

Ergebnisprotokoll

Zeit: 17.05.2018 // 17:00 – 19:30 Uhr
Ort: Beratungsraum 01_03/04, Am Anger 26
Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

TOP 1 – Begrüßung, Feststellen der Beschlussfähigkeit, Bestätigung des Protokolls und der Tagesordnung

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder und Gäste und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Das Protokoll der Sitzung vom 27.02.2018 wurde im Umlaufverfahren bestätigt und ist bereits auf der Vorhabenliste unter dem Eintrag „Bebauungsplan Zwätzen-Nord“ veröffentlicht. Zur Tagesordnung schlägt der Vorsitzende vor, als TOP 2 über den Ansatz zum weiteren Vorgehen, der vom Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet wurde, zu diskutieren. Dem wird zugestimmt.

TOP 2 – Ansatz zum weiteren Vorgehen bei der Erarbeitung des 5. Planentwurfs für das Gebiet „Zwätzen-Nord“

Herr Peisker führt kurz in das Thema ein (Anlagen 1 und 2 zum Protokoll). Um weiteren Zeitverzug zu verhindern, bestehen verschiedene Möglichkeiten, den Geltungsbereich für den 5. Entwurf zu verkleinern. Damit könnten die Planungen schneller vorangetrieben werden.

Das gesamte Areal kann in vier Teilbereiche (A bis D) aufgeteilt werden:

- den unbebauten Bereich nördlich des Autohauses Fischer / östlich der Leibnitzstraße, der auch weiterhin zu überplanen ist (Teilbereich A),
- bereits erschlossene Quartiere, die künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sind (Teilbereich B und C) sowie
- einen Bereich, bei dem Bauvorhaben auf der Grundlage des 3. B-Planentwurfs als im Verfahren nach § 33 BauGB zu bewerten sind.

Der Geltungsbereich des 5. Entwurfs des Bebauungsplans könnte die Teilbereich A und D umfassen.

Der Vorsitzende dankt Herrn Peisker und eröffnet die Diskussion. Der Vorsitzende hinterfragt die Bedeutung des ersten Satzes in Punkt 4. Frau Rietz erläutert, dass es möglich ist, für den genannten Teilbereich einen Bauantrag im laufenden Planverfahren zu stellen, über den auf Grundlage der Festsetzungen zum 3. Entwurf des Bebauungsplans zu entscheiden ist. Es entsteht eine kurze Diskussion über die zulässige Geschossigkeit. Frau Rietz erläutert noch einmal, dass bei der Genehmigung eines Bauantrags die Bauordnung in der Fassung anzuwenden ist, die bei der Erarbeitung des Planentwurfs galt. Gemäß der früheren Fassung der Bauordnung wären damit drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss genehmigungsfähig. Frau Beer bestätigt dies.

Auf Nachfrage erklärt Herr Bredies, dass es bereits einen Entwurf für die Bebauung des Teilbereichs D gibt und er diesen gern vorstellen kann. Er erläutert an Hand einer Simulation die Grundzüge des Entwurfs. Es wird eine großräumige Tiefgarage geben, die Geschosshöhe wurde gegenüber den Planungen zum 4. Entwurf des Bebauungsplans von fünf auf vier reduziert und der Außenbereich wird mit Bäumen, Grünflächen und Sitzmöglichkeiten gestaltet.

Herr Sommer wirft ein, dass die Tiefgarage nach seiner Schätzung ca. 1,30 m aus der Erde ragt. Das ist seiner Meinung nach nicht genehmigungsfähig. Des weiteren wirkt das vierte Geschoss nicht wie ein Staffelgeschoss. Herr Bredies räumt ein, dass es sich um ein Vollgeschoss handelt und das die hier gezeigte Variante nur mit Befreiungen umgesetzt werden kann. Dazu gab es bereits Gespräche mit der Stadtplanung. Frau Rietz bestätigt, dass der gezeigte Entwurf über die

Festlegungen des 3. B-Planentwurfs hinausgeht. Es ist immer möglich, Änderungsanträge zu stellen, doch die Genehmigung von Befreiungen stellt eine Rechtswohltat dar – einen Rechtsanspruch darauf gibt es nicht.

