

Herr Gleß führte einleitend aus, dass es auch auf dem Tacke-Areal darum gehe, die Festsetzungen des Masterplans konsequent umzusetzen.

Herr Knipp stellte anschließend anhand eines Power-Point-Beitrages den überarbeiteten Entwurf zum B-Plan Nr. 107/5 „Zentrum-Ost“ vor.

Herr Nonnen wies auf eine Darstellung im Beitrag hin, in der der Bereich des alten Bauhofes mit einbezogen worden sei und in einer anderen Darstellung nicht.

Herr Knipp teilte hierzu mit, dass der Bereich des alten Bauhofs in einer Darstellung zum Masterplan aufgenommen sei. Momentan sehe die Verwaltung jedoch Regelungsbedarf für den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 107/5. Daher seien dessen Abgrenzungen und somit der alte Geltungsbereich übernommen worden.

Frau Feld-Wielpütz erinnerte daran, dass damals die Aufnahme des alten Bauhofes in den Untersuchungsbereich des Masterplans gefordert wurde, was auch geschehen sei. Ob es Sinn mache, den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 107/5 um diesen Bereich zu erweitern, müsse die Verwaltung beurteilen. Zum Vortrag hatte sie Fragen zur darin angesprochenen höheren Geschossigkeit und der Parksituation. Sie verwies auf bestehende Parkbuchten entlang der B 56, die ausgiebig genutzt würden. Der Bereich sollte in die Gesamtbetrachtung zu den Stellplätzen im öffentlichen Raum einbezogen werden. Weiter bat sie um Erläuterung hinsichtlich der Zufahrten von der B 56. Die Verkehre würden mit Blick auf die Bahnquerung mit Sicherheit nicht unproblematisch sein. Grundsätzlich sehe ihre Fraktion die Ausführung positiv. Es sei wichtig, in dem Planbereich aufgrund der bestehenden Eingangssituation zum Zentrum eine ansprechende Planung zu realisieren.

Herr Gleß erläuterte die Gründe, die zur Festlegung des Geltungsbereiches geführt haben. In der Tat stehe auch das Grundstück des ehemaligen Bauhofes im Focus, allerdings im Zusammenhang mit einem anderen selbständigen Bebauungsplan. Es wäre auch zu kurz gegriffen, sich nur auf den alten Bauhof zu konzentrieren. Im Hinblick auf die zu schaffende Torsituation für das Zentrum müsse der gesamte Kreuzungsbereich B 56/Südstraße/Wehrfeldstraße mit den angrenzenden Grundstücken in die Betrachtungen einbezogen werden. Alle relevanten Bereiche stünden im Focus und würden im Hinblick auf eine städtebauliche Perspektive untersucht. So habe man sich ganz bewusst zunächst auf den heute zur Beratung stehenden Teilbereich beschränkt, der zuvorderst entwickelt werden müsse und für den die Veränderungssperre ablaufe. Selbstverständlich müssten städtebauliche Bezüge zu dem angesprochenen erweiterten Bereich hergestellt werden. Der Verkehr sei nach wie vor ein Thema. Auch unter diesem Gesichtspunkt werde es wichtig sein, sich vom Thema großflächiger Einzelhandel zu verabschieden, was auch für das Baufeld MK 1 gelte, um Nutzungen zu realisieren, die nicht die Verkehre bedingen, wie sie durch großflächigen Einzelhandel hervorgerufen würden.

Herr Knipp teilte mit, dass dem entsprechend eine MI Ausweisung vorgesehen sei und stellte nochmals die Geschossigkeit dar, die in den Eckbereichen mit 4 bis 5 Geschossen zur umgebenden Bebauung um ein Geschoss höher ausfalle. Dies habe den Vorteil, dass der Planer kreativer zu Werke gehen könne. Es sei beabsichtigt, Tiefgaragen zu errichten, was nach den Vorstellungen der Verwaltung das Optimum sei. Zur Straßenplanung könne er heute noch nichts Konkretes ausführen. In diesem Zusammenhang verwies er auf eine bereits vorliegende Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau aus dem früheren Verfahren, wonach gefordert

werde, dass die Leistungsfähigkeit der B 56 erhalten bleibe. Die Errichtung der Tiefgaragen könne dazu sicher beitragen.

Herr Schmitz-Porten trug vor, dass ebenso wie beim Baufeld MK 1 die alten Planungen glücklicherweise nicht zur Ausführung gekommen seien. Sie hätten diametral zur Masterplanung gestanden. Die jetzigen Planungen seien eine Abkehr von Großprojekten im Umfeld von Huma. Andererseits bestehe eine Zwickmühle. Auf der einen Seite stünden die Grundstückseigentümer mit ihren Interessen und auf der anderen Seite sei Huma noch nicht umgesetzt. Welche Auswirkungen Huma tatsächlich auf die Verkehre haben werde, wisse man heute noch nicht. Andererseits setze man mit der heutigen Vorlage parallel dazu ein Vorhaben auf die Schiene, das schon recht kolossal ausfalle mit sehr vielen Angeboten. Er erwarte dazu auch eine Stellungnahme von Hurler und gehe davon aus, dass dies eng abgestimmt werde. Ein zweites Huma könne man an dieser Stelle nicht gebrauchen. Auch viele kleinteilige Geschäfte können eine gewisse Kaufkraft abziehen. Der Verkehr mit seinen Auswirkungen müsse auch im Interesse der Anlieger sehr genau untersucht werden. Hier komme eine Menge mehr Verkehr auf die B 56 zu und auch der Bereich der Kreuzung mit der Bahn müsse in den Focus der Untersuchungen gestellt werden.

