Protokoll

zur 32. Sitzung in der II. Wahlperiode
des Ausschusses für
Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege
der BVV Steglitz-Zehlendorf von Berlin

am Dienstag, 25.01.2005, 16:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Herr Kurt-Eberhard Dreyer	CDU
Herr Oliver Rolle	CDU
Herr Norbert Kopp	CDU
Frau Marina Martienßen	CDU
Frau Marie-Luise Grund	SPD
Frau Claudia Röttger	SPD
Herr Norbert Müller	SPD
Herr Klaus-Dieter Weihe	SPD
Frau Dr. Veronika Kottusch-Geiseler	FDP
Herr Frau Dagmar Sunkel	FDP
Herr Ulf Hampel	GRÜNE
Herr Helmut Rellermeier	CDU (BD)
Herr Joachim Scharnowski	CDU (BD)
Herr Ralf-Jürgen Krüger	SPD (BD)
Herr Matthias Boye	GRÜNE (BD)
Herr Daniel Göler	CDU (St.BD)
Herr Dietrich Knüppel	CDU (St. BD)

Vom Amt: BauDez – Herr Stäglin
BauOL – Herr Reiser
Stapl 1 – Frau Lappe
Stapl 2 - Herr Noack
BauDezSekr – Frau Andreas, Protokollführung

Der Ausschussvorsitzende bittet die TOPs 2.1 und 3.4 vorzuziehen. Zur Bürgerfrageviertelstunde ist Herr Zuther erschienen. Die anderen Bürger werden zu den Drs.-Nr. angehört.

TOP 1 Bürgerfrageviertelstunde

Herr Z. bittet um Informationen zur neuen Planung eines Einzelhandels in der Curtiusstraße 36. Wie steht der Bezirk dazu. Ist der vom Oberverwaltungsgericht Münster gefasste Beschluss anwendbar auf die Curtiusstraße.

BauDez teilt mit, dass eine Genehmigung zum Einzelhandel immer auf den Einzelfall bezogen ist. Nach Prüfung der Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass diese nicht genehmigungsfähig sind und daher negativ beschieden worden sind. Dem Bauherrn wurde dies vor ca. zwei Wochen mitgeteilt.

TOP 2 Dringliche Vorlagen zur Beschlussfassung

Die Fraktion der CDU bittet zu den generellen B-Plänen die Originalpläne vorzulegen, da diese teilweise bereits 1984 entstanden sind. Durch die Fusion sind den Ausschussmitgliedern aus dem Bezirk Steglitz diese Pläne nicht bekannt.

TOP 2.1 B-Plan X-B 10 (einfacher Bebauungsplan) – Drs.-Nr. 1401 / II

Frau Lappe (Stapl 1) legt den Originalplan vor. Ziel des Planes war, die Veränderung in den historisch begründeten Landhaus- und Villenkolonien zu kontrollieren. Aus sehr großen Geltungsbereichen wurden im Laufe der Jahre kleinere Pläne, die jeweils ca. 10 Blöcke umfassen. Die Entwicklung der Blöcke sowie die Gestaltung und Prägung wurden genau analysiert.

Die Rechtsprüfung bei SenStadt für einen Pilotplan dauerte sehr lange (10 Jahre). Die Rechtsprüfung wurde von SenStadt positiv abgeschlossen, dies bedeutete die Abarbeitung der B-Pläne für den Bezirk.

Die Fraktion der CDU bittet um Auskunft über die Erhaltungsgebiete (wie gekennzeichnet) und ob andere textliche Festsetzungen, die nicht in der Begründung niedergeschrieben wurden, erscheinen.

Stapl 1 erklärt, dass die Erhaltungsgebiete in Teilbereichen der Geltungsbereiche rot gekennzeichnet sind. Eine obligatorische textliche Festsetzung wurde zu § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) aufgenommen um eine Störung der städtebaulichen Gestalt zu verhindern und die Eigenart des Gebietes zu schützen. Weiteres war nicht notwendig.

Die o.g. Vorlage wird mit 15 Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und keiner Enthaltung einstimmig beschlossen

TOP 3.4 Bebauungsplan X-B 9 – Drs.-Nr. 1360 / II

Die genannten Informationen zum B-Plan X-B 10 sind für den B-Plan X-B 9 gleichlautend.

