. Ich denke es ist einfacher, sich in Zossen breit zu machen und nicht in Märkisch Wilmersdorf, denn Platz wäre dort genug gewesen. Die Menschen, die unmittelbar umschlossen sind, tun mir leid. Das ist keine Wohnqualität mehr.

Herr Mirr:

Ich wohne im Außenbereich, wo die Umfahrung geplant ist. Insbesondere der zweite Bauabschnitt. Es wird dicht an den Wohngrundstücken entlanggegangen. Ist dort ein Schallschutz oder eine Bepflanzung geplant?

Frau Şahin-Connolly:

Sie können mir gerne Ihr Grundstück mitteilen und dann können wir uns das Schallgutachten nochmal anschauen und Ihnen die prognostizierten Werte mitteilen.

Herr Mirr:

Es geht nicht nur um mich allein.

Herr Just:

Ist es möglich, das Schallgutachten öffentlich zugänglich zu machen?

Frau Şahin-Connolly:

Das Schallgutachten ist in Allris eingestellt. Es macht Sinn sich die Werte für das Grundstück individuell anzuschauen. Es ist sinnvoll, wenn Sie in der Offenlage die Ängste und Forderungen kommunizieren. Für das Begleitgrün ist das Thema Wald geplant.

Herr Kosag:

Erfolgt die Erschließung der Nordumfahrung von der B96 zum Gewerbegebiet oder vom Gewerbegebiet zur B96?

Frau Şahin-Connolly:
Sie meinen die Bauphase?

Herr Kosag:
Ja.

Frau Şahin-Connolly:
Für die Baustelleneinrichtung und die notwendigen Baustraßen müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden, wodurch die Märkische Straße voraussichtlich stärker belastet wird. Sobald die Baustraßen da sind, erfolgt die Erschließung von der B96. Beides wird passieren.

Herr Kosag:
Wenn das beidseitig passiert, dann ist der Durchgangsverkehr der Märkischen Straße auch während des Baus gegeben. Dann fährt keiner mehr wo anders lang.

Frau Şahin-Connolly:
Ja, aber Sie können nicht auf einer nicht fertigen Straße fahren.

Herr Brettschneider:
Ich bin mit der Firma MAT hinten am Königsgraben ansässig, bekannt durch die Hotelruine/Douglashalle. Dort kommt es im hinteren Bereich immer wieder zu massivem Vandalismus und sogar zu Übergriffen. Die Vorfälle wurden mehrfach der Polizei gemeldet. Auch das Ordnungsamt und die Bauaufsicht wurden bereits informiert, bisher ohne erkennbare Maßnahmen. Wie können wir hier weiter vorgehen? Wie können wir dort weiter verfahren? Wie kann aus einem Gewerbegebiet ein Wohngebiet entstehen?

Frau Şahin-Connolly:
Das haben wir auf der Tagesordnung. Frau Albani kann dazu eine Ausführung machen, was das ehemalige Hotel betrifft. Wir können uns gerne mit den Eigentümern in Verbindung setzen.

Herr Brettschneider:
Es sind viele Kinder und nimmt überhand.

Frau Şahin-Connolly:
Ich biete an, dass wir uns mit dem Ortsbeirat zusammensetzen und alle Beteiligten einladen und die Situation auch mit einer Vor-Ort Begehung klären.

7 Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Frau Schreiber Geschäftsordnungsantrag:
Beanträge für den betroffenen, Herr Brettschneider im TOP 8.4 Rederecht
Abstimmung: 6/0/0

Frau Şahin-Connolly:
Wir reden bei der Beschlussvorlage 062/26 nicht über 400 Wohneinheiten. Wir haben gesagt, dass wir uns über die Geschossigkeit einig werden. Über den städtebaulichen Vertrag wollen wir die Feuerwehrwache abdecken. Das ist die Zustimmung nach dem Bauturbo.

Frau Schreiber:
Wortwörtlich zu Protokoll: In der Pause wurde mir vom Sitzungsdienst - und die Kollegin kann nichts dafür, sie hat im Auftrag gehandelt - einen Briefumschlag

übergeben. Der ist adressiert an die Fraktion Plan B – BVB/FW Marktplatz 20, und ist eingegangen am 16.06 und ist offensichtlich geöffnet worden. Ein Umschlag, der an eine Fraktion gerichtet wurde, ist vom Rathaus geöffnet worden. Ich gebe das an die Datenschutzbeauftragte und möchte von der Stadt wissen, wer Post von der Fraktion öffnet.

Es wird nur diesen ersten Bauabschnitt geben. Der Eigenanteil für den ersten Bauabschnitt ist durch die Stadt nicht abgesichert. Es wird zu einer Entlastung in der Glienicker und in der Goethestraße führen, aber zu einer Belastung in der Märkischen Straße. Ist die Kostenreduzierung dadurch entstanden, dass Sie den Rad- und Gehweg nicht mit eingerechnet haben und gesondert betrachten? Liegt ein Bescheid des Fördermittelgebers zur Verlängerung des Fördermittelzeitraums vor? Ich beantrage beim Vorsitzenden, dass auf der nächsten Sitzung ein Tagesordnungspunkt zum Thema Umspannwerk in Thyrow aufgenommen wird. Ich möchte wissen, ob die Stadt sich um die Interessen der Bürger, die dort wohnen, gekümmert hat und wie war die Stellungnahme war?

