Protokoll

zur 35. Sitzung in der II. Wahlperiode
des Ausschusses für
Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege
der BVV Steglitz-Zehlendorf von Berlin

am Dienstag, 26.04.2005, 16.30 Uhr

Beginn: 16.30 Uhr Ende: 18.30 Uhr

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Der Ausschuss-Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder sowie anwesende Bürgerinnen und Bürger.

In die Tagesordnung wird zusätzlich der TOP 4a - Hüttenweg / Investorenkonzept - mit Zustimmung des Ausschusses aufgenommen.

Auf Wunsch der CDU-Fraktion wird der TOP 5.1 - Aufstellung einer Wegebeleuchtung im Gemeindepark Lankwitz - Drs.-Nr.: 1510 / II zurückgezogen.

TOP 1 - Bürgerfrageviertelstunde

Bismarckstraße

Der Ausschuss bittet die Betroffenen erst um Ihre Wortmeldung, wenn TOP 4 - Bismarckstraße (Supermarkt) - behandelt wird.

TOP 2 - Zentrenkonzept

BauDez äußert eingangs seine Verwunderung darüber, dass das bereits im Ausschuss am 22.2.05 zur Kenntnis genommene Zentrenkonzept aus der BVV wieder in den Ausschuss zurückverwiesen worden ist.

Die Fraktionen der FDP und CDU sehen in dem Zentrenkonzept eher eine Bestandsaufnahme als ein Konzept und kritisieren den Titel. Es wird gebeten, den Titel zu ändern.

BauDez sieht keinen Bedarf einer Titeländerung. Das Konzept konkretisiert den FNP und definiert die Größenordnung der Zentren mit den Buchstaben A bis F. Eine solche feingliedrige Definition nimmt der FNP nicht vor. Darüber hinaus gibt das Zentrenkonzept Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Zentren und Nahversorgungsbereichen.

Die FDP-Fraktion bittet um Vertagung.

Der Bitte um Vertagung wird von BauDez widersprochen. Er äußert dazu, dass das Konzept der BVV bereits zur Kenntnis gegeben wurde.

Die Fraktion der Grünen erinnert daran, dass das Konzept öfter behandelt wurde. Es soll jetzt der BVV zur Kenntnis gegeben werden.

Herr Noack (Stapl 2) erklärt, dass der konzeptionelle Ansatz des Zentrenkonzeptes darin liegt, die bezirklichen Zentren unterhalb der Ebene des Flächennutzungsplans und des Stadtentwicklungsplans Zentren zu definieren und zu klassifizieren.

Dies u.a. auch vor dem Hintergrund des geänderten § 34 BauGB. Künftig dürfen bei dem Bau von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein. Hierzu ist es wichtig, dass die Gemeinde diese Bereiche benennt.

Die SPD-Fraktion verweist auf das Protokoll vom 22. Februar 2005 in dem die Kenntnisnahme bereits festgestellt wurde.

Der Ausschuss-Vorsitzende erklärt, dass die BVV um eine erneute Beratung im Ausschuss gebeten hat.

Die Fraktion der CDU sieht trotz der gemachten Äußerungen dennoch das Konzept nur als Bestandsaufnahme. Es fehlen Zielrichtungen. Auch der Umgang mit dem Konzept wurde nicht geklärt.

BauDez äußert, dass die Zielstellungen für jedes Zentrum benannt worden sind und entsprechend der eintretenden Entwicklungen weiter fortgeschrieben werden.

Für die Fraktion der SPD ist der Streit zur Überschrift nicht nachvollziehbar. Es liegen auch keine neuen Erkenntnisse vor. Das Konzept sagt alles aus.

Die Fraktion der FDP ist mit dem Stand des Konzeptes nicht zufrieden.

Die Kenntnisnahme wird nicht festgestellt.

Die Fraktion der Grünen bedauert die Entscheidung.

TOP 3 - Bebauungsplan X-122-2 - Güterbahnhof Schlachtensee

Planungsüberlegungen

Die SPD-Fraktion bittet um Wiederaufnahme des derzeit ruhenden Bebauungsplanverfahrens und verteilt einen entsprechenden Antragstext.

BauDez bittet den Ausschuss um ein Votum zur Fortführung des Verfahrens, damit das in der letzten Sitzung vorgestellte Projekt auch planungsrechtlich bearbeitet werden kann.

Die Fraktion der CDU plädiert nicht für ein Fortführen des Bebauungsplanes sondern erachtet ein völlig neues Bebauungsplanverfahren als sinnvoll, insbesondere wegen der neuen Anforderungen an die Umweltprüfung. Bezüglich des Projekts wird noch Klärungsbedarf gesehen, insbesondere bezüglich der Größenordnung müsse es kleiner und dezenter werden.