Die o.g. Vorlage wird mit 15 Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und keiner Enthaltung einstimmig beschlossen

TOP 2.2 Bebauungsplan X-153 (Stölpchenweg/Waldgebiet) - Drs.-Nr. 1402 / II

Die Fraktion der CDU bittet um Erklärung, warum anhand des Originalplans die Pumpstation gesichert ist während die Gaststätte herausfällt (Zitat aus der Begründung des B-Plans: „Es bleibt ausschließlich dem Ermessen des Landesforstamtes unterstellt, ob und in welchem Umfang eine Gaststättennutzung mit den Belangen der Waldfunktion vereinbar ist. Damit wird dem Verwaltungshandeln des Landesforstamts entsprochen..).“ Ferner wird gefragt, wo hier der Sinn in dem B-Plan liegt. Wo ist hier das Planerfordernis. Zusätzlich wurden Fragen zum Vorkaufsrecht des Landes Berlin sowie zur Kostenübernahme gestellt.

BauDez erklärt, dass der B-Plan dafür sorgt, dass keine Splittersiedlung entsteht. Stapl 1 fügt hinzu, dass Waldgaststätten allgemein planungsrechtlich nicht gesichert sind.

Im B-Plangebiet sollte vor kurzem bei einem Verkauf das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, dazu kam es mangels B-Plan nicht, die Summe hatten die Berliner Forsten bereitgestellt.

Da diese o.g. Fragen einer zusätzlichen Klärung bedürfen, wird die Vorlage zurückgestellt.

TOP 2.3 Erlass der Veränderungssperre 6-1B / 34 (Goerzallee 251A/253) - Drs.-Nr. 1445 / II

Ohne Diskussion wird o.g. Drs.-Nr. mit 15-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und keiner Enthaltung beschlossen.

TOP 3 Vorlagen zur Beschlussfassung

TOP 3.1 Erlass der Veränderungssperre XII-6-2 B/35 – Drs.-Nr. 1438 / II

Ohne Diskussion wird o.g. Drs.-Nr. mit 15-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und keiner Enthaltung beschlossen.

TOP 3.2 Bebauungsplan X-190 (Wohnungsbau am Hüttenweg) – Drs.-Nr. 1446 / II

Ohne Diskussion wird o.g. Drs.-Nr. mit 15-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und keiner Enthaltung beschlossen.

TOP 3.3 Bebauungsplan 6-2 B (Lichterfelde-West I) – Drs.-Nr. 1478 / II

Die Fraktion der CDU bittet um Erläuterung zu Entschädigungsleistungen. Können Entschädigungen ausgeschlossen werden.

BauDez teilt dazu mit, dass die Fragen zu Entschädigungsleistungen umfangreich aufgearbeitet wurden. Stapl 1 fügt hinzu, dass die Vorlage von SenStadt umfangreich geprüft wurde, es werden hier keine Entschädigungsleistungen gesehen.

Die o.g. Drs.-Nr. wird mit 14-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und einer Enthaltung beschlossen.

TOP 4 Vorlagen zur Kenntnisnahme

TOP 4.1 Landschaftspflege im Bereich der Rehwiese, Landschaftsplan X-L-5, Pflegekonzept Rehwiese – Drs.-Nr. 1362 / II

Die Fraktion der CDU (BD) bittet um Erläuterung zu der dazu stattgefundenen Veranstaltung. Konnten Bedenken der Anwohner ausgeräumt werden.

BauDez teilt mit, dass kontrovers diskutiert wurde. Die Ziele werden umgesetzt durch das Pflegekonzept. Der Schwerpunkt liegt im Landschaftsraum. Er verweist auf die Vorstellung des Konzeptes im Ausschuss.

Die Fraktion der FDP sieht das Konzept zweigeteilt. Zum ersten ist das Landschaftsbild in den Vordergrund gestellt. Der Naturschutzgedanke kommt dahinter. Muss auf einen Landschaftsplan aufgrund des Pflegekonzeptes verzichtet werden. Es würde die Bürgerbeteiligung fehlen.

