Bezirksverordnetenversammlung
Steglitz-Zehlendorf von Berlin

N i e d e r s c h r i f t
20. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege

Sitzungstermin:	Dienstag, 02.12.2003
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr
Sitzungsende:	19:15 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus Zehlendorf, Raum A 102

Anwesend:

Herr Dreyer, Kurt-Eberhard	CDU
Frau Ehlgötz, Barbara	CDU
Herr Kopp, Norbert	CDU
Frau Martienßen, Marina	CDU
Frau Grund, Marie-Luise	SPD
Herr Müller, Norbert	SPD
Herr Ronnisch, Detlev	SPD
Herr Weihe, Klaus-Dieter	SPD
Frau Schmid-Petry, Erika	FDP
Frau Sunkel, Dagmar	FDP
Frau Pirch-Masloch, Claudia	GRÜNE
Herr Rellermeier, Helmut	CDU (BD)
Herr Scharnowski, Joachim	CDU (BD)
Herr Krüger, Ralf-Jürgen	SPD (BD)
Herr Boye, Matthias	GRÜNE (BD)
Herr Göler, Daniel	CDU (St. BD)
Herr Knüppel, Dietrich	CDU (St. BD)

Vom Amt:
BzStR Stäglin
BzStR Laschinsky
Bau OL Hr. Reiser
Stapl 1 Fr. Lappe
Stapl 2 Hr. Noack
NG L Hr. Dannenberg
BVV 1 Dr. Konrad, Protokoll

Tagesordnung:

TOP 1 Bürgerfrageviertelstunde

TOP 2 Bebauungsplan XII-303 Schloßgalerie
- Abschließende Beratung

TOP 2.1 Bebauungsplan XII - 303 (Kerngebiet Schloß- Ecke Grunewaldstraße)
Drucksache: 970/II

TOP 3 Verlängerung der Veränderungssperre XII-27/33 (ehemals XII-27/32)
Drucksache: 962/II

TOP 4 Anträge

TOP 4.1 Einzelhandel am Amerikanischen Platz
Drucksache: 732/II FDP

TOP 4.2 Ausstellung im Zehlendorfer Rathaus 'Mittlere Havel'
Drucksache: 882/II GRÜNE

TOP 4.3 Errichtung und Betreibung eines Hotel- und Tagungszentrums in Dahlem
Drucksache: 920/II FDP

TOP 5 Verschiedenes

Protokoll:

zu 1 Bürgerfrageviertelstunde

Es sind keine Bürger erschienen.

zu 2 Bebauungsplan XII-303 Schloßgalerie
- Abschließende Beratung

zu 2.1 Bebauungsplan XII - 303 (Kerngebiet Schloß- Ecke Grunewaldstraße)
Drucksache: 970/II

BzStR Stäglin gibt einen Abriss über die bisherigen Verfahrensschritte sowie die Information des Ausschusses und der BVV und erläutert letzte vorgenommene Änderungen, die aufgrund einer Schallberechnung erfolgten. Darüber hinaus seien Belange von Anwohnern, Gewerbebetrieben und des Verkehrs zu berücksichtigen und miteinander zu vereinbaren gewesen.

Die CDU-Fraktion bittet BzStR Stäglin, die in der Drucksache genannte Bodenvorbelastung zu erläutern, den Abstand von 4,70 m zwischen der Aus- und Einfahrt und dem angrenzenden Gelände sowie die Empfehlung vom Tempo 30 in der Grunewaldstraße. Sie kritisiert, dass Tempo 30 an dieser Stelle nie Gegenstand früherer Erörterungen im Ausschuss war; auch im vorliegenden Umweltgutachten sei nichts dazu gesagt. Sie bittet BzStR Stäglin um die Nachreichung des Verkehrs- und des Schallgutachtens.

BzStR Stäglin erklärt, dass die genannte Bodenvorbelastung kein Hinweis auf eine Verunreinigung des Bodens sei, sondern lediglich bedeutete, dass der Boden an dieser Stelle bereits vorher durch seine Nutzung stark belastet war. Der Abstand von 4,70 m ergebe sich aus der Höhe der Einfahrt und sei als Mindestabstand zu verstehen. Die Abstandsfläche einer möglichen „Einhausung“ der Einfahrt soll auf dem Grundstück des Verursachers liegen. Tempo 30 sei im übrigen auf S. 45 des vorliegenden Umweltgutachtens zur Grundlage der schalltechnischen Berechnungen gemacht worden.