Frau Schreiber:

Ich habe gefragt, ob Sie einen Verlängerungsbescheid von der ILB bereits vorliegen haben.

Frau Şahin-Connolly:

Der Verlängerungszeitraum gilt, bis wir die Satzungsreife des B-Planes haben.

Frau Schreiber:

Haben Sie einen Bescheid, der die Auszahlung über 2026 hinaus verlängert?

Frau Şahin-Connolly:

Ja, natürlich. Sonst könnten wir das nicht machen.

Herr Jungbluth:

Es sollte heute eine Informationsveranstaltung zum Ausbau der B96 stattfinden. Warum ist mir der Ausfall der Veranstaltung nicht mitgeteilt worden?

Frau Şahin-Connolly:

Es war eine Einwohnerversammlung. Die Internetseite ist das Medium der Bekanntmachung. Dort wurde es verkündet. Ihre Fraktion wusste das und hätte Ihnen das mitteilen können.

Herr Jungbluth:

Die Einladung kam von der Stadt Zossen.

Frau Şahin-Connolly:

Sie sind sachkundiger Einwohner der Fraktion Plan B – BVB/FW. Es versteht sich, dass man sich auf den Ausschuss gemeinsam vorbereitet. Wir sind davon ausgegangen, dass Sie entsprechend informiert sind. Es tut mir leid, dass dies nicht der Fall war.

Herr Jungbluth:

Welche Gewerbegebiete haben wir derzeit in Zossen? Wie sind diese zurzeit ausgelastet? Wie war die Fluktuation in den letzten Jahren? Wie sind die Gewerbegebiete angebunden? Welche Reserveflächen sind für die Gewerbegebiete vorhanden? Gibt es einen städtebaulichen Vertrag über das Baugebiet Martin-Luther-Straße, Birkenallee und Photovoltaikanlage? Ist Ihnen bekannt, dass der Getränkehandel und die Post in Wünsdorf am 11.07. schließen? In der MAZ wurde berichtet, dass man sich auf dem Steg in Wünsdorf sonnen kann. Die Irritation wurde vorgestern geklärt. Die Absperrungen in Wünsdorf und Neuhof bleiben bestehen. Auf welcher Grundlage berufen Sie sich darauf, persönlich verantwortlich zu sein?

Frau Şahin-Connolly:

Es hängt mit unserer Versicherung zusammen. Privat oder als Bürgermeisterin kann man in Haftung genommen werden, deshalb bleibt es zu. Wir hoffen, dass wir für das ein oder andere Wochenende zwei Rettungsschwimmer haben. Wir haben kein Problem Ihnen eine Aufstellung über die Gewerbegebiete zu geben. Im Bauausschuss und im RO wurden Erbbaupachtverträge beraten. Die Unterlagen liegen Ihnen vor. Zur Martin-Luther-Straße kann ich nichts sagen. Warum es damals keinen richtigen städtebaulichen Vertrag gab, obliegt nicht meiner Amtshandlung. Wir versuchen, eine neue Poststelle zu akquirieren. Wir benötigen die Infrastruktur, sind aber nicht diejenigen, die das zu verantworten haben. Wo das Arbeitsamt in der Straße saß, soll hoffentlich bald eine Postfiliale entstehen.

Herr Preuß:

Kommt der zweite Bauabschnitt und gibt es eine Planung, wie das finanziert werden kann? Die Bahnquerung beim Kaufland hat am Teil der Brücke eine Alleepflanzungen erhalten. Der Nördliche Teil der Pflanzung sieht erbärmlich aus. Sie wissen sicherlich, wer für die Bäume zuständig ist.

Frau Şahin-Connolly:

Morgen wird es eine Maßnahme in der Innenstadt geben. Wir haben uns mit dem Bauhabenvortrager zu dieser Ersatzpflanzung verständigt und ihn darauf hingewiesen. Für den zweiten Bauabschnitt müssen wir Fördergelder beantragen. Der B-Plan muss als Satzung vorliegen, damit die Gelder für den zweiten Bauabschnitt beantragt werden können. Die Vorbereitungen finden statt.

Herr Preuß:

Der zweite Bauabschnitt kann erst dann begonnen werden, wenn Gewerbe sich angesiedelt hat und Steuern in die Kasse bringt.

Frau Şahin-Connolly:

Das bedeutet, dass wir eine Interessensbekundung und ein vorhabenbezogenen B-Plan haben müssen, damit wir nachweislich über die nächsten Jahre den Eigenanteil des zweiten Bauabschnittes mitfinanziert bekommen.