BauDez erläutert dazu, dass die Ziele auch durch das Konzept erreicht werden können, es ist eine verbindliche Arbeitsrichtlinie, der Landschaftsplan hat keine größere Wirkung auf das Konzept. Eine Bürgerbeteiligung hat stattgefunden.

Die Fraktion der SPD stellt klar, dass das Pflegekonzept eine Bürgerbeteiligung nicht ausschließt.

BauDez stimmt dem zu und erklärt, dass die Inhalte des Landschaftsplans in das Konzept mit eingeflossen sind.

Die Kenntnisnahme wird festgestellt.

TOP 5 Zehlendorfer Welle – aktuelles Konzept

Zur Vorstellung des Konzeptes sind Herr Brehmer (Bauherr), Herr Amme (zuständiger Architekt) und Herr Richters (Meridian-Gruppe / Projektinitiator) erschienen.

Herr Brehmer erklärt, dass das Konzept für eine vielfältige Nutzungsstruktur (Elektronikmarkt, Textilfachmarkt, Gesundheitsdienste, Schwimmbad, Freizeit und neu geschaffener Wohnraum) und für einen nachhaltigen Erfolg steht. Die Nutzung des Bades soll erhalten bleiben. Die Überlegungen für einen Stadtplatz sind mit aufgenommen worden. Die Erschließung findet von der Clayallee aus statt.

Die aus dem Ausschuss gestellten Fragen zur

Kubatur

Höhenentwicklung

Unterschiede der drei oberen Geschosse zum unteren Bereich

wurden erläutert.

Herr Amme erklärt, dass sich die Kubatur etwas vergrößern wird. Die Bruttogeschoßfläche (BGF) wird bei ca. 33.000 m² liegen, die Grundfläche (GF) hat einen Umfang von ca. 10.300 m² bebaute Fläche, die Verkaufsfläche (VK) liegt knapp unter 6.100 m².

Herr Brehmer:

Die Höhenentwicklung des geplanten Projektes soll zwischen dem nördlich stehenden Altbau und der Höhe von dem dort ansässigen Kaiser’s vermitteln.

Die Höhe wird das Projekt nicht so „wuchtig“ erscheinen lassen.

Zum Bereich Wohnen wird Folgendes geäußert: Der Blockrand wird aufgebrochen, ein freies Blickfeld wird geschaffen. Der Schall- und Sichtschutz ist optimal. Es findet eine gärtnerische Gestaltung auf dem Dach statt. Die geplante Tiefgarage wird ein Volumen von 401 PKW aufnehmen können.

Für die geplanten 48 Wohnungen, wird es in der Tiefgarage separate Stellplätze geben. Die restlichen 350 Stellplätze sind für die Kunden reserviert und von den Mieten gefordert werden.

Zu den Unterschieden im unteren Bereich erklärt Herr Amme, dass das Dach die Nutzungstrennung markieren soll, es entsteht ein Witterungsschutz zur Clayallee. Öffentlicher Raum wird geschaffen. Es werden natürlich Gespräche mit allen Beteiligten zur Architektur geführt werden.

Herr Brehmer teilt noch mit, dass mit Kaiser's Grundsatzfragen geklärt werden, die u.a. die Zu- und Abfahrt, den Lieferverkehr und die Wendemöglichkeiten als Thema haben werden.

Herr Richters (Meridian-Spa) erklärt das Konzept der weiteren Schwimmbadnutzung. Es wird Wellness und Fitness angeboten werden. Ein Japanischer Garten sowie ein zusätzliches Außenbecken sind geplant.

Die Fraktion der CDU bittet um die Zusammenfassung der Maße.

Stapl 1 verteilt dazu Kopien.

Der Ausschuss bedankt sich für die Ausführungen.