Die CDU-Fraktion bittet BzStR Stäglin zu erläutern, ob und wie sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan seit den anfänglichen Planungen ausgedehnt hat und was getan worden sei, um ein Normenkontrollverfahren zu vermeiden. Sie

bittet um Erläuterungen zu den im B-Plan genannten möglichen haushaltswirksamen Auswirkungen des Projekts und welche Nachfolgeverträge sich ergeben. Sie erklärt, sie gehe davon aus, dass weitere anfallende Kosten vom Investor und nicht vom Land Berlin zu tragen sind.

BzStR Stäglin erklärt, die genannten haushaltswirksamen Auswirkungen seien eine rein theoretische Aussage, die keinen Bezug zum konkret vorliegenden Bauvorhaben habe. Auf Bitten des Rechtsamtes sei hier lediglich eine Vorsorge getroffen worden, falls in Zukunft einmal Nachfolgekosten auftreten sollten, z.B. durch die Notwendigkeit des Einbaus von Lärmschutzfenstern bei einer Verbreiterung der Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes habe sich nicht verändert, nur habe der Investor das darin befindliche Sparkassengrundstück dazu erworben und in die Planung mit einbezogen; hierdurch habe sich auch die GFZ verändert.

Das Ziel, ein Normenkontrollverfahren möglichst auszuschließen, sei dadurch erreicht worden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausführlich begründetes Spektrum möglicher Planungen umfassen, die sich in ihrer Konkretheit letztlich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens in die Örtlichkeit einfügen müssen.

BzStR Stäglin weist auf die planungsrechtlich zu bewältigende Situation eines direkt an ein allgemeines Wohngebiet grenzendes neues Kerngebiet hin. Auch bei der Lage der Zufahrt sei eine Abwägung zwischen den Belangen des allgemeinen Wohngebiets (u.a. Grunewaldstraße 4), der Wirtschaftlichkeit eines möglichen Vorhabens und der verkehrstechnischen Umsetzbarkeit (Abstand zum Knoten, „Stauraum“) zu gewährleisten.

Die Fraktion GRÜNE erklärt, durch die Anhebung der Nutzungsmaße sei hier mehr Verkaufsfläche als im Potsdamer Stern-Center vorgesehen und durch die Erhöhung der Zahl der Stellflächen von 300 auf 650 sei ein Kraftfahrzeugaufkommen zu befürchten, das den Verkehr zum Erliegen bringen werde.

BzStR Stäglin erklärt, das Amt habe bereits in früheren Sitzungen über die Anhebung der Nutzungsmaße berichtet, die sich aus den Interessen des Investors, aber auch des Bezirks, an dem Projekt ergeben. Eine Überschreitung der GFZ von 3,0 auf 3,5 sei an dieser Stelle zu rechtfertigen, weil hier bereits eine sehr starke Bebauungsdichte herrscht. Was den Vergleich zum Stern-Center anlangt, so wolle man ja gerade eine Alternative zu dem Potsdamer Einkaufszentrum bieten, um Kaufkraft im Bezirk zu halten. Bis auf die Stoßzeiten sei im übrigen zu erwarten, das sich der Verkehr vernünftig abwickeln wird.

Die Fraktion der FDP erklärt, sie befürworte das Projekt und erkundigt sich, ob der Investor eine finanzielle Gegenleistung für die Erhöhung der GFZ und der Stellplatzzahl zu erbringen habe. BzStR Stäglin verneint dies mit dem Hinweis, das sich das Projekt während der planerischen Diskussion zu der nunmehr vorgestellten Form entwickelt habe.

Die FDP-Fraktion bittet um nähere Auskunft zu den im B-Plan genannten verkehrstechnischen Maßnahmen, die Fußgängerquerungszeiten und die Berücksichtigung einer blindengerechten Ampel und die Anlieferzeiten für die Geschäfte (Logistik). Sie bezweifelt, ob die speziell in Hinblick auf den Fahrradverkehr vorgesehene Tempo-30-Regelung in dieser Durchgangsstraße sinnvoll ist.

