Protokoll

zur 48. Sitzung in der II. Wahlperiode
des Ausschusses für
Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege
der BVV Steglitz-Zehlendorf von Berlin

am Dienstag, 19.09.2006

Beginn: 16.30 Uhr Ende: 18:45 Uhr

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste
Protokoll: Frau Andreas

Der Ausschuss-Vorsitzende begrüßt die Mitglieder sowie anwesende Bürgerinnen und Bürger zu den TOPs 2 und 3.

TOP 1 – Bürgerfrageviertelstunde

Es sind dazu Bürger erschienen, die auf Vorschlag des Vorsitzenden Rederecht zu TOP 2 erhalten.

TOP 2 – Sachstand Bebauung des ehemaligen Don-Bosco-Geländes

BauDez erklärt dazu vorab, dass die Sitzung des Ausschusses auf Wunsch des BA stattfindet, da im Zeitraum zur letzten Sitzung einige Entwicklungen mitzuteilen sind. Es liegen die geforderten Gutachten vor. Er teilt mit, dass diese Gutachten vom 26.09. bis 20.10.2006, dienstags und freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr bzw. donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr im Naturschutz- und Grünflächenamt, Bauteil B, Raum 303 eingesehen werden können. Diese Mitteilung wird ebenfalls als Pressemitteilung veröffentlicht. Dort wird auch das Verkehrsgutachten ausliegen. Den Fraktionen wird ebenfalls das Verkehrsgutachten in Kopie zur Verfügung gestellt.

Zu Fragen der **Dienstbarkeit** teilt er mit, dass eine Bewertung abschließend noch nicht erfolgt ist, die ursprüngliche Formulierung kann aber als überholt gelten. Es wird geprüft, ob eine Neuformulierung vorgenommen werden kann. Zu beachten sind zwei wesentliche Intentionen: Das damalige Vorhaben Don Bosco an sich und der Schutz der Anwohner.

Zu den **Planungsvorgaben** werden zwei Pläne in den Ausschuss verteilt. Frau Lappe (Stapl 1) erklärt anhand der Pläne die momentane Situation. Im Plan „Planungsvorgaben“ sind erhaltenswerte Elemente und Strukturen aufgrund der Gutachten und städtebaulichen Bestandsaufnahme farblich dargestellt. Die Erhaltung des Waldsaumes, drei wertvoller Baumgruppen wie auch die Berücksichtigung des Baudenkmals und weiterer Baulichkeiten waren eine planerische Vorgabe. Die Fläche des Reittherapiezentrums wird als Gemeinbedarfsfläche gesichert. Zwei Zufahrten zum Gelände sind vorgesehen.

BauDez erläutert zu dem Thema des Reittherapiezentrums, dass die Reithalle auf dem Privatgrundstück von Apellas verbleiben soll. Für den Reitplatz sollen die landeseigenen Grundstücke am Don-Bosco-Steig genutzt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die Änderung des FNP eingeleitet.

Herr Keller (Architekt) erklärt anhand eines Lageplans, wie nun der städtebauliche Entwurf aussieht. Es sollen Haustypen in unterschiedlichen Formen gebaut werden. Der Norden des Geländes wird durch einen Landhausstil geprägt sein. Der Konflikt mit den wertvollen Baumgruppen ist gelöst. Der Anger, die Senke, der Springbrunnen und das dortige Kastell bleiben ebenfalls erhalten. Die Allee erfährt eine Aufwertung, die Fahrspur wird herausgenommen, beidseitig der Allee werden neue Fahrspuren angelegt. Die Erschließung von der Straße zum Löwen erfolgt durch eine Verbreiterung der Fahrspur, die mit Haltebuchten versehen wird, um einen Gegenverkehr zu ermöglichen. Die Reithalle bleibt erhalten. Über die weitere Nutzung der dort vorhandenen Garagen wird noch diskutiert.

