Bezirksverordnetenversammlung
Steglitz-Zehlendorf von Berlin

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

Sitzungstermin:	Dienstag, 27.01.2004
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr
Sitzungsende:	19:00 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus Zehlendorf, Raum C 22/23

Anwesend:

Herr Dreyer, Kurt-Eberhard	CDU
Frau Ehlgötz, Barbara	CDU
Herr Kopp, Norbert	CDU
Frau Martienßen, Marina	CDU
Frau Grund, Marie-Luise	SPD
Herr Karnetzki, Michael	SPD
Frau Köhne, Irene	SPD
Herr Ronnisch, Detlev	SPD
Frau Dr. Kottusch-Geiseler, Veronika	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:
Baus Dez Hr. Stäglin
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	Dringliche Vorlagen zur Kenntnisnahme	
TOP 2.1	Verlängerung der Veränderungssperre XII-27/33 (BA-Beschluss Nr. 184/2003) Drucksache: 1007/II	
TOP 2.2	Bebauungsplan-Verfahren XII-285 (Kleingartenanlage 'Am Pfarracker' - Wienroder Pfad) Drucksache: 1008/II	
TOP 3	Zentrenkonzept für den Bezirk dazu Drucksache: 934/II – Neuansiedlung von Discountgeschäften	CDU
TOP 4	Studentendorf Schlachtensee – Sachstandsbericht	
TOP 5	Anträge	
TOP 5.1	Umsetzung einer Parkbank Drucksache: 938/II	CDU
TOP 5.2	Marketingkonzept Drucksache: 980/II	CDU
TOP 5.3	Schlossgalerie Drucksache: 985/II	SPD
TOP 5.4	Bau der Schlossgalerie Drucksache: 987/II	SPD
TOP 6	Bericht aus dem Bezirksamt	
TOP 7	Verschiedenes	

Protokoll:

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt der Vorsitzende Bürger der Bürgerinitiative Curtiusstraße und der Kleingartenkolonie Pfarracker.

zu 1 Bürgerfrageviertelstunde

Herr Z. von der Bürgerinitiative Curtiusstraße berichtet, dass das Gewerbegebiet Curtiusstraße inmitten des dortigen allgemeinen Wohngebietes liegt und trägt den Wunsch vor, dass über eine entsprechende Gestaltung des Bebauungsplans die weitere Ansiedlung größerer Betriebe (Stichwort: Lidl-Markt) dort verhindert wird, da alle Zufahrtsstraßen durch dieses Wohngebiet führen würden. BzStR Stäglin erklärt, dass es bei der Erstellung des B-Plans das Kriterium der „verkehrsintensiven Nutzung“ nicht gibt. Derzeit sei im Bezirk eine Nachfrage nach Grundstücken für Lebensmittel-Discounter zu verzeichnen. Er verweist hierzu auf TOP 3 dieser Tagesordnung (Zentrenkonzept für den Bezirk; *s. unten*).

zu 2 Dringliche Vorlagen zur Kenntnisnahme

zu 2.1 Verlängerung der Veränderungssperre XII-27/33 (BA-Beschluss Nr. 184/2003)
Drucksache: 1007/II

Die Fraktion der CDU kritisiert die Herausnahme der Trasse der B 101 aus dem FNP als ideologisch begründete Fehlentscheidung des Senats und erklärt, es sei nunmehr damit zu rechnen, dass sich der Verkehr in die Wohngebiete ergießen wird. Sie verlangt eine vernünftige Lösung für die frei gewordenen Grundstücke und übergibt hierzu eine gemeinsame Protokollnotiz der Fraktionen von CDU und FDP. Diese lautet:

„Protokollnotiz der Fraktionen CDU und FDP zur Veränderungssperre XII – 27/33: Die Fraktionen der CDU und FDP ersuchen das Bezirksamt, nach Aufhebung der Veränderungssperre keine Entscheidungen zu treffen, die geeignet sind, im Vorgriff auf noch zu entwickelnde Konzepte bzgl. der auf der Trasse der B 101 liegenden Grundstücke vollendete Tatsachen zu schaffen. Insbesondere sind bereits vorliegende Vorbescheide zurückzustellen, bis die BVV abschließend den weiteren planungsrechtlichen Umgang beschlossen hat.“

Die Fraktion der FDP verweist auf die derzeitige Situation der B 101 an der Stadtgrenze und erklärt, dass zu erwarten sei, dass sich der Verkehr auf der Marienfelder Allee anstauen werde. Daher müsse eine Trasse als Alternative bzw. Ausweichstrecke freigehalten werden. Die CDU-Fraktion verlangt ein Gesamtkonzept für die B-Pläne der gesamten Trasse.