BzStR Stäglin erklärt, die aufgeführten verkehrstechnischen Maßnahmen kämen aus den in Bürgerschreiben geäußerten Wünsche zur Offenlegung. Diese seien in der Abwägung zu betrachten gewesen.

Hinsichtlich der Logistik lägen entsprechende Zusagen des Betreibers vor, u.a. dass der Lieferverkehr nur durch bestimmte Fahrzeuge zu bestimmten Zeiten erfolgt. Die Aufstellung einer bereits seitens des Senats genehmigten behindertengerechten Ampel solle mit SenStadt geklärt werden. Eine Verkürzung der Ampelphasen ergebe sich durch die Verringerung der zu querenden Straßenbreite. Er bezweifelt, dass es durch eine Einführung von Tempo 30 zu einem Verkehrsstillstand kommt.

Auch in Hinblick auf entsprechenden Berechnungen, die von ihr als rein theoretisch bezeichnet werden, befürchtet die FDP-Fraktion, dass es in der Grunewaldstraße zu einem Rückstau der Wagen kommen wird, die in das Parkhochhaus fahren wollen. BzStR Stäglin erklärt, einen solchen Stau werde es höchstens im Parkhaus geben.

Die CDU-Fraktion erklärt, sie habe immer deutlich gemacht, dass während des ganzen Tages mit einem massiven Verkehrsaufkommen zu rechnen sein werde und erklärt, der Ausschuss solle hier in dem Wissen einen B-Plan beschließen, dass der Verkehr in der darin dargestellten Form einfach nicht laufen kann. Zudem werde es negative verkehrliche Auswirkungen auf die gesamte Schloßstraße geben. Sie befürworte das Projekt zwar insgesamt, doch stellen sich einige Punkte für sie sehr problematisch dar (u.a. Tempo 30), die in dieser Form nicht vom Ausschuss behandelt und gebilligt worden seien. BzStR Stäglin erklärt, in den B-Plan seien bereits zahlreiche Wünsche der BVV eingearbeitet worden; es sei nunmehr Sache des Ausschusses, darüber zu befinden, ob er den Plan in der vorgelegten Form beschließen oder das Amt um eine erneute Überarbeitung bitten will.

Die Fraktion GRÜNE erklärt, ein verkehrsfreies Einkaufszentrum wäre das Beste, zumal es mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden sei. Sie kritisiert, dass der Investor in einem Artikel im German Council Report 2/2003 die Schloßgalerie anhand von Plänen und Zeichnungen in einer Form vorstellt, die so nicht vom Ausschuss gebilligt wurde. BzStR Stäglin erklärt, unabhängig von der Selbstdarstellung des Investors wisse dieser genau, was planungsrechtlich gehe und was nicht. Die Fraktion GRÜNE erklärt, noch sei es nicht zu spät, das gesamte Projekt zu stoppen. Ein Ende mit Schrecken sei besser als ein Schrecken ohne Ende.

Die SPD-Fraktion erklärt, sie teile zwar die Bedenken der anderen Fraktionen speziell auch hinsichtlich der Dimensionen, die das Projekt angenommen habe; dennoch müsse jetzt eine grundsätzliche Entscheidung getroffen werden. Da bei einer Abwägung der Nach- und der Vorteile des Projekts letztere überwiegen, werde es von ihr befürwortet. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr werde der befürchtete Verkehrsstau nicht eintreten. Zudem werde jetzt nur der Bebauungsplan beschlossen, so dass später noch auf die konkrete Baugenehmigung Einfluss genommen werden könne.