Die Fraktion der FDP sieht Diskussionsbedarf bezüglich der Themen, an denen das alte Verfahren gescheitert ist (Verkehr, Zufahrt ALDI).

Im Folgenden wurden Bebauungsplan- Verfahrensfragen diskutiert. BauDez erklärt, dass die Einstellung des alten Verfahrens mit Stand Trägerverfahren und die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes wesentlich länger dauern würde als das begonnene Verfahren mit geänderten Inhalten und unter Wiederholung von Verfahrensschritten nach neuem Recht fortzusetzen.

Die Fraktion der CDU fragt, ob sich die mit dem Projekt einhergehende Entwicklung der Breisgauer Straße mit dem Zentrenkonzept vereinbaren lässt.

BauDez verweist darauf, dass die Breisgauer Straße im Zentrenkonzept als „E“-Zentrum eingestuft worden ist. Unter Hinweis auf die – bei der Erstellung des Konzepts - noch offene Entwicklung auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofs ist dem Zentrum ein „nennenswertes Entwicklungspotential“ zugewiesen worden. Eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes steht deshalb im Einklang mit dem Konzept und würde das Zentrum als solches stärken.

Die Fraktion der CDU bezweifelt diese Einschätzung und führt aus, dass die durch das Projekt implizierte großflächige Einzelhandelsentwicklung durch das Zentrenkon-

zept nicht gedeckt sei. Es seien keine Größenordnungen für Entwicklungspotenziale benannt.

BauDez verweist in diesem Zusammenhang auf die Tabelle „Zentrenhierarchie nach VK sowie Entwicklungspotential“ im Anhang des Zentrenkonzepts. Hier werden 7 der 30 Zentren nennenswerte Entwicklungsspielräume beigemessen, darunter der Breisgauer Straße mit 1000 m² Verkaufsfläche. Das Zentrenkonzept soll als Entscheidungshilfe für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und ist turnusmäßig zu überarbeiten, damit auf Entwicklungen reagiert werden kann.

Die Fraktion der CDU möchte vor einer Entscheidung, ob das Bebauungsplanverfahren – zumindest unter Wiederholung von Verfahrensschritten - weitergeführt werden soll, genaue Zahlen zur Verkaufsfläche des Projekts und zur künftigen Größenordnung des Zentrums Breisgauer Straße genannt bekommen.

BauDez weist darauf hin, dass eine Überarbeitung des bereits eingeleiteten B-Plans schneller Planungsrecht schafft, als mit einem neu begonnenen B-Plan-Verfahren.

Ein nicht angemeldeter Betroffener erklärt, dass er dort zwei Grundstücke besitzt. Er wird alles unternehmen, um das Vorhaben zu unterbinden.

Der Ausschuss-Vorsitzende erklärt, dass bei dieser Diskussion nur um das Verfahren gerungen wird.

Die Fraktion der Grünen glaubt an eine Verzögerung. Sie ist für die Fortführung des ruhenden B-Planes.

Die Fraktion der FDP teilt mit, dass das B-Plan-Verfahren wieder belebt werden soll. Das neue Vorhaben hat in verschärfter Form Punkte an dem das alte Verfahren gescheitert ist (Straßenverkehr u.a.). Wie sieht die Zeitersparnis aus.

Die Fraktion der CDU sieht einen Zusammenhang im Zentrenkonzept. Sollte sich das Vorhaben zu einem großflächigen Einzelhandel entwickeln, ist dies im Konzept nicht vertreten. Es fehlen weitere Potenziale. Es würde weitaus mehr Verkaufsfläche vertragen. Die Bürger sollten um ihre Meinung gebeten werden. Da die Grundlagen fehlen, wird die Zustimmung zum B-Plan nicht gegeben.

BauDez widerspricht dem und erklärt, dass die Grundlagen vorhanden sind. Das Potential bewegt sich bei zusätzlichen 1000 m² Verkaufsfläche (er verweist dazu auf die Anlage Seite 59 des Zentrenkonzeptes). Zudem könnten zum derzeitigen Stand des Verfahrens nicht alle Fragen beantwortet werden – das ist vielmehr eine Aufgabe des B-Plan-Verfahrens.

Die Fraktion der SPD sieht die Fragen als geklärt und will bei dem ursprünglichen Antrag bleiben.

Die Fraktion der CDU bittet zu klären, auf welcher Basis der B-Plan weitergeführt werden soll. Mit welcher Verkaufsfläche soll gerechnet werden.