BzStR Stäglin erklärt, derzeit werde eine Prüfung der B-Pläne durchgeführt und verweist auf die Mitwirkungsmöglichkeiten der BVV bei deren Aufstellung, wozu nicht die Konzeptplanung gehöre. Die Beschlussfassung des Bezirksamt zur B 101 stehe fest. Die Senatsverwaltung müsse jetzt ein Planungskonzept zum Verkehr auf der Trasse liefern. Er bittet die Fraktionen, in ihre Wünsche und Überlegungen einzubeziehen, dass kaum Mittel für die I-Planung vorhanden sind. Die Fraktion der FDP erklärt, das wichtigste Kriterium, dass allen Verkehrsplanungen zugrunde liegen muss, sei, dass der Bezirk lebenswert bleibt.

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.2 Bebauungsplan-Verfahren XII-285 (Kleingartenanlage 'Am Pfarracker' - Wienroder Pfad)
Drucksache: 1008/II

Auf Nachfrage der CDU-Fraktion erklärt BzStR Stäglin, hinsichtlich der Verbreiterung der Gehwege auf dem fraglichen Gelände bestehe weder ein Anspruch noch eine Verpflichtung des Bezirksamtes. Die CDU-Fraktion erkundigt sich weiterhin, ob die Kirchengemeinde bei einer eventuellen Erschließung beteiligt wird. BzStR Stäglin verneint dies, weil die Gemeinde nicht der Bauträger sei. Es gebe keinen Bauträger, sondern es seien einzelne Verwertungen des Gebiets geplant. Auf Nachfrage der CDU-Fraktion, ob die Erschließung des Geländes gesichert sei, verweist BzStR Stäglin auf § 5 des der Drucksache beigehefteten Vertrages, der die Erschließung sicherstelle. Die SPD-Fraktion erklärt, sie begrüße, dass ein Kompromiss erzielt werden konnte.

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

zu 3 Zentrenkonzept für den Bezirk
dazu Drucksache: 934/II – Neuansiedlung von Discountgeschäften CDU

Einleitend erklärt BzStR Stäglin, nicht zuletzt auch in Hinblick auf die zahlreichen vorgenommenen wie geplanten Ansiedlungen von Lebensmitteleinzelhändlern im Bezirk habe das Stadtplanungsamt eine Kategorienbildung von Zentren vorgenommen, um Bedarfe erkennen zu können.

Stapl 2 Hr. Noack berichtet, eine vom Amt vorgenommene Bestandsaufnahme habe ergeben, dass es im Bezirk derzeit 82 Filialen von Lebensmittelketten gebe, 21 weitere seien in Planung. Die 82 bestehenden Läden haben eine Geschossflächenzahl von insgesamt 74.000 qm und eine Verkaufsfläche von 45.000 qm. Die geplanten Läden haben eine GFZ von 30.000 qm und eine Verkaufsfläche von 17.000 qm.

Eine Korrelation der Bevölkerungsdichte mit dem Einzugsbereich der einzelnen Filialen habe Folgendes ergeben: bei Zugrundelegung eines Umkreises von 500 m als Einzugsbereich der einzelnen Filialen gebe es deutlich weiße Flecken: 33,1% der Bewohner des Bezirks haben keinen Quadratmeter Bruttogeschossfläche Lebensmitteleinzelhandel in erreichbarer Nähe. Bei einem 1000-m-Umkreis ist mit 94,6% eine fast flächendeckende Versorgung gegeben. Bei einem Radius von 1.500 m ist der Bezirk mit 99,5% abgedeckt.

