



N i e d e r s c h r i f t

**12. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und
Landschaftspflege**

Sitzungstermin:	Dienstag, 28.01.2003
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr
Sitzungsende:	18:45 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus Zehlendorf, BVV-Saal

Herr Dreyer, Kurt-Eberhard	CDU
Frau Ehlgötz, Barbara	CDU
Herr Kopp, Norbert	CDU
Frau Martienßen, Marina	CDU
Frau Grund, Marie-Luise	SPD
Frau Köhne, Irene	SPD
Herr Müller, Norbert	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 Knüppel, Dietrich	CDU (St. BD)

Vom Amt:

Bau Dez Hr. Stäglin
Stapl 1 Fr. Lappe
Stapl 2 Hr. Noack
Stapl 31 Fr. Romsberg
NG L Hr. Dannenberg
NG 101 Hr. Werner
Um 3 Fr. Dr. Schroetter-Dircks
BVV 1 Dr. Konrad, Protokoll

Tagesordnung

- TOP 1 Bürger-Frageviertelstunde
- TOP 2 Bericht aus dem Bezirksamt
- TOP 3 Entscheidung zur Anwendbarkeit des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch für das Gelände zwischen der Straße Am Großen Wannsee, der Conradstraße, der Kaiserstraße, der Straße zum Löwen und der östlichen Grenze des Grundstücks Straße zum Löwen 18 C sowie der östlichen Grenze des Grundstücks Am Großen Wannsee 11 im Bezirk Steg-

- litz-Zehlendorf, Ortsteil Wannsee, im Bereich des Bebauungsplanverfahrens X-19-2
Drucksache: 0558/II
- TOP 4 Bebauungsplan X-19-2 Am Großen Wannsee
 Drucksache: 0559/II
- TOP 5 Umweltbericht zum B-Plan XII-303 Schloßgalerie
- TOP 6 Anträge
- TOP 6.1 Rücknahme der Einstufung der Insel Lindwerder als Erholungs- und Freizeitfläche
 Drucksache: 0235/II
- TOP 6.2 Nutzung des Geländes ehemaliges Headquarter
 Drucksache: 0359/II
- TOP 6.3 Abbruch des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 17
 Drucksache: 0364/II
- TOP 6.4 Baumpatenschaften
 Drucksache: 0393/II
- TOP 6.5 Landschaftsplanverfahren für Stichkanal/Teltowkanalgebiet
 Drucksache: 0412/II
- TOP 6.6 Ausweisung des Buschgrabens als Naturschutzgebiet
 Drucksache: 0445/II (neu)
- TOP 6.7 Ausflugslokal 'Wannsee-Terrassen'
 Drucksache: 0446/II (neu)
- TOP 6.8 Ergänzung des Grünzuges um Dreilindenstraße / Isoldestraße
 Drucksache: 0449/II
- TOP 6.9 Ehemalige Autobahn als Mauerweg
 Drucksache: 0466/II
- TOP 6.10 Bezirkliches Holzhackschnitzel-Blockheizkraftwerk
 Drucksache: 0472/II
- TOP 6.11 Reaktivierung der Stammbahn
 Drucksache: 0498/II
- TOP 6.12 Wander- und Fahrradweg am Teltowkanal
 Drucksache: 0504/II
- TOP 6.13 Zehlendorfer Waldsiedlungen bald ohne Kiefern?
 Drucksache: 0509/II
- TOP 6.14 Krötenwanderung
 Drucksache: 0538/II
- TOP 7 Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung erklärt der Vorsitzende, dass die Tagesordnungspunkte 3 und 4 in der Abfolge der Behandlung ausgetauscht werden, weil zunächst das Abwägungsergebnis beschlossen werden soll und erst dann die Planreife erklärt werden kann. *(Anmerkung zum Protokoll: Die Tagesordnung wurde zwar hier wie auch im Verlauf der Sitzung an anderer Stelle umgestellt; zur besseren Übersicht folgt das Protokoll jedoch der in der Einladung vorgegebenen Tagesordnung.)*