Die Fraktion der CDU zählt Verkaufsflächen auf. Stimmen diese Zahlen mit dem Zentrenkonzept überein. Das wirkliche Potenzial soll festgestellt werden. Welche Werte werden genannt.

BauDez sieht keinen Widerspruch zum Zentrenkonzept. Dieses konnte die aktuellen Überlegungen für diesen Standort noch nicht berücksichtigen. Der Bezirk wird sich mit dem Standort weiter auseinandersetzen und das Ergebnis bei der Fortschreibung den Zentrenkonzeptes berücksichtigen.

Die Fraktion der CDU bittet BauDez Zahlen vorzulegen.

Der TOP 3 wird vertagt.

TOP 4 - Bismarckstraße 4 (Supermarkt)

Die erschienenen Betroffenen äußern wiederholt sämtliche Punkte, die dem Ausschuss bereits bekannt sind.

BauDez erklärt nochmals, dass die Bruttogeschoßfläche nicht mehr geändert wird. Die Fenster werden transparent. Er verweist auf ein Schreiben des Bauherrn. Er wird die Baugenehmigung erteilen, wenn sich der Ausschuss dafür ausspricht.

Die Fraktion der CDU sieht die Bismarckstraße als ein Trauerspiel. Es soll nun gehandelt werden. Die Investoren brauchen einen Vertrauensschutz. Sie nimmt die Entscheidung des BA zur Kenntnis.

Die SPD-Fraktion sieht die geringe Überschreitung als nicht wesentlich an. BV Ronnisch hat sich vor Ort davon überzeugt, dass das Verkehrsaufkommen in Verbindung mit dem Weg der Schüler zu der dort befindlichen Sachsenwald-Schule ruhig verläuft. Er sieht hier ebenfalls eine Aufwertung.

Die Fraktion der FDP sieht Probleme mit der Überbauung, Parkplatzprobleme. Sie ist mit den gegebenen Stellungnahmen nicht zufrieden.

Die CDU- und SPD-Fraktion sprechen sich für die Baugenehmigung aus.

Die FDP- und Grüne-Fraktion haben Bedenken.

TOP 4 a - Hüttenweg / Investorenkonzept

Einleitend teilt BauDez mit, dass der Bundestag dem Verkauf der Hüttenwegsiedlung an die Firma Apellas Property Management GmbH zugestimmt hat.

Die Firma Apellas stellt dem Ausschuss zum besseren Verständnis ein Modell vor. Zur Vertiefung der Idee verteilt Dr. Weber vorbereitete Broschüren in den Ausschuss. U.a. zeigt die Broschüre die städtebauliche Grundstruktur, das Entwicklungskonzept, das Erschließungs- und Freiraumkonzept und den Grünplan.

Im Folgenden erläutert der Geschäftsführer der Apellas, Dr. Weber, die Planungen zum Umgang mit der Siedlung. Insgesamt sollen 75 Millionen € in die Siedlung investiert werden. Darin enthalten ist die Sanierung des gesamten Gebäudebestandes (1096 Wohnungen) incl. Balkonanbauten in den nächsten 1 1/2 Jahren, die Aufstockung einiger Gebäude (zusätzlich 72 Wohneinheiten) sowie der Neubau von Wohnhäusern an ausgewählten Standorten mit 143 Wohneinheiten. Bestehenden Wohnungen sollen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Maßnahmen werden von einem Freiraumkonzept begleitet, das neben der Neukonzeption der Stellplatzflächen (tlw. mit Tiefgaragen) auch eine optimierte Wegeführung durch die Siedlung beinhaltet.

Die Fraktion der CDU sieht in der Planung eine überzeugende Idee und lobt die behutsame Verdichtung der Siedlung sowie die gute Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt. Dieses müsse weiter auf die Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben achten. Weiterhin sollte eine Aussage zum Umgang mit der Fläche des Baseballplatzes gemacht werden. Hier stelle sich die Frage nach einem Versorgungsstandort.

BauDez erklärt, dass derzeit die Perspektive für das Baseballfeld geprüft wird. Unabdingbar ist in dem Bereich eine Fläche für Kinder und Jugendliche (z.B. das Baseballfeld als Spielplatz)l. Ob die Fläche als Nahversorgungsstandort in Frage kommt, muss im Kontext der Gesamtsiedlung geprüft werden.

Die Fraktion der Grünen thematisiert die Umwandlung in Eigentum. Dr. Weber teilt mit, dass die Mieter einen 10-jährigen Kündigungsschutz genießen und den Betroffenen Finanzierungsangebote gemacht werden.