BauDez erklärt dazu, dass auch die vorgeschriebene Dichte mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 eingehalten worden ist. Es wird nur an wenigen Stellen bei Realteilung zu geringen Überschreitungen kommen.

7.000 m² Verkehrsfläche sind aus der Berechnung herausgenommen worden.

BauDez erklärt, dass für die Erschließung vom Don-Bosco-Steig zwei Varianten zur Diskussion stehen:

1. Nadelöhr im Übergang, dann 5 m Fahrbahn und Gehweg plus Versickerungsstreifen
2. Mischverkehrsfläche mit „Berliner Kissen“

Er teilt mit, dass am 18.09.2006 ein Gespräch mit der BI vertreten durch Herrn Prof. Baumann stattgefunden hat und erklärt dazu, dass er im Oktober zu einer Stadtteilversammlung einladen wird.

Herr Keller erklärt ergänzend zu seinem Vortrag, dass sich die Baumasse von jetzt 75.000 m³ (Don-Bosco-Heim) auf 89.000 m³, also um knapp 15.000 m³ erhöhen wird, während sich die versiegelte Fläche von jetzt 34.000 m² auf 20.000 m², also um 14.000 m² verringert.

Herr Prof. Baumann als Sprecher der Bürgerinitiative Don-Bosco bittet um das Wort. Er erklärt, dass die BI mit dem bisherigen Verfahrensablauf u.a. der frühzeitigen Einbeziehung der BI nicht zufrieden ist. Er verteilt ein Schreiben und geht näher darauf ein. Er stellt mehrere Fragen zur Rechtslage. Diese Fragen hatte er bereits schon früher gestellt und hat bis heute noch keine Beantwortung. Zu Fragen der Dienstbarkeit sagt er, dass BauDez in der Sitzung am 18.09.06 etwas anderes geäußert hat. Er bittet darum, keine Änderung bzw. Löschung vorzunehmen, damit es nicht gerichtlich geklärt werden muss. Er bittet eindringlich darum, die Informationen früher fließen zu lassen, damit die Möglichkeit einer optimalen Vorbereitung gegeben ist.

Die Fraktion der CDU stellt fest, dass viele Vorgaben Berücksichtigung gefunden haben. Mit der Lösung des Problems des Reittherapiezentrums ist die Fraktion zufrieden. Die Frage des Grünbereichs ist auch gut geklärt worden. Dennoch ist in Fragen der Verkehrserschließung noch keine gute Lösung vorgestellt worden. Außerdem wird gebeten darauf zu achten, dass die Architektur einen Charakter erhält, der sich der städtebaulichen Struktur des Ortsteiles Wannsee anpasst. Die Fraktion der CDU befürwortet dieses Bauvorhaben, wird es aber dennoch mit kritischen Augen begleiten. Um weitere Information des Ausschusses wird gebeten und um Kopien der Gutachten.

BauDez erklärt dazu, dass es sich um mehrere Fachgutachten handelt. Er verweist auf seine Äußerung zur Einsicht der Gutachten im Naturschutz- und Grünflächenamt. Er bittet die Fraktionen diese Möglichkeit wahrzunehmen und ihm dann mitzuteilen, welche Kopien gebraucht werden.

Die Fraktion der SPD möchte die verteilten Unterlagen in Ruhe analysieren. Insgesamt besteht aber ein positiver Eindruck. Die Verkehrsführung wird ebenfalls in Frage gestellt. Es wird auch für eine höherwertige Architektur geworben.

Die Fraktion der Grünen hat mehrere Fragen zu Themen

FNP (wenn keine Verbindung zum BauNPl, warum dann die Änderung)

Bürgerbeteiligung

Bauerschließungsstraßen

Gutachten zur Dienstbarkeit von BauDez

Modell der Architektur

Baumfällungen

Die Fraktion der FDP sieht das Bauvorhaben nach den Zeichnungen als durchaus ansprechend an, hat aber ihre Zweifel zur geplanten Verkehrserschließung und ob der graphisch dargestellte Grünanteil auch so realisiert wird, z.B. der dichte Baumbestand im südlichen Teil.. Sie bittet um das Verkehrsgutachten und fragt, ob Baumfällgenehmigungen vor dem Bauantrag einzureichen sind. Was ist mit der Waldsaum-Baumkante, sie soll aufgelockert werden, aber wie?