Protokoll:

zu 1 Bürger-Frageviertelstunde

Von den drei erschienen Bürgern wollen sich zwei zum Themenbereich Bebauungsplanverfahren X-19-2 (TOPS 3 und 4) und einer zu der Baumfällaktion der BVG äußern, die BStR Stäglin in seinen Bericht aus dem Bezirksamt (TOP 2) ansprechen will. Der Ausschuss stimmt dem Vorschlag des Vorsitzenden zu, dass die Bürger ihr Anliegen bei der Behandlung der jeweiligen Tagesordnungspunkte vortragen sollen.

zu 2 Bericht aus dem Bezirksamt

BzStR Stäglin berichtet über:

1. Die Pflanzung von insgesamt 481 z. T. aus Spenden finanzierten Bäumen als Ersatz für Sturmschäden
2. Änderungen in der neuen Baumschutzverordnung vom 21.08.2003, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 13.09.2002
3. Die Vorbereitung einer Bürgerveranstaltung am 20.02.2003 zur B 101 in Lankwitz
4. Den Planungsfortschritt für das Gelände des Paresü
5. Die Planungen zum ehemaligen Wasserwerk am Riemeisterfenn. Es liegt nichts Neues vor.
6. Er erklärt, dass er in der nächsten Ausschusssitzung über die Alte Fischerhütte berichten wird.
7. Auf Nachfrage der Fraktion der CDU, ob es bei den Baumfällungen an der U-Bahn-Trasse Absprachen zwischen dem Bezirksamt und der BVG gegeben hat, erklärt NG L Hr. Dannenberg, dass es bei den vorgenommenen Baumfällungen keiner Zustimmung durch das NGA bedurfte, da es sich um planfestgestelltes Gebiet handelt. Die BVG habe zudem mitgeteilt, dass sie Bäume auf Geheiß ihrer obersten Aufsichtsbehörde gefällt habe.

Der zur Bürgersprechstunde erschienene Bürger Hr. Arno J. bezweifelt die Existenz des Planfeststellungsverfahrens. Er kritisiert, dass die BVG in ihren Veröffentlichungen suggeriere, dass sie für die Fällaktion die Zustimmung des NGA erhalten habe und dass die Behörde die widersprüchlichsten Auskünfte darüber erteilt, wie groß der planfestgestellte Bereich neben den Gleisen ist.

BzStR Stäglin erklärt, dass Anfang August 2002 in Anwesenheit des Amtes zwischen SenStadt als oberster Naturschutzbehörde und der BVG ein Abstimmungsgespräch stattgefunden hat, bei dem die Rechtssituation geklärt und die Existenz des 6-m-Bereichs dargelegt wurde. Auch wenn bisher Dokumente des Planfeststellungsverfahrens noch nicht vorgelegt werden konnten, ist davon auszugehen, dass es ein solches gegeben haben muss, da die U-Bahn seinerzeit sonst nicht hätte gebaut werden können. Im Übrigen habe sich das NGA davon überzeugt, dass bei den Fällungen der 6-m-Bereich eingehalten wurde.

Die Fraktion GRÜNE bittet das Amt zu klären, ob die genannte Breite von 6 m wirklich den Vorgaben des Planfeststellungsverfahrens entspricht. Außerdem solle das Amt klar machen, dass es nur in allgemeiner Form Informationsgespräche mit der BVG geführt hätte, ohne dass es im Detail den Fällungen der Bäume zugestimmt hätte.

Die Fraktion der SPD regt ein Schreiben des Ausschusses an die BVG an, bei den Baumfällungen innerhalb ihrer Verantwortung vernünftig tätig zu werden und keinen Kahlschlag vorzunehmen.