Im Flächennutzungsplan seien zwar als Zentren vorgegeben die Schloßstraße, Zehlendorf Mitte, der Mexikoplatz, die Wannseer Königstraße, die Leonorenstraße sowie Lichterfelde West und Lichterfelde Ost. Das bezirkliche Zentrenkonzept besteht nun darin, diese Vorgaben auf Bezirksebene herunterzubrechen und die bestehenden Zentren gemäß ihrer Ausdehnung zu verorten und zu klassifizieren. Es gibt insgesamt 29 Zentren im Bezirk, angefangen vom A-Zentrum Schloßstraße über das B-Zentrum Zehlendorf Mitte (FNP: „besonderes Mittelzentrum“) und fünf Ortsteilzentren (Lichterfelde West, Lichterfelde Ost; Leonorenstraße, Mexikoplatz, Königstraße) bis hin zu 22 D-, E- und F-Zentren als Nahversorgungsbereiche, teilweise in Streulage (Wilhelmplatz, Dahlem Dorf, Breitenbachplatz, Nikolassee, Bogenhaus, Breisgauer Straße, Ladiusmarkt, U-Bahnhof Onkel-Toms-Hütte, U-Bahnhof Krumme Lanke, Ludwigsfelder Straße, Albrechtstraße, Steglitzer Damm, Bismarckstraße, Südende, Siemens-/Halskestraße, Giesensdorf, Saaleckplatz, Hindenburgdamm, Enzianstraße, Thermometersiedlung, Brieger Straße, Malteserstraße). Hinzu kommen Fachmarktstandorte sowie die geplanten Zentren im Schweizer Viertel und in der McNair-/Telefunken-Siedlung.

Insgesamt gebe es einen Bestand von 225.000 qm Verkaufsfläche, davon die bereits genannten 45.000 qm für Lebensmittel. Weitere 85.000 qm Verkaufsfläche seien geplant, davon 22.000 qm für Lebensmittel.

Zusammenfassend erklärt Stapl 1 Fr. Lappe, es gebe derzeit eine gute und relativ feinmaschige Zentren-Verteilung im Bezirk; Lücken, z.B. in Villengebieten, seien eher typologisch bedingt. Eine leichte Unterversorgung sei daher nur in Räumen zu finden, wo die Bürger die Kaufkraft hätten, auch anderswo kaufen zu können.

Fr. Lappe berichtet, dass vor allem drei Flächentypen nachgefragt werden: Hauptverkehrsachsen, die damit weiter belastet würden; Flächen an der Bahn, die oft in einer sensiblen Nachbarschaft gelegen sind und von der Bahn trotzdem verkauft werden; sowie Brachen von ehemaligen Gewerbegebieten. Bei letzteren könnten sich neue Subzentren bilden, die aber Gefahr liefen, überdimensioniert zu sein und in städtebaulicher Hinsicht zudem eine minderwertige Kulisse böten.

Das Amt versuche die Entwicklung zwar dadurch zu steuern, dass es großflächigen Einzelhandel ausschließt. Allerdings verkaufen die Eigentümer ihre Grundstücke dann in zerstückelter Form, so dass hier kaum Eingriffsmöglichkeiten bestehen. Ein vom Amt verfügter genereller Ausschluss von Einzelhandel sei dagegen ein rechtlich schwieriges Terrain und müsse sehr gut begründet sein, so dass er bisher erst zweimal vorgenommen wurde (in der Potsdamer Straße als Ausfallstraße von Zehlendorf Mitte und am südlichen Ende des Teltower Damms) Für die Siemensstraße werden dazu gerade Überlegungen angestellt. Ebenfalls schwierig sei die Steuerung der Bebauung von ehemaligen Bahnflächen, da in deren Umgebung häufig ein allgemeines Wohngebiet ist, in dem Nahversorgung zulässig ist.

Alle vier Fraktionen bedanken sich beim Stadtplanungsamt für die geleistete Arbeit und die ausführliche Information. Die Fraktionen von CDU und GRÜNE erklären, es müsse versucht werden, kleinere Subzentren mit Einzelhandel („Tante-Emma-Läden“) zu

erhalten. BzStR Stäglin erklärt, das Amt werde bei seiner Arbeit kleinere gefährdete Standorte bevorzugt behandeln. Planungsrechtlich sei ein Schutz von Tante-Emma-Läden nicht möglich. Allerdings würden nicht nur kleine Einzelhändler gegen große Discounter kämpfen, sondern auch diese gegeneinander. Oft verlassen sogar Discounter aus eigenem Antrieb ihre Standorte, weil sie mehr Stellplätze wünschen.