TOP 6 Bismarckstraße 4

BauDez teilt mit, dass das Thema Nutzungsmaßüberschreitung erneut mit dem Bauherren diskutiert wurde. Der Bauherr (Dr. Skoblo) hatte den Wunsch, dem Ausschuss seine Überlegungen am o.g. Bauprojekt vorzustellen. Am 21.01.2005 fand daher um 7.45 Uhr ein Vor-Ort-Termin mit Betroffenen (Schuldirektor der Sachsenwald-OS, Gesamtelternvertretung der Schule, zuständige Fachbereiche sowie Vertreter der Straßenverkehrsbehörde des Ordnungsamtes, der Bauherr, der Architektin sowie einem Vertreter von PLUS) statt. Hier sollte u.a. die Verkehrssituation in Verbindung mit dem Lieferverkehr in einer Gegenüberstellung des dort befindlichen Schüleraufkommens beobachtet werden.

Zur Vorstellung des Projektes sind Herr Skoblo (Bauherr), Frau Scheip (Architektin) und Herr Ringler (Geschäftsführer von PLUS) erschienen.

Herr Dr. Skoblo bedankt sich für die Möglichkeit sein Vorhaben zu erläutern. Es ist bekannt, dass in seinem Gebäude in der Bismarckstraße viele Geschäfte, u.a. die Post, die Volksbank aufgegeben haben. Das dort befindliche Kleingewerbe sowie das Restaurant haben es immer schwerer zu überleben. Diese Notsituation muss aufgefangen werden. Ein umgebungsorientierter Nahversorger würde der Bismarckstraße gut tun. In Verbindung damit wird eine Gesamtsanierung des Hauses angestrebt. Die Frage zum Lieferverkehr kann positiv beantwortet werden. Die Abstände zwischen den Baumscheiben ermöglicht das Halten der LKW vor dem Nahversorger. Er glaubt nicht, dass ein Park-Suchverkehr entstehen wird.

Anhand von Planungsunterlagen erklärt Frau Scheip die bauliche Situation und den Planungsansatz. Eine Anlieferung über die Seitenstraßen wird nicht erfolgen. Der Anlieferverkehr wird über die Bismarckstraße laufen. Der im Hof befindliche Bau wird abgerissen. Ein Ausgleich findet durch eine geschaffene Begrünung der Dachfläche statt. Die Ansicht und Struktur bleibt erhalten. In der Sachsenwaldstraße existiert eine zusätzliche Fläche für ein Ladengeschäft.

Die Fraktion der CDU steht dem Vorhaben negativ gegenüber. Ferner wird die Verfahrensweise kritisiert. Der Nutzungsmaßüberschreitung wird nicht zugestimmt. Das Nutzungsmaß überschreitet das Planungsrecht. Die Fraktion erwartet eine Schlussfolgerung von BauDez.

Herr Ringler (PLUS) kann den Widerstand nicht verstehen. Das Geschäft in der Thorwaldsenstraße ist eindeutig zu klein. Er versichert, dass kein Anlieferverkehr in den Maßen stattfinden wird, wie es bei anderen Handelsketten üblich ist.

Aufgrund eines modernen Logistik-Konzeptes erübrigen sich mehrfache Anlieferungen. Das Aufstellen von Haltverbotsschildern, welches ein stundenweises Entladen erlaubt, wäre vorteilhaft. Zur Überschreitung des Nutzungsmaßes teilt er mit, dass alleine schon die eingesparten 45 m² an der Schmerzgrenze liegen.

Die Fläche wird gebraucht, um existieren zu können.

BauDez erklärt dazu, dass es stadtplanerisch und vom Zentrenkonzept her der richtige Standort ist.

Die Fraktion der SPD spricht sich für das Vorhaben aus. Solch eine Investition sollte begrüßt werden. Über die Gestaltung der Außenfenster sollte diskutiert werden.

Die Fraktion der CDU versteht den Sinneswandel der Fraktion der SPD nicht. Die Fraktion der SPD erklärt dies wie folgt: Es haben intensive fraktionsinterne Gespräche und Diskussionen darüber stattgefunden mit dem Ergebnis, dass der Nahversorger der Bismarckstraße nur gut tun kann. Auch die Überschreitung des Nutzungsmaßes wäre akzeptabel.

Die Fraktion der Grünen sieht keine Notwendigkeit, da in diesem Bereich keine Unterversorgung besteht (LIDL und ALDI).

