

## Ergebnisprotokoll

Zeit: 20.06.2018 // 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 17.05.2018 liegt noch nicht vor.

Zur Tagesordnung stellt Herr Peisker den Antrag, den TOP 4 vor den TOP 3 zu ziehen. Nach einer Diskussion legt der Vorsitzende fest, dass dem Antrag zugestimmt wird. Allerdings wird der TOP 4 um 18:30 Uhr abgebrochen, damit der TOP 3 in jedem Fall noch abgehandelt werden kann

### **TOP 2 – Ruhender / fließender Verkehr**

Im Zentrum dieses Tagesordnungspunktes steht die Frage der Bewältigung des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie der Umgang mit Stellplätzen im B-Plan.

Herr Rüster erklärt, dass in Bebauungsplänen zumeist keine verbindlichen Stellplatzschlüssel festgesetzt werden, sich die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze jedoch aus anderen Vorschriften ergibt. Er zitiert Ziffer 49 der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO). In der Anlage zu Nr. 49.1.7, welche bei Bauanträgen als Rechtsgrundlage herangezogen wird, werden für Wohngebäude folgende durchschnittliche Stellplatzbedarfe aufgelistet: EFH: 1 - 2 Stellplätze je Wohnung; MFH und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1 - 1,5 Stellplätze je Wohnung.

Herr Bredies rechnet vor, dass bei 6 Einzelquartieren (Kant-Ring) 358 Wohnungen entstehen könnten. Es sind 376 Stellplätze innen geplant – also in der Tiefgarage – und 202 Stellplätze wären im Straßenraum möglich. Damit ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1,61. Frau Rietz spricht den sparsamen Umgang mit Grund und Boden an und gibt zu Protokoll, dass im B-Plan darzustellen ist, wie der Stellplatzbedarf gedeckt wird (auf den Grundstücken, in Tiefgaragen, im Straßenraum etc.). Frau Dr. Jänchen wirft ein, dass sie bei den angegebenen Daten nicht auf den von Herrn Bredies ausgerechneten Stellplatzschlüssel von 1,61, sondern auf einen Stellplatzschlüssel von 1,05 kommt. Die Stellplätze im Straßenraum sind ihrer Meinung nach nur theoretisch vorhanden. Herr Thürling merkt an, dass sich erst nach Fertigstellung des Wohngebietes feststellen lässt, wieviel Platz im Straßenraum für Stellplätze tatsächlich vorhanden ist. Frau Rietz ergänzt, dass im B-Plan nur Flächen für Stellplätze festzuschreiben und erst im Bauantrag nach Bauordnungsrecht nachzuweisen sind. Herr Rüster ergänzt, dass im B-Planverfahren noch zu klären ist, ob entlang der Straßen vorgesehene Stellplätze tatsächlich im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden oder nur angrenzend an diesen, aber auf den privaten Grundstücken.

Der Vorsitzende geht auf den fließenden Verkehr entlang der Leibnizstraße ein. Da sich die Anwohner eine Verkehrsberuhigung gerade für den Verkehr aus dem Wohngebiet „Am Oelste“ wünschen, stellt sich die Frage, welche verkehrlichen Maßnahmen möglich wären, um die Zufahrt zu diesem Wohngebiet unattraktiv zu machen. Herr Thürling führt aus, dass eine Tempo-30-Zone und zusätzlich Stellplätze im Straßenraum eingerichtet werden könnten. Auf die Frage, warum das Wohngebiet nach Fertigstellung tonnagefrei befahrbar sein soll, antwortet Herr Thürling, dass öffentliche Straßen grundsätzlich Jedermann zur Verfügung stehen – auch dem Lkw-Verkehr. Hindernisse wie z.B. Poller als Verkehrsberuhigung einzubauen, sei nicht vorgesehen.

Frau Rietz ergänzt, dass mit dem Satzungsbeschluss im B-Plan "Am Oelste" eine Verkehrsberuhigung in Richtung vorhandenes Wohngebiet Zwätzen-Nord beschlossen wurde.

#### **TOP 4 – Stand der Modellerstellung in Vorbereitung für die Bürgerinformation durch den OTR**

Die Stadtverwaltung (Herr Rüster) führt ausführlich in das Modell der Fa. Drösel (Anlage 2) und das Modell der BI (Anlage 3) in einer 3-D-Variante ein. Dabei werden deutliche Unterschiede sichtbar. Der Vorschlag der BI enthält ca. 210 Wohneinheiten, der der Fa. Drösel ca. 360 Wohneinheiten.