Die Fraktion der CDU zeigt sich erfreut, dass parallel zu ihrem als Teil dieses Tagesordnungspunkt vorliegenden Antrag Drs. Nr. 934/II ähnlich gerichtete Untersuchungen im Amt laufen. Auf Nachfrage der SPD-Fraktion erklärt das Amt, dass für die Curtiusstraße nur ein Antrag vorliegt. Die FDP-Fraktion erklärt, dass das Amt zumindest auf die äußere Gestaltung der Discount-Läden Einfluss nehmen sollte (z.B. durch deren Anpassung an das ortstypische Bild), wenn ihre Ansiedlung schon nicht verhindert werden könne. BzStR Stäglin erklärt hierzu, dies sei schwierig, da die Firmen Wert auf die Beibehaltung ihres *corporate design* legten. Fr. Lappe berichtet, es gebe meist zwei oder drei Typenentwürfe, die dann etwas verfeinert werden könnten.

Die Fraktion der FDP bittet das Amt, dem Ausschuss eine Liste der Bauvorbescheide für die Ansiedlung von Discountern zur Verfügung zu stellen. BzStR Stäglin erklärt, dass das Bezirksamt auch weiterhin über wesentliche Vorhaben im Ausschuss berichten wird.

Die Fraktion der CDU bittet das Amt, dem Ausschuss bis zur nächsten oder übernächsten Sitzung um ein Papier mit der Kurzfassung eines Konzepts. Bis dahin bleibt ihr Antrag Drs.Nr. 934/II vertagt.

zu 4 Studentendorf Schlachtensee
– Sachstandsbericht

BzStR Stäglin berichtet, nach dem Verkauf des Studentendorfs Schlachtensee und als Teil dieses Verkaufs solle auf dem nördlichen Parkplatz eine Wohnbebauung und auf dem südlichen Parkplatz die Einrichtung eines Aldi-Marktes durchgeführt werden. Stapl 1 Fr. Lappe erklärt, der Wohnungsbau im Norden sei unproblematisch, da auch die Umgebung ein allgemeines Wohngebiet ist, so dass eine Befreiung vom Bebauungsplan ausgesprochen werden könnte. Der Aldi-Markt auf dem südlichen Parkplatz sei dagegen planungsrechtlich problematisch, da hier als Planungsbereich „Studentendorf Schlachtensee“ festgelegt ist. Zwar bleibe nunmehr das Studentendorf als solches erhalten und die beiden Parkplätze befinden sich außerhalb des eigentlichen Bereichs des Studentenheims. Dennoch handele es sich bei der Umgebung des südlichen Parkplatzes um ein Wohngebiet mit niedrigen Lärmwerten, so dass eine Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplans rechtswidrig sein könnte. Zugleich wolle man jedoch verhindern, dass der Verkehr in die Wasgenstraße hineingezogen wird, die sich in einem Wohngebiet befindet. BzStR Stäglin erklärt, der Verkehr solle in jedem Falle über die Potsdamer Chaussee geführt werden, wobei sich insbesondere der Verkehrsabfluss schwierig gestalte. Ohne ein entsprechendes Gutachten komme man hier nicht weiter.

BzStR Stäglin verneint die Frage der FDP-Fraktion, ob es Signale von Aldi gibt, dass sich die Firma von ihrem Standort in der Breisgauer Straße zurückzieht, wenn sie einen neuen Supermarkt auf dem Parkplatz des Studentendorfes errichtet.

Die Fraktion der CDU erklärt, nachdem der jahrelange Einsatz für den Erhalt des Studentendorf jetzt von Erfolg gekrönt worden sei, müsse jetzt erörtert werden, wie es angesichts der Bestimmungen des Kaufvertrags weitergehen soll.

zu 5 Anträge

zu 5.1 Umsetzung einer Parkbank
Drucksache: 938/II CDU

BzStR Stäglin erklärt, dieser Antrag sei kein Thema für eine Drucksache. Sein Anliegen beruhe auf einem Missverständnis, da das Amt bei seiner ersten Information hierüber zunächst von einer anderen Parkbank ausging. Die Fraktion der CDU zieht den Antrag zurück.

zu 5.2 Marketingkonzept
Drucksache: 980/II CDU

Der Stadtplanungsausschuss erklärt sich für nicht zuständig. Der Antrag soll ausschließlich im federführenden Ausschuss für Wirtschaft und Wohnungswesen behandelt werden.