Die Fraktion der CDU erklärt, wenn die Planfeststellung für die U-Bahn nicht mehr aufzufinden sei, solle man sich an die entsprechenden Bestimmungen bei den Feststellungen für andere Gleiskörper (z.B. bei der S-Bahn) halten.

zu 3 Entscheidung zur Anwendbarkeit des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch für das Gelände zwischen der Straße Am Großen Wannsee, der Conradstraße, der Kaiserstraße, der Straße zum Löwen und der östlichen Grenze des Grundstücks Straße zum Löwen 18 C sowie der östlichen Grenze des Grundstücks Am Großen Wannsee 11 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Wannsee, im Bereich des Bebauungsplanverfahrens X-19-2 Drucksache: 0558/II

Entsprechend seiner vor Eintritt in die Tagesordnung gemachten Ankündigung erteilt der Vorsitzende den erschienen Bürgern Herrn Christoph F. und Frau Stella F. das Wort. Diese stellen sich als betroffene Anwohner aus der Conradstraße vor, die sich auch im Namen weiterer Nachbarn äußern. Frau F. erklärt, dass von den Anwohnern gewünscht wird, dass der geplante Bau auf zwei Stockwerke reduziert und ein 6-m-Abstand zur Straße eingehalten wird. Es sei nicht einzusehen, dass bei einem Gebäude, das auf einem 25.000 qm großen Grundstück entsteht, diese Vorgaben nicht eingehalten werden können sollten. Stapl 1 Fr. Lappe erklärt, dass alle Einwände, die bisher im Zusammenhang mit der Planung geäußert wurden, auch bearbeitet wurden. Durch das Gebäude solle auch ein zusammenfassender und städtebaulich akzentuierter Abschluss der Hausgruppen entlang der Kaiserstraße und der Straße am Großen Wannsee gesetzt werden. Durch seine Höhe habe die Fläche des umgebenden Parks nicht zur Bebauung herangezogen werden müssen. Zudem habe man aus dem ursprünglich geplanten langen Baukörper zwei gemacht, wobei die Lücke dazwischen einen Blick in den dahinter liegenden Park ermögliche. Darüber hinaus sei das Gebäude durchaus nach hinten gezogen worden. Auch die Höhe stelle keine Beeinträchtigung dar, da die ortsübliche Bebauung zwischen zwei und vier Geschossen liege. Herr F. erklärt, eine viergeschossige Bebauung existiere dort nicht oder allenfalls hinter Bäumen versteckt. Zudem reiche die geplante Sichtlücke nicht aus, um die Masse des Gebäudes zu reduzieren. Nach einer Inaugenscheinnahme der Baupläne durch den Ausschuss erklärt die Fraktion der SPD, dass die jetzigen Pläne eine deutliche Auflösung der Masse gegenüber den vorherigen Planungen darstellen.

Bei einer Abstimmung wird die Dringliche Vorlage zur Beschlussfassung mit 10 Ja-Stimmen und keiner Nein-Stimme bei einer Enthaltung angenommen.

zu 4 Bebauungsplan X-19-2 Am Großen Wannsee Drucksache: 0559/II

Bei einer Abstimmung wird die Dringliche Vorlage zur Beschlussfassung mit 10 Ja-Stimmen und keiner Nein-Stimme bei einer Enthaltung angenommen.

zu 5 Umweltbericht zum B-Plan XII-303 Schloßgalerie

BzStR Stäglin begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Dittmer von der vom Investor beauftragten Planungsgruppe 4 sowie die Landschaftsplanerin Fr. Fiedler. Herr Dittmer erläutert die Funktion des Umweltberichts innerhalb des B-Plans. Fr. Fiedler stellt den Umweltbericht vor. Dabei habe es die drei Problemschwerpunkte 'Verkehr', 'Denkmalschutz' und 'Naturschutz' gegeben. Der Gesetzgeber habe eine Reihe von Schutzgütern vorgegeben, anhand derer die Umwelteinflüsse zu betrachten seien, die sich durch das Bauvorhaben ergeben. Diese werden von Fr. Fiedler erläutert.