Herr Kaehlert:

Ich war gestern bei der OB - Sitzung in Schünow. Sie sagten, dass wenn es keine Einigung gibt, es politisch wird und Fraktionen keine Anträge zu stellen haben. Sie sind uns schuldig zu sagen, wer dort Gewerbe ansiedelt. Das Thema Vandalismus von Herrn Brettschneider wäre ein Thema für den Präventionsrat.

Frau Şahin-Connolly:

Der Präventionsrat kann sich damit beschäftigen, aber es wird kein valides Ergebnis entstehen, da wir den Eigentümer benötigen und es ist Sache des Ortsbeirates, Ordnungsamt und Gewerbeaufsicht ist. Es macht keinen Sinn nur mit dem Präventionsrat eine Begehung zu machen. Ich habe in der OB Sitzung gesagt, dass ich noch nicht das Ergebnis der Unfallkasse habe und dass es auch eine Entscheidung seitens der SVV und nicht allein der Bürgermeisterin ist. Des Weiteren habe ich den Eltern zugesagt, dass es keinen politischen Beschluss vorerst geben wird, ob wir die Kita schließen. Ich versuche eine Lösung zu finden, bei der wir alle ein Stück nachgeben und versuchen, das Beste im Sinne der Kinder zu entscheiden. Ich habe im nichtöffentlichen Teil im FSB gesagt welche Gewerbe wir dort vorhaben anzusiedeln und wie die Thematik von Seiten der Stadt organisiert wird.

Herr Hille:

Es bleiben 8 Mio. €, die die Stadt für die Nordumfahrung zahlen muss. Haben Sie für die Kreisverkehre, die Brücke, 2,7 km Straße, 45 Hektar, und die Forderung von

E.DIS? Kostenvoranschläge? Wer hat bei den Kitas die Kostenvoranschläge gemacht?
Ich hätte gerne die Unterlagen, wer die Preise zusammengestellt hat.

Frau Şahin-Connolly:

Das Bauamt mit dem ein oder anderen Anbietern und Kosteneinschätzungen von Gewerken. 45 Hektar sind nicht Bestandteil der Nordanbindung. Es ist die maximale Gewerbefläche, die dort möglich ist. Das sind vorhabenbezogene B-Pläne. Das wird vom Investor und nicht von der Stadt finanziert. Wir werden keine Gelder in den Haushalt einstellen können.

Herr Hille:

Was würde die Brücke kosten?

Frau Şahin-Connolly:

Die entsprechenden Kostenschätzungen können Sie gerne mal einsehen. Das würde ich im nicht öffentlichen Teil kommunizieren.

8 Beratung von Beschlussvorlagen

8.1 **Befreiung von den Festsetzungen des Baukörpers sowie der Stellung der Parkplatzanlage und der GRZ der 1. einfachen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 004 Wohnsiedlung „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen für das Flurstück 456, Flur 5 in der Gemarkung Zossen.** 052/26/01

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

Frau Schreiber:

Warum werden die 33 Parkplätze auf 13 Parkplätze reduziert? Bei ca. 25 Wohneinheiten wären es nach der Stellplatzsatzung 50 Parkplätze, bei kleineren Einheiten mindestens 25 Stellplätze. Ein Stellplatz pro Wohneinheit, bei größeren sind es zwei.

Abstimmung Rederecht der Architekt des Investors: 6/0/0

Herr Seil (Architekt):

Der alte B-Plan schreibt nicht 33 Stellplätze vor, sondern er lässt maximal 33 zu.

Frau Schreiber:

Die sind dort festgesetzt.

Herr Seil:

Die sind nicht festgesetzt. Es ist eine maximale Bebauung. Wir haben eine gültige Baugenehmigung für 9 Einfamilienhäuser mit jeweils einem Stellplatz. Wir würden gerne statt der 9 Einfamilienhäuser 5 Häuser mit insgesamt 25 Wohnungen bauen, da dies wirtschaftlicher ist. Ansonsten bleibt alles wie bisher. Ein Parkplatzschlüssel von 0,5 ist sinnvoll. In der GRZ 2 haben wir noch 135m² Restfläche, was 10 weitere Stellflächen ermöglicht. Wir benötigen diese für das Projekt nicht. Wenn die Nachbarschaft noch Stellplätze möchte, haben wir damit kein Problem diese zu realisieren und zur Verfügung zu stellen.

Herr Just:

Das Thema Bäume war auch ein Thema.

Herr Seil:

Es werden keine Bäume in Mitleidenschaft gezogen. Wir fällen und beschädigen

keine Bäume.

Frau Şahin-Connolly:

Wir hatten uns dazu verständigt, dass Sie sich zukünftig um den Spielplatz gegenüber der Kita Bummi kümmern. Beispielsweise Spielgeräte erneuern, technische Prüfungen durchführen und den Sand tauschen.

Herr Seil:

Genau. Das ist kein Problem.