zu 5.3 Schlossgalerie
Drucksache: 985/II SPD

Der Antrag wird zurückgestellt.

zu 5.4 Bau der Schlossgalerie
Drucksache: 987/II SPD

Der Antrag ist durch Amtshandeln erledigt, da das Amt die Forderung in die Baugenehmigung aufgenommen hat, dass die großen Bäume in der gegenüber liegenden Parkanlage bewässert werden.

zu 6 Bericht aus dem Bezirksamt

BzStR Stäglin berichtet über

1. den Aufschub der Fällung einer Kastanie an der Eduard-Spranger-Promenade auf den Herbst, da das Amt vor der Steglitzer Woche finanziell nicht in der Lage ist, den Stubben zu roden und eine Neupflanzung vorzunehmen

2. die von der BVG für den Herbst geplante Erneuerung der Tunneldecke der U-Bahn zwischen Breitenbachplatz und Podbielskiallee. Da diese Arbeiten in offener Bauweise vorgenommen werden, muss der gesamte Fliederbestand, der sich in der Schorlemmerallee über der U-Bahn-Strecke befindet, entfernt und in einer Baumschule zwischengelagert werden. Es handelt sich um sehr alte Fliederbüsche, die, falls sie ihr Umsetzen nicht überstehen, schwer oder gar nicht ersetzt werden können, da in den Bamschulen keine Fliederbüsche nachgezüchtet werden. Es ist geplant, dass das Amt mit der BVG die Möglichkeit einer anderen Vorgehensweise erörtert.

3. die notwendige Fällung von acht bis zehn Pappeln am Krummen Fenn

4. den Neubau des Bundesarchivs durch den Architekten Stefan Braunfels

5. die nunmehr geplante Reduzierung der Nutzfläche der Alten Fischerhütte, über die in der nächsten Sitzung ausführlicher berichtet werden soll.

6. die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergangene Aufforderung an das Amt, als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zum Bebauungsplan X-187 (Stauraum Dreilinden) abzugeben.

7. den Plan eines Entwicklers, auf dem Grundstück Ostpreußendamm 60 ein Kaufland einzurichten, wobei die vier bisher geplanten Kaufflächen zu einer einzigen Fläche von 2.700 qm addiert würden.

8. die Notwendigkeit der Fällung einer vom Holz zerstörenden Tropfenden Schillerporling befallenen Eiche in der Berliner Straße, Höhe Winfriedstraße. Die Neupflanzung eines Baumes ist nicht möglich, da das Licht an dieser Stelle nicht ausreicht.

9. den nunmehr offiziellen Eingang des STEP Verkehr

10. die Empfehlung des Landesdenkmalsamtes, Bau- und Gartendenkmäler besser zu kennzeichnen. Hierzu hat das Amt eine eigene Plakette herausgegeben, die für 10 Euro erworben werden kann.

zu 7 Verschiedenes

1. Die Fraktion GRÜNE bittet das Amt, in der nächsten Sitzung über Baumfällungen zu berichten.

2. Die Fraktion GRÜNE bittet das Amt, in der nächsten Sitzung über die Grabpflege von Privatgräbern durch das NGA zu berichten.

3. Die Fraktion der FDP bittet das Amt, in der nächsten Sitzung über die Planungen am Lauenburger Platz zu berichten.

4. Die Fraktion der FDP bittet das Amt, in der nächsten Sitzung über den Campingplatz Kohlhasenbrück zu berichten.

5. Die Fraktion der CDU bittet das Amt, in der nächsten Sitzung über das Schweizer Viertel zu berichten.

6. Die Fraktion der CDU berichtet von einer für das Wannseeufer geplanten „Putzaktion“. BzStR Stäglin sagt zu, klären zu lassen, wer für das Gelände zuständig ist.

7. Die Fraktion der SPD erkundigt sich, ob Spender, die Geld für die Neupflanzung von Bürgerbäumen bereit stellen, auch bestimmen können, wo diese Bäume gepflanzt werden können. NG L Hr. Dannenberg erklärt, dies sei nicht immer möglich, da das Amt nicht immer sofort eine zudem teure Rodung von Stubben gefällter Bäume vornehmen kann. Die Angelegenheit müsse in jedem Einzelfall geklärt werden.

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den

Dreyer
Ausschussvorsitzender

Martienßen
Schriftführerin