BauDez bedankt sich im Namen des Ausschusses für die Vorstellung.

TOP 5.1 - Aufstellung einer Wegebeleuchtung im Gemeindepark Lankwitz Drs.-Nr.: 1510 / II

Auf Wunsch der CDU-Fraktion zurückgezogen.

TOP 5.2 - Baulandreserven im Areal des Zehlendorfer Rathauses Drs.-Nr. 1523 / II

Die antragstellende Fraktion sieht den Antrag durch Amtshandeln als erledigt an.

TOP 5.3 - Der Fuhrpark des Bezirks muss ökologischen Richtlinien entsprechen Drs.-Nr.: 1532 / II

Der Antrag wird zurückgestellt, da das Ergebnis des mitberatenden Umwelt-Ausschusses noch nicht vorliegt.

TOP 5.4 - Mehrbedarf an "gedeckten" Sportflächen - Drs.-Nr.: 1535 / II

Inhalt des Antrages sind Überlegungen zur sinnvollen Verwertung des ehem.
BVG-Betriebsbahnof-Geländes.

Die Fraktion der CDU sieht hier Fragen der Finanzierung.

BauDez teilt mit, es wünschenswert sei, wenn das bestehende Gebäude genutzt werden kann. Er bittet um Vorschläge, die mit den verschiedenen Abteilungen diskutiert werden können. Er merkt an, dass die BVG hat ein Gutachten in Auftrag gegeben hat, welches die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel behandeln soll.

Die Fraktion der SPD erinnert daran, dass Einzelhandel abgelehnt wurde, andere gewerbliche Nutzungen sind aber möglich. Der Gewerbestandort soll erhalten bleiben. Das Bezirksamt sollte sich ruhig verhalten.

Die Fraktion der CDU ist gegen einen großflächigen Einzelhandel. Der Prüfauftrag geht zu weit. Die Vorschlagspflicht liegt beim Investor.

Die antragstellende Fraktion bittet den Antrag zurückzustellen.

TOP 5.5 - Maulbeerbäume auf dem Friedhof Clayallee - Drs.-Nr.: 1543 / II

Nach kurzer Stellungnahme von BauDez wird der Antrag von der antragstellenden Fraktion zurückgezogen.

TOP 5.6 - Gestaltung von Parkanlagen - Drs.-Nr.: 1544 / II

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wird der Antrag vertagt.

TOP 6 - Bericht aus dem Bezirksamt

Änderung der Bauordnung Berlin

BauDez verteilt dazu einen Folienvortrag. Er verweist auf die Bereitstellung der Textfassung im Internet.

Oskar-Helene-Heim

Das Interessenbekundungsverfahren ist abgeschlossen. Es gab 16 Bekundungen für das Gesamtgrundstück.

Es soll nun das Bieterverfahren vorbereitet werden.

Primus-Palast
Eine Weinhandlung und ein Restaurant sind genehmigt. Die Discothek ist abgelehnt.

Helios-Kliniken
Der Aufstockungsantrag für das Haus A 1 bis A 4 liegt vor.

AIV-Ausstellung
Aus der Eingangshalle des Rathauses Zehlendorf wurde die Fragebogen-Box entwendet.

Rehwiese
Es wurden von 60 neu gepflanzten Kiefer-Setzlinge 30 gestohlen.

Eierschale Pacelliallee
Es wurden sieben Kastanien gefällt.

Arno-Holz-Straße 12 / 12 A
Das Naturschutz- und Grünflächenamt hat 21 geschädigte Bäume festgestellt.

Königin-Luise-Straße / Pacelliallee
Die hier stehende Ulme (Naturdenkmal) muss gestutzt werden.

Teich Gustav-Mahler-Platz
Dank mehrerer Spenden aus der Anwohnerschaft kann in der Grünanlage ein Brunnen gebohrt werden.

Der Ausschuss-Vorsitzende bedankt sich bei den Fraktionen und beendet die Sitzung um 18.30 Uhr.

Berlin, Steglitz-Zehlendorf

BV Dreyer Ausschussvorsitzender	Frau BV Martienßen Schriftführerin

Anmerkung

Protokollkorrektur des Protokolls der März-Sitzung 2005

Es gebeten Kenntnis zu nehmen, dass die bereits erfolgte Protokolländerung für die November-Sitzung 2004 zum TOP –Bericht aus dem Bezirksamt – Schwarzer Grund – erneut korrigiert werden muss.

FALSCH: Anlass war eine abgelehnte Baumfällung

RICHTIG: Anlass war ein <u>umgestürzter</u> Baum