Herr Just:

In welcher Form?

Frau Şahin-Connolly:

Im Rahmen dieser Befreiung. Wir würden das heute zu Protokoll geben, auch als Auflage für die Baugenehmigung. Wenn Sie uns heute noch zusichern, dass weitere Stellplätze kein Problem sind, bin ich optimistisch.

Herr Seil:

Ist hiermit erklärt.

Frau Schreiber:

Es müsste Teil der Beschlussvorlage sein, dass es ein verbindlicher Beschluss ist. Nach der Stellplatzsatzung ist für Wohngebäude ein Stellplatz je Wohnung bis 100m² Nutzfläche und zwei Stellplätze über 100m² Nutzfläche herzustellen. Wie viele haben Sie bis 100m² und über 100m²? Sind es alles Wohnungen unter 100m², dann sind es mindestens 25 Stellplätze, die Sie auf Ihrem Gelände zu schaffen haben. Ich hätte von der Verwaltung erwartet, dass hierzu eine freiwillige eigene Ausführung kommt.

Herr Seil:

Können wir Ihnen gerne bauen, dann sieht das Grundstück aus wie ein Parkplatz.

Frau Schreiber:

Haben Sie Wohneinheiten über 100m²?

Herr Seil:

Nein.

Frau Şahin-Connolly:

In der Gerichtstraße, Tempelhofer Weg gibt es zu wenig Parkplätze. Dort sind die Häuser nur mit einer halben Anzahl von Parkplätzen ausgestattet.

Frau Schreiber:

Die haben Sie geändert.

Frau Şahin-Connolly:

So stimmt das nicht. Ich erwarte, dass Frau Schreiber für ihr Verhalten gerügt wird.

Herr Reimer Geschäftsordnungsantrag:

Beantrage bis zum Ende der öffentlichen Tagesordnung fortzusetzen.

Abstimmung: 2/4/0

Frau Şahin-Connolly:

Ich hätte damit kein Problem, wenn die Beschlussvorlage geändert wird.

Vorschlag:

- Der Spielplatz wird in Patenschaft mit übernommen
- Zusätzliche Stellplätze in Höhe von... zu schaffen

Herr Jungbluth:

Wer sich einen Überblick schaffen möchte, sollte in der Fontanestraße schauen, wie dort die Autos stehen.

Herr Kaehlert:

Ich finde es gut, dass Sie die Parkplätze für die Kurfürst-Joachim-Straße 1-4 schaffen wollen. Die Straße ist in Ihrer Fahrbreite nicht breiter als 2,50 m. Hätte der Investor vor der Grundstücksbebauung durchzuführen auf der Grundstücksgrenze gebaut, würden die Anwohner der Kurfürst-Joachim-Straße 1-4 nicht auf ihre Grundstücke kommen. Die Parkplätze sind in der Anzahl zu benennen und die Bäume müssen stehen bleiben. Ist es davon auszugehen, dass der Töpchiner Weg ausgebaut wird? Wäre der Ausbau der Straße gesichert? Würde die Stadt das Vorhaben initiieren diese Straße auszubauen? Könnten Sie das anteilig über die Straßenausbauschulden bezahlen?

Herr Seil:

Wir würden unseren Beitrag auch leisten. Man könnte vor unserem Grundstück auf dem Töpchiner Weg 4-6 Autos abstellen.

Herr Just:

Das Thema mit dem Spielplatz müsste als Formulierung rein, Wäre es okay zu sagen, ein Parkplatz pro Wohnung?

Herr Seil:

Das sagt die Stellplatzordnung aus.

Frau Schreiber:

Mein Vorschlag für die Formulierung ist: „Mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit laut gültiger Stellplatzsatzung“

Herr Seil:

Das passt nicht in den B-Plan und in die Mathematik.

Herr Just:

Wir können auch von der Stellplatzordnung befreien und machen einen Parkplatz je Wohneinheit festlegen.

Herr Seil:

Das ist die Stellplatzordnung.

Herr Just:

Wie viel passt denn rein?

Herr Seil:

20 Parkplätze.

Frau Schreiber:

Das ist definitiv zu wenig.

Herr Just:

Das können wir abstimmen. 20 Parkplätze sind zu schaffen und der Spielplatz.

Frau Şahin-Connolly:

Dass die Patenschaft für den Spielplatz gegenüber der Kita Bummi übernommen wird

Herr Seil:

Wir können ein Budget festlegen. 20-30.000€

Frau Şahin-Connolly:
Dann nehmen wir 30.000€

Frau Schreiber:
Einmalig oder jährlich?

Herr Seil:
Einmalig.

Herr Giesecke:
Wir werden die Häuser und die Mieter lange haben. Dann muss gewährleistet sein, dass für jede Wohnung mindestens ein Stellplatz vorgesehen ist.

Abstimmung
30.000 Euro Patenschaft einmalig für den Spielplatz, 20 Parkplätze

Frau Schreiber:
Ist das inklusive die für den Töpchiner Weg hergestellt werden sollen.