Herr Peisker wirft ein, dass der Entwurf der BI von der Stadt nicht akzeptiert wird. Es sei kein Kompromiss erkennbar. Weiterhin war die Stadt immer dem Vorwurf ausgesetzt, dass Zwätzen keine „Schlafstadt“ werden soll. Mit dem Entwurf der BI wird dies jedoch eintreten. Die Variante A der Fa. Drösel ist einem städtischen Quartier weit ähnlicher und wird daher auch von der Stadtverwaltung unterstützt.

Im weiteren Verlauf und Diskussion wird klar, dass die Modelle ein Arbeitsstand sind, an dem weiter „gefeilt“ werden muss. Die Stadtverwaltung kritisiert, dass das Modell der BI „erheblich hinter den 3. Entwurf des B-Plans zurückfalle“ und verweist nochmals auf den Beschluss des Stadtrates. In dem Entwurf der BI wird sich kein Gewerbe ansiedeln, der geplante Quartiersplatz böte die Chance zur Ansiedlung von Dienstleistern und Kleingewerbe. Es sollten moderne MFH mit größeren Baufeldern und offener Bauweise entstehen. Weiterhin muss immer auch der Textteil mit seinen Festsetzungen beachtet werden. Frau Rietz wirbt noch einmal für einen sparsamen Umgang mit Flächen. Einfamilienhäuser haben den höchsten Flächenverbrauch. Die BI ist davon überzeugt, dass mit dem 5. Entwurf keine reine EFH-Siedlung entsteht.

Die BI ging davon aus, dass sich der 5. Entwurf nicht auf den 3. Entwurf bezieht, sondern ein ganz neuer B-Plan entstehen sollte. Insofern ging die BI und die Fa. Drösel von unterschiedlichen Ausgangspositionen aus. Die Fa. Drösel sieht ihren Entwurf in der Darstellung des 3-D-Modells stark verfälscht. Die Gebäude wirken höher als sie sind. Herr Rüster erklärt, dass die Häuser nur als Kuben dargestellt wurden. Das benachteiligt Darstellungen als Flachdach, Satteldachdarstellungen sind bevorteilt. Da muss nachgebessert werden. Die Gesamthöhe stimmt jedoch wieder.

Frau Dr. Jänchen wirft ein, dass auch mit modernen MFH und großen Baufeldern eine sogenannte „Schlafstadt“ entstehen kann. Die Erfahrung (z.B. am Friedensberg) hat dies gezeigt. Das soziale Leben findet in den Wohngebieten nicht statt, da die Mieten z.B. für Dienstleister zu hoch sind. Es entstünden eher Büroräume.

Die BI weist wiederholt auf die vertragliche Bindung der Fa. Drösel hin. Die Käufer haben ihre Grundstücke in dem Glauben erworben, dort entstünden weitere EFH. Diese Abweichung könnte Klageverfahren nach sich ziehen. Es entstehen Wortgefechte auf allen Seiten. Der Vorsitzende drängt darauf, ein vernehmliches Ergebnis in der 7. Sitzung der KooG zu erzielen und unterbindet weitere Diskussionen.

#### **TOP 3 – Detaillierungsgrad der Ziele und Planvorgaben für den 5. Entwurf**

Der Vorsitzende spricht an, dass die Frage des Detaillierungsgrades kontrovers diskutiert wird. Einige Stadträte wünschen sich einen hohen Detaillierungsgrad, die Stadtverwaltung sieht weniger Details als sinnvoll an. Herr Rüster führt aus, dass verschiedene Sachverhalte nicht unbedingt zeichnerisch festgesetzt werden müssen, sondern statt dessen auch textlich festgesetzt werden können. Dem stimmt der Vorsitzende zu. Allerdings sollte klar definiert sein, welche Themen festgelegt werden, da ansonsten wieder Unstimmigkeiten drohen.

Herr Rüter benennt beispielhaft verschiedene Sachverhalte, die in Bebauungsplänen festgesetzt werden können, um die künftige Bebauung möglichst klar zu definieren: Baufelder, Kubaturen (Gebäudehöhen und -längen), Dachformen und -neigungen, Verkehrsflächen. Der Vorsitzende schlägt vor, dass zumindest für die diese genannten Parameter Festlegungen in der KooG zu treffen sind. Dem wird zugestimmt. Es wird festgelegt, dass sich im Juli eine kleine Personengruppe (max. 5 Personen) zusammenfindet, um einen gangbaren Kompromiss für alle Beteiligten zu finden.

#### **TOP 5 – Termineingrenzung für das 7. Treffen der KooG**

Als nächstes Treffen in der KooG wird Anfang August ins Auge gefasst. Frau Schwarze-Engel wird eine Doodle-Umfrage zur Terminfindung starten.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für die angeregte Diskussion und schließt die Sitzung um 19:30 Uhr.

Frank Bretschneider  
Vorsitzender

Jeannine Haase  
Protokoll