1. Schutzgut Mensch

a) Lärm durch Verkehr:

Die vom Gutachten prognostizierte minimale Erhöhung von 0,8 dBA am Tag stellt keine erhebliche Auswirkung dar.

- b) Einfahrt zum Parkhaus:
Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung schlägt das Gutachten eine Einhausung der Zufahrt sowie die Verwendung Lärm mindernder Baustoffe zur Verringerung des Verkehrslärms an dieser Stelle vor.
- c) Kühlaggregate, Heizanlage und Lüftungsanlage:
Da die genannten Anlagen und Geräte eingehaust sind und sich auf dem Dach befinden, ist laut Gutachten hier kein Lärm zu befürchten.
- d) Wohnumfeld:
Da auf dem Baugelände keine Freiflächen (Parks, Grünflächen) vorhanden sind, können diese auch nicht beeinträchtigt werden. Eine benachbarte, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Ergänzungsfläche soll jedoch verbessert werden.

2. Schutzgut Tier und Pflanze

- a) Tiere:
Da Tiere kaum vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten. Die Fraktion GRÜNE regt in diesem Zusammenhang die Einrichtung von Brutmöglichkeiten für Mauersegler an.
- b) Pflanzen:
Auf dem Gelände befinden sich 31 nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume, die gefällt werden müssen. Hierfür ist die Neupflanzung von 72 Bäumen vorgesehen sowie eine Dachbepflanzung und Maßnahmen auf der erwähnten Ergänzungsfläche. Im Straßenraum sind mindestens vier Baumpflanzungen mit Bodenanschluss und auf dem Dach 46 Baumpflanzungen ohne Bodenanschluss vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung von ca. 6.000 qm und eine Fassadenbegrünung von ca. 750 qm geplant.

3. Schutzgut Boden

Hier gibt es eine erhebliche Beeinträchtigung, da das gesamte Gelände über- und unterbaut wird und eine Entsiegelung nirgendwo vorgesehen ist. Insgesamt gibt es einen Verlust von ca. 2.000 qm heute noch unversiegelter Fläche.

4. Schutzgut Grundwasser/Niederschlagswasser

- a) Grundwasser:
Die Bebauung reicht 11 m in den Boden hinein. Ein Gutachten sagt aus, dass das Grundwasser hierdurch nicht beeinträchtigt wird; eine andere Aussage im selben Gutachten lässt andere Schlüsse zu und muss noch überprüft werden.
- b) Niederschlagswasser:
Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten, so dass es bei Starkregen nicht zu einer Flut kommt. Ein Ausgleich dafür, dass das Regenwasser nicht versickern kann, kann nicht geschaffen werden.

5. Schutzgut Luft

Laut Gutachten sind hier für die benachbarten Wohnflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, zumal das Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden soll.

6. Schutzgut Klima

Die Tatsache, dass die Bibliothek derzeit noch eine geringere Höhe als die umgebenden Gebäude hat und sich dahinter Bäume befinden, hat positive Auswirkungen auf das Klima. Dieser Raum wird jedoch zugebaut. Dennoch ist durch Untersuchungen nicht zu fassen, ob und welche Auswirkungen die höhere Bebauung und der größere Baukörper auf das Klima haben. Durch die Fassadenbegrünung ist jedoch eine positive Auswirkung auf das Klima zu erwarten (Verdunstung, weniger Hitzaufladung).

7. Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Heute ist das Stadtbild durch das Alte Rathaus und die Bibliothek geprägt. Dieses wird sich durch das Bauprojekt ändern, muss sich jedoch nicht verschlechtern. Durch die Fassaden- und Dachbegrünung sowie die neuen Bäume im Randbereich soll das Stadtbild eine Aufwertung erfahren.