Herr Just:
Insgesamt 20 habe ich verstanden.

Frau Schreiber:
Für die neuen 25 WE und für die Menschen die jetzt schon im Töpchiner Weg parken?

Frau Şahin-Connolly:
Dass die Anwohner des Töpchiner Weges gezwungen sind, auf privatem Grundstück zu parken, ist nicht die Schuld des Investors und der Verwaltung. Es war damals anders städtebaulich nicht anders lösbar.

Frau Schreiber:
Wo ist der Ausweichparkplatz?

Frau Şahin-Connolly:
Es sind öffentliche Parkplätze dort vorhanden, auf denen öffentlich geparkt werden kann.

Herr Reimer:
Ich bitte den Vorsitzenden um Einhaltung der Geschäftsordnung, damit Mitglieder nicht dazwischenreden.

Abstimmung mit Änderung:
- Investor stellt 30.000 Euro einmalig für Spielplatz zur Verfügung
- 20 Parkplätze
4/1/1

Frau Şahin-Connolly:
Beantrage, dass der öffentliche Teil bis zum Ende geführt wird.
Abstimmung: 2/4/0

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von den Festsetzungen des Baukörpers, der Stellung der Parkplatzanlage und der GRZ der 1. einfachen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 004 Wohnsiedlung „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen für das Flurstück 456, Flur 5 in der Gemarkung Zossen gemäß § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

8.2	Aufstellungsbeschluss über die 5.2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen im GT Dabendorf	058/26
------------	--	---------------

Abstimmung Investor und Frau Albani Rederecht:
Mehrheitlich angenommen

Der Investor (Ullrich Rummel) stellt sich vor.

Frau Albani stellt die Beschlussvorlage den anwesenden Einwohnern und Ausschussmitgliedern die Beschlussvorlage anhand einer Präsentation vor. Diese umfasst folgende Punkte:

Herr Preuß:

Die LSG-Grenze wurde bereits verschoben. Vor ungefähr zehn Jahren haben wir im B-Plan zur Gesamtschule Dabendorf eine Befreiung bzw. eine Ausgrenzung aus dem LSG bekommen. Deshalb wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verändert. Die Grenze war früher näher am Ort und am LSG. Die Bebauung wird noch dichter werden.

Frau Şahin-Connolly:

Im Grundsatz kann das befürwortet werden. Es müssen jedoch detaillierter weitere Themen bearbeitet werden.

Herr Just:

Wir müssen heute keine Entscheidung treffen.

Herr Jungbluth:

Wie denkt der Ortsbeirat dazu? Keiner sieht das negativ. Wir benötigen in Zossen keine 750 neue Wohneinheiten.

Frau Şahin-Connolly:

Die Infrastruktur ist geschaffen und muss mitwachsen. Wir werden die Erschließung und die Straßen bezahlen können und sind somit auf gute Investoren angewiesen. Dabendorf hat ein gutes Entwicklungspotenzial. Stillstand bekommt uns nicht gut.

Frau Schreiber:

Sie haben Kitaplätze geschaffen, die Sie nicht füllen können. Deshalb sagen Sie, dass wir eine Weiterentwicklung benötigen. Sie möchten insgesamt 80 Mehrfamilienhäuser bauen. Ich möchte mir die Unterlagen nochmal anschauen, die Präsentation haben und weitere Fragen stellen. Deshalb beantrage ich Vertagung. Welche Flächen sind nicht im Eigentum des Investors? Welchen anderen Eigentümer überplanen wir?

Herr Reimer:

Es ist vom Ortsbeirat besprochen worden. Die Hälfte der Schüler kommt nicht aus Zossen. Es ist alles vor Ort. Wir haben keine verstreute Bebauung mehr am Rande der Stadt. Ich stimme zu.

Frau Şahin-Connolly:

Warum sind wir nicht stolz darauf, was wir bisher geschafft haben und noch vor uns

steht. Investoren sehen Perspektiven in der Stadt, trotz des schlechten Haushalts. Wir wollen investieren und die Stadt entwickeln.

Herr Kaehlert:

Ich hoffe, dass wir zu einem späteren Zeitpunkt nochmal die Gelegenheit haben, in der Tiefe zu diskutieren. Die Zeit können wir uns heute sparen.

Herr Hille:

Es fehlen über 400.000 Wohnungen. Es kann nur zugestimmt werden.

Herr Rummel:

Es ist die erste Stufe, die abgearbeitet werden muss. Wir sind nicht im Bauturbo und möchten gerne das Baugebiet entwickeln. Ich möchte nur ein Aufstellungsbeschluss.

Abstimmung Antrag Vertagung beider TOPs in den nächsten BBWEU (058/26 und 059/26): 4/1/1

Frau Schreiber:

Ich bitte, dass uns die Präsentation zur Verfügung gestellt wird. Ich bitte darum, die Beschlussvorlage zu ändern.