Herr Keller sagt, dass das Konzept eine Abstufung der Kante vorsieht z.B. auch durch Fällungen.

BauDez sagt dazu, dass hier Forsten die Entscheidung hat.

Seitens des BA werden die Fragen der Fraktion der Grünen beantwortet.

Stapl 1 erklärt, dass eine FNP-Anpassungsplanung keine rechtliche Bedeutung bezüglich des Baunutzungsplanes hat.

BauDez erklärt, dass der Baustellenverkehr überwiegend über die Straße Zum Löwen erfolgen soll. Die im Rahmen der ersten Informationsveranstaltung vor Ort eingebrachte Idee über die Pfaueninselchaussee (und Verlängerung) wurde geprüft und verworfen.

Zum Thema der Dienstbarkeit wird zwischen den Planungsjuristen und Rechtsamt diskutiert.

Bezüglich der Baumfällungen erklärt Herr Dannenberg (NG 100), dass 114 Bäume zu Fällung beantragt sind und dass der Antrag derzeit geprüft und bearbeitet wird. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 530 Bäume. Viele Bäume sind in einem schlechten Zustand, insbesondere Pappeln und Robinien sind demzufolge als Gefahrenbäume einzustufen. Der Fällantrag bezieht sich überwiegend auf Gefahrenbäume und auf Bäume, die beim Abriss der Gebäude nicht gehalten werden können, so müssen nach jetzigem Stand u.a. 12 Bäume gefällt werden, die zu dicht an den Baukörpern stehen und dadurch die Standsicherheit gefährdet ist.

Zu den Fragen der FDP gibt BauDez folgende Erläuterung:

Der angesprochene Baumbestand ist die vorhandene Kiefernallee. Gerade durch die Planung, den Mittelstreifen vom Autoverkehr zu befreien wird eine Aufwertung des vorhandenen Grün erreicht, der Mittelstreifen soll von Fußgängern genutzt werden können.

Zur Äußerung von Herrn Prof. Baumann, dass die Informationen zu spät kommen, erklärt BauDez, dass es aufgrund der Urlaubszeit keine Weiterentwicklung des Konzepts gab, er aber nach Vorliegen neuer Ergebnisse sofort die BI und den Ausschuss darüber informiert hat.

Die Fraktion der Grünen bittet darum keine Baumfällgenehmigungen auszusprechen, bevor ein Abrissantrag vorliegt. BauDez sagt dazu, dass keine Abrissanträge vorliegen und auch keine Anträge aufgrund der neuen BauO Bln gestellt werden müssen.

BauDez erinnert daran, dass im Verkehrsgutachten auch eine etwaige andere Nutzung von Heckeshorn behandelt wird. Er bittet die FGS dazu Stellung zu nehmen:

Die FGS erklärt, dass ca. 250 Fahrten am Tag innerhalb des Don-Bosco-Geländes passieren, davon sind 100 Fahrten zum Reittherapiezentrum. Heckeshorn hat ein Verkehrsaufkommen von ca. 600 Fahrten am Tag, Liebermann ca. 300 Fahrten am Tag. Es wird sich um ein Verkehrsaufkommen von ca. 2000 bis 2400 Fahrten am Tag handeln. Genaueres kann erst dann gesagt werden, wenn eine Entscheidung gefallen ist. Grundlage der Berechnung war sowohl eine Wohnbebauung als auch der Klinikbetrieb.

Frau Gast bittet darum, auch die Schulwegsicherung mit Priorität zu behandeln.