8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das unter Denkmalschutz stehende Alte Rathaus bleibt erhalten; der Kassenanbau und der Bibliotheksbau werden jedoch abgerissen. Der Abriss beider Häuser und der Anschluss des neuen Gebäudes an das Alte Rathaus (Planungsstand 2002) wurde mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt.

9. Wechselwirkungen zur Nachbarschaft

Um Staus bis in die Schloßstraße entgegenzuwirken, wurde die Einfahrt zum Parkhaus weit nach hinten verlegt. Um hier wiederum Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu verhindern, sind als Gegenmaßnahmen Einhausungen und Lärm mindernde Baustoffe geplant.

Im Anschluss an die Vorstellung des Gutachtens durch Fr. Fiedler erklärt BzStR Stäglin, dass viele Punkte des Umweltberichtes nicht B-Plan-relevant sind, d.h., das Bezirksamt muss den Aufgabenkatalog, der sich durch den Umweltbericht ergibt, auf andere Art und Weise abarbeiten (z.B. durch die Berücksichtigung hier aufgeführter Kriterien im Kaufvertrag).

NG L Hr. Dannenberg weist darauf hin, dass die geplante Dachbepflanzung nicht als Ausgleichsmaßnahme gilt. Außerdem dürfe der wertvolle Baumbestand auf der gegenüber liegenden Grünfläche nicht beeinträchtigt werden.

Die Fraktion der CDU bittet, über die Ergebnisse aller noch offenen Punkte auf dem Laufenden gehalten zu werden. Auf ihre Nachfrage erklärt Fr. Fiedler, der vorgegebene Biotopflächenfaktor von 0,3 sei mit 0,38 eingehalten bzw. sogar übererfüllt worden.

Auf Nachfrage der SPD-Fraktion erklärt Fr. Fiedler, eine 100-prozentige Begrünung der Dachfläche sei nicht möglich, da im Randbereich notwendige Öffnungen frei gehalten werden müssen. Zudem gebe es Lichthöfe, die mit Glasflächen bedeckt sind. Auf Wunsch des Bauherrn werde auf dem Dach jedoch alles, was möglich ist, begrünt. Eine Aufenthaltsmöglichkeit auf dem Dach sei allerdings nicht vorgesehen.

Auf die Nachfrage der Fraktion GRÜNE, warum keine regenerative Energiegewinnung (z.B. Sonnenkollektoren) vorgesehen ist, verweist Hr. Dittmer auf die positiven Auswirkungen auf die Umwelt, die sich durch den Anschluss an das Fernwärmenetz ergeben. Auf den Hinweis der Fraktion GRÜNE, dass beim Bau öffentlicher Gebäude - wie etwa der Bibliothek – ein 15-prozentiger Anteil regenerativer Energie vorgesehen ist, erklärt BzStR Stäglin, dieses Kriterium sei hier nicht anwendbar, da die Öffentliche Hand nicht Bauherr ist, sondern nur Grundstücke in das Bauvorhaben einbringt.

zu 6

Anträge

zu 6.1

**Rücknahme der Einstufung der Insel Lindwerder als Erholungs- und Freizeitfläche
Drucksache: 0235/II**

Die Fraktion der CDU bittet BzStR Stäglin um Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen, falls die Insel Lindwerder verkauft wird. Sie sieht zudem Probleme bei der Erschließung der Insel durch die Fähre. Der Bezirk dürfe hier nicht in Haftung bleiben.