Auf Fragen von Ausschussmitgliedern, welchen Stand die Verkaufsverhandlungen für das in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XII – 303 einbezogene Grundstück Schloßstraße 37/Grunewaldstraße 1 – 3 haben, erläutert BzStR Laschinsky, dass

- der Verkauf des Grundstücks und der Ankauf eines Teileigentums “Bezirksbibliothek” 1998 ins Auge gefaßt wurde, als der nach dem damaligen Bibliotheksentwicklungsplan notwendige Ersatzbau seitens der

Senatsfinanzverwaltung keine Aufnahme in die Investitionsplanung gefunden habe;

- es sich um ein umfangreiches Vertragswerk handelt, welches neben dem wechselseitigen Grundstücksverkauf und den Teileigentumsankauf auch die gegenseitige Bestellung von Grunddienstbarkeiten, Sondernutzungsrechte, Regelungen für die Bauphase, eine Teilungserklärung mit der Vereinbarung einer Gemeinschaftsordnung sowie Bestimmungen über die Straßenumgestaltung und –baumersatz umfasst. Dieser Vertrag wird begleitet durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen über bauliche Interimsmaßnahmen hinsichtlich der abzureißenden Bauten der Bibliothek und der Bezirkskasse, einer Wiedererrichtungsverpflichtung für den Fall eines unwirksamen Grundstückskaufvertrages sowie über Ausgleichsmaßnahmen im Grünbereich außerhalb des Bebauungsplanes.

Der Bitte von Frau BV Schmid-Petry folgend stellt er dar, dass die Nutzung des Rathaushofes und die Einräumung gegenseitiger Baulasten ohne Kaufpreiserhöhung vereinbart werden wird und dass die Senatsverwaltung für Finanzen aufgegeben hat, die aufgrund zu erteilender öffentlich-rechtlicher Genehmigungen anfallenden Gebühren mit der Kaufpreissumme als beglichen anzusehen. Entsprechend dem Bruttoprinzip soll ein Ausgleich mit dem Bezirk hergestellt werden.

Auf die Nachfrage zum Umfang der Folgekosten aus dem Betrieb der vergrößerten Büchereifläche verweist er auf die Ausführungen von BzStR Schrader in der Bezirksverordnetenversammlung am 19.11.2003.

Auf die Frage der CDU-Fraktion, wann die BVV über den Inhalt der Verträge informiert wird, erklärt BzStR Laschinsky, dies werde nach deren Abschluss über eine Vorlage zur Kenntnisnahme geschehen.

Die CDU-Fraktion erklärt nochmals, sie sei gegen die im B-Plan genannte Begrenzung auf Tempo 30, weil dies so vorher nicht besprochen worden sei und weil man damit auf alle Möglichkeiten und Reserven verzichte, später einmal regulierend einwirken zu können (z.B. durch eine spätere notwendige Reduzierung von Tempo 50 auf Tempo 30). Nach einer von der CDU-Fraktion beantragten Sitzungsunterbrechung von 18.00 bis 18.10 Uhr bittet diese um Vertagung der Behandlung der Drucksachen Nr. 979/II und 971/II auf den 09.12.2003. Sie bittet BzStR Stäglin um Übersendung des Schallgutachtens und des Verkehrsgutachtens. Die Behandlung der Drucksachen wird vertagt.

(Zur Fortsetzung dieses Tagesordnungspunkts in nicht öffentlicher Sitzung, vgl. S. 7 dieses Protokolls.)

zu 3 Verlängerung der Veränderungssperre XII-27/33 (ehemals XII-27/32)
Drucksache: 962/II

Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

zu 4 Anträge

zu 4.1 Einzelhandel am Amerikanischen Platz
Drucksache: 732/II FDP

Die Antrag stellende Fraktion zieht diesen als durch Amtshandeln erledigt zurück.

zu 4.2 Ausstellung im Zehlendorfer Rathaus 'Mittlere Havel'
Drucksache: 882/II GRÜNE

Die CDU-Fraktion kritisiert die Ausstellung als einseitig und tendenziös, da positive Wirkungen von Eingriffen in die Natur und Landschaft im Zusammenhang mit Kanalbauten nicht erwähnt werden. Die SPD-Fraktion spricht sich für die Ausstellung aus; die Fraktion GRÜNE weist darauf hin, dass nur eine Tafel auf das Projekt 17 Deutsche Einheit Bezug nimmt.