U.a. wurde gefragt, ob die dort vorhandenen Straßen (gebaut 1870) diesen Schwerlastverkehr aushalten werden. Wenn Schäden vorliegen, wer wird diese bezahlen. Der Lastwagenverkehr hat schon Beschädigungen verursacht. Der Baulastverkehr muss besser organisiert werden.

BauDez sagt dazu, dass nicht alles, was hier passiert der Neuentwicklung im Bereich Don-Bosco angelastet werden kann. Die Verkehrsprobleme müssen mit dem Ordnungsamt und der Straßenverkehrsbehörde geklärt werden.

Baumfällgenehmigungen werden nur für beschädigte Bäume und die Bäume, die bei Abriss von Gebäuden keine Standsicherheit mehr haben, erteilt. BauDez wird den Ausschuss darüber informieren.

Die Fraktion der Grünen wollen einen Ausschuss-Antrag einbringen. Folgendes wird gewünscht:

„Das Bezirksamt wird gebeten, vor Erteilung der Baugenehmigung nur die Bäume zur Fällung freizugeben, die für den Abriss der Gebäude erforderlich sind bzw. für Gefahrenbäume“.

BauDez sagt dazu, dass die Informationen zu Baumfällungen im Ausschuss nun mitgeteilt worden sind und dass er auch ohne Antrag den Ausschuss über weitere Baumfällungen informieren wird.

Die Fraktion der CDU sieht diesen Ausschuss-Antrag als zu früh an. Sie lehnt dies ab, da ja noch kein Bauantrag vorliegt und verweist darauf, den Antrag zum 26.10.2006 einzubringen.

TOP 3 – Sachstand Bauvorhaben Am Großen Wannsee 64

BauDez erklärt die Problematik. Kondor-Wessels hat o.g. Grundstück vom Liegenschaftsfonds erworben. Das Konzept der Wohnbebauung beinhaltet als zuletzt vorgesehene Variante 13 Wohneinheiten plus Baudenkmal, zuvor 14+1. Da das Nutzungsmaß von GRZ 0,1 eingehalten werden soll (10 Wohneinheiten plus Baudenkmal), überschreitet Kondor-Wessels das Nutzungsmaß.

Die Rücktrittsfrist vom Kaufvertrag war bis zum 30.08.2006. Nach Rücksprache mit dem Liegenschaftsfonds konnte eine Fristverlängerung bis Ende September vereinbart werden. Nach einer weiteren Rücksprache ist klar, dass der Liegenschaftsfonds den Kaufpreis nicht mindern wird.

Die Fraktion der CDU fragt, was der Bezirk dem Steuerungs-Ausschuss gemeldet hat.

Frau Lappe teilt mit, dass die Stellungnahme korrekt nach Planungsrecht abgegeben wurde, Kondor-Wessels aber erst nach Kauf des Grundstücks das Konzept so vorgestellt hat. Es geht um Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen plus Dach.

Die Fraktion der CDU sieht die Überschreitung des Nutzungsmaßes als erheblich an.

Die Fraktion der FDP glaubt, dass es bald keine Norm mehr geben wird. Richtwerte werden nicht mehr eingehalten, es wird nur noch um Überschreitungen diskutiert.

Die Fraktion der Grünen sieht die Schuld beim Investor und sagt, dass er ein neues Konzept vorlegen soll.

Die Fraktion der CDU sagt, dass der Investor mit einem städtebaulichen Konzept überzeugen soll und dabei auch die Wirtschaftlichkeit betrachtet werden soll. Die Verantwortung lag beim Bezirksamt.

Frau Lappe wiederholt nochmals, dass die Stellungnahme korrekt nach Planungsrecht abgegeben worden ist und dass alle genannten Faktoren ebenfalls beleuchtet worden sind.

BauDez erwähnt dazu, dass alles veranlasst wurde, um eine Lösung zu finden, eine Reduzierung sich schwierig darstellt, außerdem wirkt sich dieses Bauvorhaben nicht störend auf seine Umgebung aus.