Herr Rummel:

Also unverbindlich?

Herr Just:

Ja, genau.

Abstimmung Antrag Vertagung beider TOPs in den nächsten BBWEU (058/26 und 059/26): 4/1/1

Frau Şahin-Connolly

Ich halte eine Vertagung nicht für zielführend. Mit dem Investor kann auf der nächsten Sitzung weiter geplant werden, bevor wir in die Offenlage gehen. Der Inhalt kann immer geändert werden. Es kann eine Arbeitsgruppe mit dem Investor gebildet werden.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Aufstellung des Flächennutzungsplanes in seiner 5.2. Änderung mit dem zu ändernden Bereich im südlichem Teil der Straße "Zum Königsgraben" sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

8.3	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Zum Königsgraben Süd" im GT Dabendorf der Stadt Zossen	059/26
	Die Beschlussvorlage 059/26 wurde in den nächsten BBWEU vertagt.	

8.4	Zustimmung zu einem Vorhaben gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Flurstück 118, Flur 5 Gemarkung Dabendorf im GT Dabendorf	062/26
	Rederecht Investorin	

Abstimmung: mehrheitlich angenommen

Herr Haase und die Investorin stellen das Vorhaben den anwesenden Ausschussmitgliedern und Einwohnern vor.

Herr Just:

Das, was wir sonst im B-Plan haben, würde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages z.B. inhaltlich mit dem Masterplan definiert werden.

Herr Haase:

Wir haben kein öffentlich- rechtliches Verfahren. Es ist eine fachliche und sachliche Planung. Die Verwaltung erhält den Beschluss und prüft alle eingehenden Bauanträge dazu.

Herr Just:

Dann können Sie heute keine Zustimmung erhalten, solange der Vertragsentwurf noch nicht vorliegt. Wenn die Zustimmung jetzt erteilt wird, können Sie direkt zur Genehmigungsbehörde gehen. Ist das richtig?

Herr Haase:

Nein. Es geht um eine Zustimmung zur baulichen Entwicklung.

Herr Just:

Aber wenn zugestimmt wird, heißt es doch, dass er direkt zu Genehmigungsbehörde gehen kann und sich eine Baugenehmigung holen kann.

Frau Şahin-Connolly:

Nein. Anhand des Masterplanes ist der städtebauliche Vertrag notwendig, um die Voreinnahme bzw. die Stellungnahme gegenüber der unteren Bauaufsicht mitteilen zu können. Ohne den städtebaulichen Vertrag ist man dafür nicht befugt. Der Masterplan ist wie eine Offenlage bezüglich des Vorhabens.

Herr Just:

So wie ich das verstehe, ist mit dieser Beschlussvorlage, der Investor in der Lage, direkt zur Genehmigungsbehörde zu gehen. Wenn das nicht so ist, möchte ich es rechtlich bestätigt haben.

Herr Haase:

Sie entscheiden nicht wann der §246e angewendet wird. Das entscheidet nur der Landkreis. Das ist der Weg, der beschrieben wird, dass eine grundsätzliche Zustimmung zu dem Vorhaben erfolgt. Über die Sommerpause kann weiter an dem Projekt gearbeitet und parallel der städtebauliche Vertrag ausgearbeitet werden. Anschließend kann erneut über das gemeindliche Einvernehmen beschlossen werden.

Frau Schreiber:

Wenn nächste Woche in der SVV der Beschluss gefasst wird, ist damit die Zustimmung zum §246e erteilt. Die Verwaltung kann nach Eingang des Bauantrags mitteilen, dass ein entsprechender Beschluss gefasst wurde und das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird. Mit der Formulierung ist es erledigt und wir sehen die Einzelheiten nicht mehr.

Herr Just:

Wir brauchen eine Formulierung, die es uns ermöglicht, ins Handeln zu kommen, sodass die von uns gewünschten Inhalte zunächst im Rahmen eines städtebaulichen Masterplans festgehalten werden und anschließend die Zustimmung nach § 246e erteilt werden kann.

Frau Şahin-Connolly:

Man könnte daraus „Vorentwurf städtebaulicher Masterplan“ machen und in die Beschlussvorlage schreiben, dass die Zustimmung nach §246e erst mit der Vorlage und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erteilt werden kann.

Herr Just:

Möchte auf Basis noch detailliert festlegen: eines festzulegen Masterplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Zustimmung erteilen.

Investorin:

Da kann man so formulieren. Für uns ist die Planungssicherheit wichtig.

Herr Haase stellt die Anlagen der Beschlussvorlage vor.

Frau Schreiber:

Sind alle Flächen auch für die Zuwegung im Eigentum des Investors? Ich sehe keinen Grund, in Dabendorf viergeschossig zu bauen. Dreigeschossig ist grenzwertig. Die Enge ist in einer Dorfstruktur nicht passend.