BauDez teilt mit, dass eine Entscheidung jetzt nicht getroffen wird. Die Baugenehmigung ist noch nicht überreicht worden. Die Diskussion wird ausgewertet.

TOP 7 Anträge

TOP 7.1 Spielplatzgelände Breitensteinweg / Ringelsteinweg – Drs.-Nr. 1300 / II

BauDez teilt mit, dass in einem Vor-Ort-Termin aus dem Jahr 2004 festgestellt wurde, dass eine Abschrägung als zunächst ausreichend angesehen wird. Diese Abschrägung wird aus der I-Maßnahme finanziert. Die Möglichkeit, Ballfangnetze aufzustellen wurde verworfen, da diese den Erfordernissen nicht standhalten. Die Veränderung mit der Abschrägung sollte überprüft werden; das war ein Ergebnis des Vor-Ort-Termins.

Dem Antrag wird mit 13-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und zwei Enthaltungen zugestimmt.

TOP 7.2 Uferweg am Griebnitzsee für alle – Drs.-Nr. 1302 / II (neu)

Nach kurzer Diskussion wird der Antrag mit 7-Ja-Stimmen, 8-Nein-Stimmen und keiner Enthaltung abgelehnt.

TOP 7.3 Mehr Bürgernähe durch Bereitstellung von Bauplänen im Internet –Drs.-Nr. 1342 / II

BauDez teilt mit, dass es nicht möglich sein wird, alle Pläne bis Mai 2005 in das Netz zu stellen, aber an dem Konzept gearbeitet wird.

Dem Antrag wird mit 15-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und keiner Enthaltung zugestimmt.

TOP 7.4 Bau einer behindertengerechten Toilette – Drs.-Nr. 1359 / II

Der Ausschuss spricht sich dagegen aus, eine behindertengerechte Toilette am Lauenburger Platz durch die Fa. WALL durch Bereitstellung von Werbefläche finanzieren zu lassen, da dafür zusätzliche Werbetafeln erforderlich würden. Die Fraktion der Grünen macht den Vorschlag, den Bedarf für eine behindertengerechte Toilette nach Fertigstellung des Platzes zu überprüfen.

Der Antrag wird mit 2-Ja-Stimmen, 13-Nein-Stimmen und keiner Enthaltung abgelehnt.

TOP 7.5 Schulpatenschaften für bezirkliche Parkanlagen – Drs.-Nr. 1380 / II

Der o.g. Antrag wurde zur Mitberatung in den Stapl-A gegeben. Da der Antrag in dem federführenden Bi-Ku-Ausschuss bereits abgelehnt wurde, sieht der Ausschuss keinen Bedarf für eine Beratung.

Der Antrag wird mit 0-Ja-Stimmen, 14r-Nein-Stimmen und 1 Enthaltung abgelehnt.

TOP 7.6 Lärmschutz an der Trasse der Anhalter-Bahn – Drs.-Nr. 1388 / II (neu)

Die antragstellende Fraktion erläutert den Antrag näher.

Der Antrag wird mit 15-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und keiner Enthaltung angenommen.

TOP 7.7 Sicherung von Kleingärten – Drs.-Nr. 1427 / II

Die Fraktion der SPD begründet den Antrag.

BauDez weist auf das im Stapl-A vorgestellte Papier zur planungsrechtlichen Situation im Bereich der ehem. B 101 Trasse hin

und versteht diesen Antrag als Schlussfolgerung aus der Diskussion im Ausschuss. Die CDU-Fraktion betont, dass sie den BVV-Beschluss noch nicht als erledigt ansieht, da es sich bisher um eine Information und noch nicht um die formale Vorlage handelte. Es wird gebeten, dass der Antrag bis zur Beratung der geforderten BA-Vorlage zurückgestellt wird.

Die antragstellende Fraktion stellt den Antrag zurück.

TOP 7.8 Rathaus an der Düppelstraße? – Drs.-Nr. 1430 / II

Die Fraktion der CDU findet den Antrag als zu verfrüht. Wie soll eine Überbauung der Albrechtstraße möglich sein. Eine Prüfung sollte stattfinden.