Die Fraktion der CDU ist gegen die Überschreitung des Nutzungsmaßes. Sie ist für eine strikte Einhaltung.

Die Fraktion FDP bittet um einen definierten und genauen Wert (keine Spannbreite). Eine Vorstellung eines konkreten Modells könnte bei der Entscheidung helfen.

Die Fraktion der SPD erwartet ein städtebauliches Konzept, ebenso die Fraktion der Grünen.

Die Fraktion der CDU sagt, dass die Entscheidung nur der Baudezernent treffen kann.

BauDez erwidert darauf, dass er das sehr wohl weiß, er aber die Information frühzeitig dem Ausschuss zur Verfügung stellen wollte. Er wird im nächsten Ausschuss darüber berichten.

TOP 4 – Sachstand McNair-Gelände

Anhand eines Kartenauszuges erklärt BauDez, dass es einen neuen Investor für den mittleren Teil von McNair gibt. Die Präsentation wird dem Ausschuss per Post zur Verfügung gestellt. Er teilt mit, dass ein B-Plan-Änderungsverfahren XII-301-1 eingeleitet wird. Die derzeitige Ausweisung als Mischgebiet, Gemeinbedarf und Sondergebiet soll überarbeitet werden. Es ist zu berücksichtigen, dass der Wohnanteil insgesamt zunehmen wird. Planungsrechtlich ist eine Ausweisung zu wählen, die die geplante Struktur aus Wohnbebauung, Schule, Läden, Dienstleistungen, Bundeskita, Kirche, Plätzen am besten darstellt. Ein Sondergebiet wird nicht mehr gewünscht. Es liegen erste Entwürfe zum Amerikanischen Platz vor, Baubeginn soll 2007 sein. Beim Platz des 4. Juli ist eine andere Nutzung zu prüfen und planerisch darzustellen.

Die BAVARIA als Geschäftsbesorger signalisiert die Bereitschaft zu einer gemeinsamen Zielplanung für die Flächen am Amerikanischen Platz. Es besteht durchaus Interesse an einem WA anstelle des Sondergebiets.

B-Plan 6-12 Kaufland

Die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung ist durchlaufen. Hauptsächlich wurden Verkehrsfragen angesprochen.

Die Architekten arbeiten an der Architektur der Fassade. Vorstellung im nächsten Ausschuss.

Die Fraktion der CDU fragt nach dem 3. Bauabschnitt.

Es liegt bis heute nur die Frage der Neuorganisation des Erschließungssystems vor.

Die Fraktion der SPD fragt, warum es an der Bundeskita keinen Spielplatz geben wird.

BauDez erklärt dazu, dass die Bundeskita in ihrer Form nicht gedreht werden konnte. Dadurch ist Raum für einen Spielplatz entfallen. Es muss daher auf den Amerikanischen Platz ausgewichen werden.

Die Fraktion der FDP fragt, ob es Beschwerden zur Kauflandentwicklung in Richtung Drakestraße gibt. Frau Lappe verneint dies.

TOP 5 – Petition 115 / II – Dezimierter Baumbestand

BauDez erklärt dazu, dass eine pauschale Stellungnahme an den Ausschuss für Eingaben und Beschwerden abgegeben worden ist.

Der Ausschuss-Vorsitzende wird sich mit dem Vorsitzenden des E und B-Ausschusses in Verbindung setzen.

TOP 6 – Vorlage zur Kenntnisnahme

TOP 6.1 – B-Plan X-10-1 (Straße Am Rohrgarten – Schule und Kita) – Drs.-Nr. 2057 / II

Die Vorlage wurde ohne Diskussion zur Kenntnis genommen.

TOP 7 – Bericht aus dem Bezirksamt

Wettbüros in Steglitz-Zehlendorf

BauDez verteilt eine Zusammenstellung der Wettbüros in den Ausschuss.

FU Tagungshotel

Es liegt eine Baugenehmigung vor. Es ist Widerspruch erhoben worden.