Herr Reimer:

Wir haben in Dabendorf kein Dorf, sondern einen Siedlungscharakter. Der Flächenverbrauch sinkt, wenn wir höher bauen. Wir haben auch andere Flächen am Stadtrand, die ich jedoch nicht für Wohnungsbau vorsehen würde. Stattdessen halte ich Wohnungsbau am angebundenen Gewerbegebiet für sinnvoller.

Frau Şahin-Connolly:

Die Gebäude sind nicht höher als die Schule. Mich würden die realen Zahlen interessieren.

Architekt:

Die Schule ist bei einer Oberkante von 13,10m. Die Höhe soll nicht überschritten werden

Im jetzigen B-Plan ist eine viergeschossige Bebauung festgelegt.

Investoren:

Die Douglasshalle ist groß genug, um zu zeigen, wie groß die Fläche im Moment versiegelt ist und wie viel versiegelte Flächen auch in den Anfahrbereichen existieren.

Frau Şahin-Connolly:

Haben Sie einen Zahlenwert? Wie viel entsiegeln wir, wenn die Douglasshalle wekommt. Wie viel zusätzliche Versiegelung haben wir in dem Gebiet insgesamt?

Architekt:

Die Douglasshalle mit den angrenzenden Parkflächen hat eine Versiegelung von 80, 90%. Wir haben eine GRZ 1 von 0,4 festgesetzt, das sind 40% der Fläche. Wir müssen Stellplätze nachweisen, deshalb wird auf 0,6 erhöht. Es gibt eine Entsiegelung in der Gesamtfläche.

Frau Şahin-Connolly:

Kann davon ausgegangen werden, dass die Hälfte davon wieder grün wird?

Herr Haase:

Nein. Wir gehen von einer 0,8 auf eine 0,6.

Frau Şahin-Connolly:

Wie wird es besser? Wie entschärft sich die Versiegelungsfläche und was gewinnen wir an Grünfläche dazu.

Architekt:

Die Douglashalle ist derzeit mit einem Flachdach versehen. Es ist keine Dachbegrünung vorhanden, die Fläche ist versiegelt und dicht. Wir errichten Gebäude, mit einem begrünten Dach, Regenwasserhaltung und PV-Anlagen.

Herr Jungbluth:

Entwickelt das sich wie in Wünsdorf zur Schlafstadt? Welche sozialen Begegnungsräume haben Sie eingeplant?

Herr Haase:

Wir haben ausreichend Grünflächen. Eine Parkanlage und ein Spielplatz sind vorgesehen.

Herr Just:

Wäre es für Sie in Ordnung, wenn 225 Wohneinheiten als Obergrenze festgeschrieben werden?

Investorin:

Ja. Die Erdgeschosswohnungen sollen mit kleinen Gärten versehen werden

Herr Preuß:

Die Bilder sehen nicht gut aus.

Herr Just:

Kann man Einfluss ausüben auf das Aussehen?

Herr Haase:

Wir wollen in der Planung weitermachen. Es geht um bezahlbaren Wohnraum. Er wird nochmal aufzeigen, wie die Wohnungen wirklich aussehen mit den Gärten, der Fassade usw. Die Bauform werden wir nicht ändern können. Es ging erstmal um das Grundsätzliche, ob man sich das vorstellen kann.

Herr Brettschneider:

Ich habe auf dieser Straße Lieferverkehr. Ich habe das Grundstück 2019 mit der Absicht gekauft, dass es ein Gewerbegebiet ist. Die Abstandsflächen sind für mich unerklärlich. Die Straße vor dem Grundstück und der Klinkerbau bis nach vorne zur Kurve sind eine Privatstraße von 3 Anliegern.

Herr Haase:

Ihre Fläche ist Mischgebietsfläche. Auch im B-Plan wurde das so festgesetzt. Wo die Douglashalle drauf steht, ist Gewerbefläche. Wir in der Folgekette eine Wohnanlage unten haben, wäre es nicht möglich, mit einem Gewerbe direkt ans Wohnen zu gehen. Der Übergang, wo der SBAZV drin war, ist komplett als Mischgebiet vorgesehen

Herr Brettschneider

Dahinter. Es gibt einen Naturwall, der wurde aufgesetzt. Das ist das Mischgebiet, davor ist das Gewerbegebiet. Ich lasse es prüfen, welcher Bereich reines Gewerbegebiet ist. Ich habe Geld in die Hand genommen. Wie wird das mit dem Lärm geregelt? Es fahren dort LKWs entlang.

Frau Şahin-Connolly:

Lärm ist nicht das Problem. In der Nähe eines Supermarktes wird morgens und abends angeliefert. Wir haben im Gewerbegebiet der Brotfabrik auch

Untersuchungen machen lassen, inwieweit welche Nutzung mit welcher Lärmbelästigung zulässig ist.

Herr Brettschneider:

Ich verlade eine 6 oder 9 Tonnen Walze. Ich als Anwohner würde das nicht akzeptieren. Sie stellen einen Gewerbetreibenden vor die Tür.