BzStR Stäglin erklärt, die bisherige Sport-Nutzung des Geländes sei lediglich geduldet und auf die Zeiten zurückzuführen, als durch die Berliner Mauer die Wassersportmöglichkeiten

eingeschränkt waren. Das Amt würde die Duldung weiter aufrecht erhalten, ohne den Status zu verändern. Ein Verkauf der Insel werde vom Amt nicht angestrebt. Die Fraktionen von SPD und GRÜNE erklären, dass sie ebenfalls einen Verkauf nicht wünschen und dass die bestehenden Erholungs- und Freizeittflächen erhalten bleiben sollten. Die FDP-Fraktion erklärt, hier würde keine Freifläche erhalten, da das Gebiet ja schon vom Yachtclub genutzt wird. Es sei nicht einzusehen, dass an anderen Stellen Sportgrundstücke veräußert werden und hier nicht. Durch einen Verkauf würden dem Land Berlin entsprechende Einnahmen zufließen. Die Fraktion der SPD weist darauf hin, dass der Sportverein sich seinerzeit nur deshalb auf der Insel niederließ, weil wegen der Berliner Mauer keine anderen Möglichkeiten vorhanden waren. Da diese nach dem Fall der Mauer wieder gegeben sind, ist nicht auszuschließen, dass der Verein einmal einen Ortswechsel vornimmt, so dass das Gelände dann wieder zu einer Freifläche werden kann. Bei einer Abstimmung wird der Antrag mit 8 Ja-Stimmen bei 5 Nein-Stimmen angenommen.

- zu 6.2 Nutzung des Geländes ehemaliges Headquarter
Drucksache: 0359/II**
Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

- zu 6.3 Abbruch des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 17
Drucksache: 0364/II**
Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

- zu 6.4 Baumpatenschaften
Drucksache: 0393/II**
Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

- zu 6.5 Landschaftsplanverfahren für Stichkanal/Teltowkanalgebiet
Drucksache: 0412/II**
Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

- zu 6.6 Ausweisung des Buschgrabens als Naturschutzgebiet
Drucksache: 0445/II (neu)**
Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

- zu 6.7 Ausflugslokal 'Wannsee-Terrassen'
Drucksache: 0446/II (neu)**
Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

- zu 6.8 Ergänzung des Grünzuges um Dreilindenstraße / Isoldestraße
Drucksache: 0449/II**
Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

- zu 6.9 Ehemalige Autobahn als Mauerweg
Drucksache: 0466/II**
Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

**zu 6.10 Bezirksliches Holzhackschnitzel-Blockheizkraftwerk
Drucksache: 0472/II**

Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

**zu 6.11 Reaktivierung der Stammbahn
Drucksache: 0498/II**

Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

**zu 6.12 Wander- und Fahrradweg am Teltowkanal
Drucksache: 0504/II**

Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

**zu 6.13 Zehlendorfer Waldsiedlungen bald ohne Kiefern?
Drucksache: 0509/II**

Die Behandlung der Drucksache wird vertagt.

**zu 6.14 Krötenwanderung
Drucksache: 0538/II**

Im Laufe der Erörterung wird der Text des Antrags von der Antrag stellenden Fraktion wie folgt geändert:

„Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht, durch Unterstützung der ehrenamtlichen Helfer den Kröten an der Havelchaussee auch in diesem Frühling ein unbeschadetes Überqueren der Fahrbahn zu ermöglichen.

Ferner wird das Bezirksamt ersucht, Gespräche mit der zuständigen Senatsstelle zu führen, um eine dauerhafte Lösung des Problems zu gewährleisten.“

Der geänderte Antrag wird bei einer Abstimmung einstimmig angenommen.

zu 7 Verschiedenes

1. Die CDU-Fraktion bittet BzStR Stäglin, in der nächsten Sitzung des Ausschusses über den Platz der US-Brigade sowie den Hotelneubau am Teltower Damm zu berichten.
2. Angesichts der Zahl nicht behandelter Drucksachen bittet die Fraktion GRÜNE um eine Verlängerung der nächsten Ausschusssitzung, um alle Anträge abarbeiten zu können. Die Fraktion der FDP bittet zum gleichen Zweck um eine Sondersitzung des Ausschusses. Der Vorsitzende erklärt, hierüber solle nach dem regulären Februar-Termin entschieden werden.

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 18.02.2003

Dreyer
Vorsitzender

Martienßen
Schriftführerin