Bauvorbescheid Reichelt Königstraße

Ein positiver Vorbescheid wurde erteilt, es liegt ein Widerspruch vor.

Baugenehmigung Supermarkt Ladiusstraße

Die Baugenehmigung wird in Kürze erteilt. Es wird eine Reduzierung der Stellplätze von 72 auf 58 geben, um möglichst viel Baumbestand zu erhalten.. Es werden von 38 Bäumen 11 im Bereich der Zu- und Abfahrt gefällt.

Kolonie Weinviertel

Die Post will das Grundstück verkaufen. BauDez wird zu einem Gespräch einladen. Der Wunsch ist die Fortführung des B-Planverfahrens und der Erhalt der Kolonie.

Baumfällungen Lützelsteiner Weg und Reichshofer Straße

Aufgrund von Gehweg- und Fahrbahnschäden, die durch Wurzeln der Straßenbäume in den o.g. Straßen verursacht werden, werden noch in diesem Jahr die gravierendsten Gefahrenstellen beseitigt. Nach Beseitigung wird der Fachbereich Tiefbau den Gehweg wieder herstellen, an günstigen Stellen auch mit einer Baumscheibe, die ein Nachpflanzen eines Straßenbaumes zulässt. Das Naturschutz-und Grünflächenamt wird sich über die Art der Ersatzbäume Gedanken machen und veranlasst dann die Ersatzpflanzung.

MAE-Kräfte

Auf dem Friedhof Bergstraße und Waldfriedhof Zehlendorf werden jeweils vier MAE-Kräfte eingesetzt werden können.

Zehlendorfer Welle

Es liegt der Bauantrag vor.

Baumfällungen

Burgunderstraße 1 / Ecke Alemannenstraße

Auf dem Baugrundstück müssen nach dem jetzigen Stand fünf Kiefern und fünf Laubbäume gefällt werden. Es liegt allerdings noch kein Fällantrag vor.

Hasselfelder Straße 37

Hier wurden fünf Laubbäume und diverse Nadelbäume gefällt. Stehen geblieben sind eine Robinie und eine Roteiche.

Hasselfelder Straße 38

Hier ist für eine Birke eine Fällgenehmigung erteilt. Baubedingt müssen auch diverse Douglasien gefällt werden.

Albrechts Teerofen

BauDez teilt mit, dass die alte Autobahnbrücke unter Denkmalschutz gestellt wurde. Ein Abriss der Brücke wird schwieriger. Es muss hier die Frage Straßenbaulast geklärt werden. Auch spielt hier konzeptionell der Mauerradweg eine große Rolle.

Notiz für das Protokoll

Änderung des Protokolls der 46. Sitzung vom 30.05.2006

TOP 4.5 - Container im Erlenbusch – Drs.-Nr. 1972 / II

BauDez bittet darum, den Wortlaut des Protokolls wie folgt zu ändern:

Die Fraktion der CDU erklärt, dass der Container für ABM-Kräfte aufgestellt wurde.

BauDez erklärt dazu, dass dieser Container nun doch noch von MAE-Kräften benutzt wird. Eine Nutzung an anderer Stelle wird geprüft. Bei einem positiven Ergebnis wird der Container umgesetzt.

Es soll keine Ruine entstehen. Mehrheitlich wird jedoch die Haltung des Amtes als plausibel angesehen.

TOP 7 – Verschiedenes

Sachstand ALDI – Körnerstraße

Es liegen dem Fachbereich Stadtplanung keine genehmigungsfähigen Unterlagen vor.

Die Fraktion der SPD bedankt sich im Namen des Ausschusses für die gute Zusammenarbeit und überreicht dem Ausschuss-Vorsitzenden ein Präsent.

Der Ausschuss-Vorsitzende bedankt dafür und beendet die Sitzung um 18.45 Uhr.

Berlin, Steglitz-Zehlendorf

BV Dreyer
Ausschussvorsitzender

BV Mückisch
Schriftführer