Auf Nachfrage von Herrn Schmitz-Porten zum Begriff der Großflächigkeit teilte Herr Knipp mit, dass nach der Baunutzungsverordnung eine Geschossfläche von 12.000 m<sup>2</sup> und mehr erforderlich sei. Die Rechtsprechung gehe dazu pauschal von 800 qm Verkaufsfläche aus. Der Zeitplan sehe vor, Ende des Jahres in die frühzeitige Beteiligung zu gehen.

Herr Gleß legte dar, dass mit dem heutigen Beschluss auch ein Signal gegeben werde. Für die Verwaltung sei es das Signal, nochmals an die Grundstückseigentümer heranzutreten und ihre Absichten darzustellen, wie man bereits im Wege des Masterplans verfahren sei. Die Stadt werde weiter ihre Hilfe anbieten für Verhandlungen mit interessierten Investoren, die sich in der Lage sehen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben. Zum Thema Verkehr verwies er auf das im Zuge des Huma-Projektes in Auftrag gegebene und bereits vorliegende Verkehrsgutachten. Die Gutachter seien davon ausgegangen, dass alle Grundstücke im Zentrum einem Maximum an Entwicklung zugeführt werden. Dabei wurde auch auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auf Bereichen außerhalb von Huma abgestellt. Wenn man, wie beabsichtigt, von der Nutzungsintensität heruntergehe, großflächigen Einzelhandel in Teilbereichen also nicht zulasse, werde die zu erwartende Verkehrsdichte deutlich unter dem liegen, was nach der Worst-Case Berechnung des Gutachtens eintreten könnte. Gleichwohl werden zur Anbindung des B-Plan-Bereiches an die B 56 weitere genaue Untersuchungen erforderlich sein. Mit dem Investor des Huma-Einkaufparks habe man sich bereits im Verfahren zur Aufstellung des Masterplans sehr intensiv zu möglichen Vorhaben auf dem Tacke-Areal ausgetauscht. Ob es gelingen werde, den B-Plan in einem Zuge mit allen 3 Baukörpern gleichzeitig umzusetzen, hänge auch von den Grundstückseigentümern und deren Erfolg bei der Suche nach Investoren ab. Das sei sicherlich wünschenswert, den ein Stück weit werde die positive gestalterische und städtebauliche Wirkung davon abhängen, dass nicht völlig unterschiedlich gestaltete Baukörper entstehen. Die Fixierung der drei Baukörper in ihrer Größe und Konsistenz würde mit dem ersten Spatenstich einen Abriss der Ruine erforderlich machen.

Herr Günther griff das Thema Verkehr nochmals auf und stellte im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der B 56 fest, dass eine Beschickung der Tiefgaragen über die B 56 kritisch gesehen werde, da hierzu Linksabbiegespuren erforderlich würden. Eine Anbindung über die

Südstraße stelle sich ähnlich schwierig dar. Er mache daher die Anregung zu Überlegungen für einen Anschluss der Tiefgaragen über den Spindelpereich. Eine andere Sache sei die immer noch im Raum stehende Überarbeitung der gesamten B 56 bis hin zur Meerstraße. Auch müsse der Focus auf die Fuß- und Radverkehre gelenkt werden, damit eine entsprechende Gestaltung erfolgen könne.

Frau Feld-Wielpütz stellte klar, dass sie davon ausgehe, dass aktuell keine Investoren vorstellig geworden sind. Sie sehe die Sache so, dass die Verwaltung analog des Masterplans mit dem B-Plan eine zukunftsorientierte Planung vorlege, ohne vor dem Hintergrund etwaiger Investoren zu agieren, also frei plane, was das Beste für die Stadt sei. Daher halte sie es nicht für richtig, davon zu sprechen, dass man sich in der Vergangenheit falsch orientiert habe. Es sei gut, dass sich das Zentrum so, wie es sich darstelle, entwickelt. Vorausschauend habe das niemand wissen können.

Herr Schmitz-Porten führte aus, dass auch die Eigentümer des Tacke-Areals in der Vergangenheit an den öffentlichen Sitzungen auch zum Masterplan teilgenommen hätten und feststellen konnten, wie sich das Zentrum entwickelt. Die Ausrichtung des B-Plans sei den Grundstückseigentümern daher nicht neu. Entsprechende Überlegungen dieserseits zur bestmöglichen Vermarktung seien daher selbstverständlich. Er wäre sehr froh, wenn sich schnell Investoren einfinden würden. Die Stadt sollte die Verhandlungen so aufbauen, dass im gesamtstädtischen Interesse die Ruine relativ schnell beseitigt wird.

Herr Köhler trug vor, dass sich wohl alle darüber einig seien, dass die Ruine schnellstmöglich beseitigt werden müsse. Man wisse aber auch, dass das davon abhängt, einen Investor zu finden, dessen Vorstellungen mit den Festsetzungen des B-Plans übereinstimmen. Dazu bedürfe es der Vorlage einer überzeugenden Planung, wozu auch eine überzeugende Verkehrserschließung zähle. Dies sei ein entscheidender Faktor und davon abhängig das Interesse der Investoren.

Der Ausschuss fasste hiernach folgenden Beschluss:

**einstimmig**