Herr Dr. Kühner richtet an Herrn Bredies die Frage, ob es bereits Zusicherungen von Seiten der Stadt gab, diesen Entwurf zu genehmigen. Das verneint Herr Bredies. Herr Steudel merkt an, dass es nicht zu einem guten Umgangston passt, wenn der Eindruck entsteht, dass an der Koordinierungsgruppe vorbei Absprachen zwischen Investor und Stadt erfolgen. Herr Peisker verbittet sich Unterstellungen dieser Art. Herr Nietzsche fragt nach den Auswirkungen eines fehlerhaften Textteils (Punkt 2.5 im Textteil zum 3. B-Planentwurf). Frau Rietz erklärt, dass der Plan entscheidend ist, die Begründung dient lediglich der Erläuterung. Herr Rüter ergänzt, dass im Teilgebiet WA 7 immer schon die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen war.

Die Vertreter des Ortsteilrates und der BI „Zwätzen aktiv“ bitten um eine kurze Unterbrechung der Sitzung, um über den vorgestellten Ansatz zu beraten.

Nach der kurzen Unterbrechung stellt Herr Bredies noch die Schnitte für den diskutierten Entwurf für die Teilfläche D vor. Herr Nietzsche fragt, ob die Angaben korrekt sind und bringt den Vergleich zum Seniorenzentrum. Herr Roth erläutert, dass es durch unterschiedliche Nutzungen zu anderen Geschosshöhen kommt (in der Cafeteria sind es z.B. drei Meter).

Der Vorsitzende schließt die Diskussion zu diesem Punkt und informiert, dass sich die Vertreter der BI und des Ortsteilrates gegen ein Herauslösen von Teilflächen aus dem Geltungsbereich aussprechen. *(Nachtrag zur Sitzung: Nach dem Ende der Sitzung kam es noch zu einem Abschlussgespräch, das zu nachfolgender Klarstellung führt.: Die Vertreter der BI und des Ortsteilrates sprechen sich dafür aus, dass der reduzierte Geltungsbereich den Teilbereich A umfasst. Die Teilbereiche B, C und D müssen zukünftig nicht mehr überplant werden. Für den Teilbereich D könnte auf Grundlage der Festsetzungen aus dem 3. Entwurf des Bebauungsplans sofort ein Bauantrag gestellt werden, siehe Anlage 1 zum Protokoll.)*

TOP 3 – Meilensteinplanung und Zeitschätzung bis zum Abschluss der Ziele und Planvorgaben für den 5. Entwurf des B-Plans „Zwätzen-Nord“

Der Vorsitzende stellt den von der BI und dem Ortsteilrat erarbeiteten Vorschlag für die Zeitplanung und die Meilensteine vor (Anlage 3 zum Protokoll). Beim Meilenstein „Dialog mit der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB“ entwickelt sich eine längere Diskussion, ob dieser Paragraf zum aktuellen Zeitpunkt zur Anwendung kommt. *(Nachtrag zur Sitzung: Da das förmliche Verfahren zum 4. B-Planentwurf geendet und das förmliche Verfahren zum 5. B-Planentwurf noch nicht begonnen hat, kann der § 3 (1) BauGB nicht zur Anwendung kommen.)*

Frau Schwarze-Engel fragt nach dem Ziel der öffentlichen Veranstaltung. Der Vorsitzende antwortet, dass es zwei unterschiedliche Varianten für die weiteren Planungen gibt, über die die Öffentlichkeit informiert werden sollte und Gelegenheit hat, Fragen zu stellen. Bei dieser Zielstellung hält Frau Schwarze-Engel den Termin 27.06.2018 für unrealistisch. Wenn tatsächlich die breite Öffentlichkeit erreicht werden soll, ist nicht nur eine entsprechende Bewerbung der Veranstaltung erforderlich. Es ist auch sicherzustellen, dass die beiden Varianten ähnlich dargestellt sind, um einen realistischen Vergleich zu ermöglichen. Auch sollten alle Vertreter*innen der KooG vor Ort sind, um für Rückfragen zur Verfügung stehen zu können. *(Nachtrag zur Sitzung: Der Ortsteilrat versucht, eine Bürgerinformationsveranstaltung am 26.06.2018 zu organisieren.)*

Herr Bredies bietet an, in Rücksprache mit Herrn Drösel die 3D-Visualisierung der Variante der BI / OTR zu unterstützen. Ziel ist es, in der nächsten Sitzung am 20.06.2018 und bei der öffentlichen Veranstaltung am 27.06.2018 zwei gleichwertige Modelle zu diskutieren.

Die weiteren Tagesordnungspunkte werden auf Grund der fortgeschrittenen Zeit nicht mehr behandelt.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für die angeregte Diskussion und schließt die Sitzung um 19:50 Uhr. Die nächste Sitzung ist für den 20.06.2018 geplant. Die Terminabfrage erfolgt wieder über Duddle.

Frank Bretschneider
Vorsitzender

Annette Schwarze-Engel
Protokoll