BauDez teilt mit, dass für die Randbebauung Düppelstraße eine Angebotsplanung mit einer Bruttogeschossfläche von 7.100 m² erarbeitet wurde. Die Anforderung für die Kreiselmitarbeiter läge bei 20.000 m² Bruttogeschossfläche. Nach Prüfung muss festgestellt werden, dass die Düppelstraße ungeeignet als Ersatzstandort für den Kreisel ist. Insgesamt wurden 14 Standorte ermittelt und überprüft. Eine Überbauung der Albrechtstraße erübrigt sich somit. Eine Prüfung ist hier überflüssig.

Der Antrag wird von der antragstellenden Fraktion aufgrund des Vortrages des Amtes zurückgezogen.

TOP 8 Bericht aus dem Amt

Clayallee 235

Der dort ansässige Kaiser's plant einen Erweiterungsbau, um seine vor dem Geschäft aufgestellten Waren in das Geschäft verlagern zu können. Dafür sollen die Kassen in dem Geschäft weiter nach hinten verlagert werden. Durch den dadurch entstehenden Platz können die draußen aufgestellten Waren nach innen verlegt werden. Die Fahrradständer bleiben erhalten.

Schloßstraße 33

Die Abbruchgenehmigung wurde erteilt.

Asternplatz

Für das freie Grundstück Unter den Eichen / Asternplatz gibt es einen Antrag für einen Getränke-Hoffmann. Das vorher geplante Hotel wurde verworfen. Laut B-Plan ist dort Ladengebiet festgesetzt. Nach Prüfung ist es genehmigungsfähig. Der nachbar hat seine Zustimmung erteilt.

Heckeshorn

Der Liegenschaftsfonds ist seit dem 01.01.2005 Eigentümer des Grundstückes Krankenhaus Heckeshorn.

Die Fragen einer zukünftigen Entwidmung des Grundstücks sind daher entsprechend mit dem Lifo zu diskutieren.

McNair-Kaufland

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die Widersprüche von Kaufland gegen die negativen Bauvorbescheide abgelehnt, sie unterstützt die Position des Bezirksamtes. Die endgültige Klärung wird nun wohl per Gerichtsentscheid herbeigeführt.

Kaufland hatte eine „Untätigkeitsklage" gegen das Land Berlin eingereicht, die auf einer Bescheidung der Widerspruchsbescheide zielte.

Primus-Palast

Es ist mittlerweile ein Antrag zur Nutzung eingegangen.

1. Flagship-Store (gehobener Getränkehandel mit Ausbau zum Restaurant)

Im Weiteren ist ein Restaurant geplant.

Am Großen Wannsee 40

Auf dem Grundstück werden 12 Roßkastanien gefällt. Ein Ausgleich durch robustere Kastanien-Bäume findet statt. Der Fällung wird zugestimmt.

Flensburger Löwe

BauDez teilt mit, dass in diesem Jahr der Flensburger Löwe restauriert wird. Die v.-Hinkeldey-Stiftung stellt dafür 40.000,00 € und das Landesdenkmalamt 42.000,00 € zur Verfügung. Das Bezirksamt übernimmt die restlichen 10.000,00 €. In diesem Zuge wird auch der Bereich um den Flensburger Löwen erneuert, die Tennenfläche wird saniert und „Schinkel-Leuchten“ werden eingebaut bzw. saniert. Der hier bestehende Zugang zum Großen Wannsee wird dadurch eine Aufwertung erfahren.

Der einmal jährlich stattfindende Havellauf ist nicht gefährdet. Es kann sein, dass er eine kürzere Strecke zu bewältigen hat oder umgeleitet werden muss. Ein Ortstermin ca. einen Monat vor Beginn des Havellaufes wird zu Klärung beitragen.

TOP 9 Verschiedenes

Die Abrissliste wurde verteilt.

Der Ausschuss-Vorsitzende bedankt sich bei den Fraktionen und beendet die Sitzung um 18.58 Uhr.

Berlin, Steglitz-Zehlendorf, den 10.03.2005

Herr BV Dreyer
Ausschussvorsitzender

Frau BV Martienßen
Schriftführerin

Protokoll
Frau Andreas