Herr Haase:

Sie sehen die Douglashalle und an der linken Ecke das weiße Haus. Gehört das zu Ihrem Objekt?

Herr Brettschneider zeigt in der Anlage, wo das Objekt liegt.

Herr Haase:

Das ist eindeutig Mischgebiet. Unten ist unmittelbar Wohnbebauung, das ist absolut unzulässig. Wir würden die Abfolge einhalten, die laut Baugesetzbuch zulässig ist, sodass wir von einem Mischgebiet in ein Gewerbegebiet überleiten würden. Da die hinteren Gewerbeflächen bislang nicht entwickelt wurden und nach 20 Jahren nicht mehr über den vorhabenbezogenen B-Plan umgesetzt werden können, kann nur der vordere Teil als Gewerbegebiet vorgesehen werden. Wir können das gerne mit einem Lärmgutachten untersetzen.

Herr Brettschneider zeigt Parkflächen, die zu der Straße gehören, über die gerade gesprochen wurde.

Herr Haase:

Sie wollen, dass wir die Straße mitnutzen. Das ist nicht der Fall. Es müssten dort Poller hin. Natürlich hofft man, dass die Infrastruktur gemeinsam genutzt wird. Derzeit haben wir eine Lösung entwickelt, die komplett ohne Ihre Straße auskommt.

Herr Brettschneider:

Vorne ist eine Freifläche. Ich bin mit dem Besitzer in Verhandlung, ob ich von der Freifläche noch etwas zunehme.

Herr Haase:

Den Bebauungsplan können Sie für die Entwicklung des Gewerbes nicht mehr nutzen. Es war ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der verjährt ist und nicht umgesetzt wurde. Die Gewerbefläche können Sie nur über einen B-Plan entwickeln.

Frau Şahin-Connolly:

Ich hätte heute gerne ein Votum, dass weitergearbeitet werden kann. Wir werden eine rechtliche Aufarbeitung zum Sachstand des B-Plans Gewerbe einholen. Wenn wir die Aufarbeitung haben, besprechen wir die Themen mit Herrn Haase im Rathaus.

Herr Hille:

Es kann nicht sein, dass ein Unternehmer vor den Kopf gestoßen wird.

Frau Şahin-Connolly:

Es muss geklärt werden.

Herr Brettschneider:

So wie Sie das Gebiet bauen, wird es Stress erzeugen.

Frau Şahin-Connolly:

Es muss geklärt werden, unter welcher Prämisse Sie es 2019 gekauft haben und was rechtlich erlaubt ist und was eben nicht.

Herr Brettschneider:
Die Livos hat die Halle vor 2,5 Jahren gekauft.

Frau Şahin-Connolly:
Das muss aufgearbeitet werden, damit geklärt werden kann, wie wir eine Lösung mit Ihnen, Livos, Feuerwehr und der Infrastruktur finden.

Frau Schreiber:
Ich befürchte, dass Sie alles tun, um herauszufinden, dass das Gewerbe von Herrn Brettschneider nicht zulässig ist in diesem Mischgebiet. Ich beantrage die Vertagung mit dem Auftrag, das zu klären und uns das Ergebnis vorzulegen.

Herr Haase:
Haben eine klare Rechtslage. Wenn Mischgebiet steht, hat genauso für die Livos Gruppe das Recht zu bestehen, Wohnen zu entwickeln. Dabendorf muss mehr zum Wohnen entwickelt werden. Der §246 e ist eine Befreiung vom B-Plan, sodass aus Gewerbe Wohnen gemacht werden kann.

Herr Just:
Und das gilt für die Grundstücke, für die man in der Befreiung beantragt?

Herr Haase:
Der Stress wäre vorprogrammiert, wenn wir das Gewerbe in voller Massivität weiterlaufen lassen würden.

Frau Şahin-Connolly:
Wir könnten mit Ihnen ein Projekt machen, was die Nordanbindung betrifft. Wenn Sie sich erweitern möchten, könnten wir uns die Gewerbeflächen anschauen und mit Ihnen dort ins Gespräch kommen, inwieweit wir den Betrieb in das neue Gewerbegebiet mit dem Anschluss an die B96 umsiedeln können. Wir können uns mit Herrn Kommer hinsetzen und schauen, welche Kompensationen mit Livos und mit der Stadt gemeinsam getroffen werden können.

Herr Brettschneider:
Das Gebäude ist nicht mehr herstellbar.

Herr Preuß:
Das ist der richtige Ansatz ins Gespräch zu gehen. Wir müssen einen Kompromiss finden.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Zustimmung für das Vorhaben auf dem Flurstück 447 (Flur 3, Gemarkung Dabendorf) gemäß § 246 e Abs. 1 Nr. 1 BauGB
oder
2. die Ablehnung dieses Vorhabens.

9 Schließung der öffentlichen Sitzung

Herr Just schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 22:36 Uhr.

Rene Just
Vorsitz

Eva Briesenick
Protokoll