Bei einer Abstimmung wird der Antrag mit 7 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen bei keiner Enthaltung abgelehnt.

zu 4.3 Errichtung und Betreibung eines Hotel- und Tagungszentrums in Dahlem
Drucksache: 920/II FDP

Die FDP-Fraktion nennt das Projekt unterstützenswert und gut für den Bezirk. Die Fraktion GRÜNE erklärt, dass bei einer Realisierung ein architektonischer Wettbewerb ausgeschrieben werden sollte. BzStR Stäglin weist darauf hin, dass von der Freien Universität außer einigen Informationen noch keine konkrete Mitteilung zu dem Projekt eingegangen sei.

Bei einer Abstimmung wird er Antrag mit 15 Ja-Stimmen bei keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung angenommen.

zu 5 Verschiedenes

BzStR Stäglin berichtet über

1. das Bauvorhaben zur Errichtung eines Lidl-Marktes in der Königstraße. Für den Verkehr sei eine Abbiegespur vorgesehen. Die CDU-Fraktion bittet BzStR Stäglin, das Verkehrsgutachten im Ausschuss für Bau und Verkehr vorzustellen.

2. den Wunsch des Investors auf ein schnelles Verfahren beim Einleitungsbeschluss für die Zehlendorfer Welle

3. den Sachstand bei der Kolonie Pfarracker. Derzeit wird die letzte Fassung abgestimmt; ein Grundstückstausch muss allerdings noch mit dem Liegenschaftsfonds abgestimmt werden.

4. die vom neuen Eigentümer durchgeführte Umplanung für die Alte Fischerhütte. Das Gebäude soll länger, tiefer und insgesamt massiver werden. Im oberen Bereich, der bisher 36 Personen aufnimmt, soll ein Tagungs- und Veranstaltungsraum für 200 Personen entstehen. Darüber hinaus wird in das Gebäude eine Wohnung eingebaut.
   Alle Fraktionen kritisieren die geplante Ausdehnung des Gebäudes und bitten um genauere Zahlen. BzStR Stäglin sagt zu, in der nächsten Sitzung des Ausschusses Näheres zu berichten.

5. die Zuleitung eines Exemplars des StEP Verkehr an den RdB durch SenStadt. Hierüber soll in der Januar-Sitzung des Ausschusses berichtet werden.

6. das Interesse eines Investors, im Bereich des neu eingeleiteten Bebauungsplans für den Bereich Hildburghauser- / Hochstraße Doppelhäuser zu errichten. BzStR Stäglin erklärt, er werden hier demnächst Näheres berichten.

7. die Erteilung von Fällgenehmigungen für 17 Bäume auf dem Gebiet eines geplanten Dienstleistungszentrum im Schweizer Viertel, für 12 Pappeln im Krummen Fenn, die eine Unfallgefahr darstellen, sowie für 20 Douglasien im Fischtal. BzStR Stäglin erklärt, die Thematik „Fischtal“ sollte näher behandelt werden.

8. die Informationsveranstaltung „Pflege und Entwicklung der Rehwiese“, die seine Abteilung am 04.12.2003 im Gemeindehaus der Kirchengemeinde Nikolassee durchführt

9. die Eröffnung von zwei Spielplätzen in der Sembritzkistraße am 05.12.2003 und im Dahlandweg am 11.12.2003, zu der er die Ausschussmitglieder einlädt

10. den Plan des Amtes, einen weiteren Antrag für ein Projekt zum Amphibienschutz in der Havelchaussee bei SenStadt einzureichen, nachdem ein erster dort abschlägig beschieden worden war

11. die im Eisenbahnverkehr auch den Bezirk betreffende „Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung“ im Gesetz- und Verordnungsbaltt Nr. 40 vom 14.11.2003.

BzStR Stäglin verteilt eine Liste der Abrissvorhaben im Bezirk. Stapl 1 Fr. Lappe erläutert speziell einen Antrag zum Grundstück Auf dem Grat 44, das sich in einem Erhaltungsgebiet befindet. Für das 1920 errichtete, mehrfach umgebaute und sich nicht in sehr gutem Zustand befindliche Gebäude soll in ähnlich klassischem Stil ein Einfamilienhaus entstehen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 18.50 Uhr

Nicht öffentlicher Teil der Sitzung

(Protokolltext nicht im Internet)

Ende des nicht öffentlichen Teils der Sitzung: 19.15 Uhr

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den

Dreyer Ausschussvorsitzender	Martienßen Schriftführerin