

Herr Gleß von der Verwaltung stellte fest, dass auf Grund der neueren städtebaulichen Vorhaben wie Nahversorgungszentrum, zwei Kreisel u. ä. der Ortsteil Niederpleis in jüngster Zeit eine positive Entwicklung erfahren hat und im Wandel ist, ohne dabei seine historischen Spuren zu verlieren. Hinsichtlich des jetzt zur Diskussion anstehenden Bereichs habe er immer von einer Torsituation zum Stadtteilzentrum Niederpleis gesprochen; links sei das Raiffeisengebäude neu entstanden und rechts befindet sich das denkmalgeschützte Schulgebäude. Dabei beziehe sich das Stadtteilzentrum nicht nur auf das Nahversorgungszentrum, sondern auch auf die anliegenden Straßenzüge. Auf dem zur Beratung anstehenden Grundstück gehe es jetzt darum, die Torsituation darzustellen und zu untermauern. Herr Gleß erinnerte, dass im Jahre 2013 auf Grund des seinerzeitigen Umstandes der Schließung der Schule „Freie Buschstraße“ im Kultur-, Sport- und Freizeitausschuss eine städtebauliche Konzeption präsentiert wurde. Es sei damals bereits eine Nutzungsaufteilung des Grundstücks vorgesehen worden. Auch war von einer Kindertagesstätte die Rede sowie von der Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes, aber auch vom Erhalt des denkmalgeschützten alten Schulgebäudes und von einem Abriss der Gebäude, die sich in den hinteren Liegenschaften befinden. Auf dieser Grundlage liegt heute nun ein konkretes städtebauliches Konzept vor, welches vom Architekten Baum erarbeitet wurde. Dieses Konzept könne viergeteilt betrachtet werden: zum einen sei der Erhalt des denkmalgeschützten alten Schulgebäudes unbedingt wichtig, der nächste Punkt auf dem Areal sei der Erhalt der Sportnutzung, dann die dort untergebrachte Kindertagesstätte und als Letztes ein mehrgeschossiges Gebäude zum Kreuzungspunkt als städtebauliche Torsituation im Bereich Schulstraße/Ecke Freie Buschstraße. In der Verwaltung werde das Projekt für gut und richtungsweisend gesehen. Man glaube, dass die dort untergebrachten Nutzungen erforderlich sind, um den Ortsteil Niederpleis auch funktional weiterzubringen.

Herr Puffe von der CDU Fraktion machte deutlich, dass es seitens der Niederpleiser Bevölkerung zu dem bisher im Ortsteil Niederpleis Verwirklichten nur positives Feedback gebe. Auch die in der Sitzungsvorlage enthaltenen Ideen gehen in die richtige Richtung. Er erinnerte aber an die gestrige Zentrumsausschusssitzung, wo seitens der Verwaltung auf die Bürgerbeteiligung auch als Vorbildfunktion für andere Kommunen hingewiesen wurde. Die Wichtigkeit wurde von sämtlichen Fraktionen im Zentrumsausschuss bekräftigt. Daher plädiere er, zwar heute über das Vorhaben zu diskutieren, aber den Bürgern das Vorhaben auch zu präsentieren und sie zu beteiligen. Sicher werden eine Begegnungsstätte und auch der Erhalt der Turnhalle von den Bürgern positiv gesehen, aber dennoch möchte er sie mitnehmen, bei einer Veranstaltung mit ihnen darüber diskutieren und danach erst wieder im Ausschuss darüber beraten wollen.

Herr Metz von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN erinnerte, dass seine Fraktion gegen die Schließung der Grundschule gestimmt habe. Was dort jetzt geplant sei mit der Umwandlung des denkmalgeschützten Bereiches verbessere die Entwicklung in Niederpleis nicht nur hinsichtlich des Verkehrs und der Nahversorgung. Auch spiele die soziale Komponente eine Rolle. Die Planung und auch die vorgesehene Nutzung finde man grundsätzlich gut, ebenfalls der Hinweis auf die Energie- und Klimaaspekte. Als noch zu prüfenden Bereich sehe man die Dachform des Wohn- und Geschäftshauses.

Herr Metz erinnerte daran, dass es sich um eine Investorenplanung handelt. In diesem Fall möchte ein Investor von der Stadt Grundstücke erwerben und gewisse Vorstellungen verwirklicht wissen. Ihm stellt sich die Frage, ob der Investor nicht auftreten will und wie die Verwaltung auf diesen Investor gekommen ist? Habe man die Fläche in eine Gewerbeimmobilienbörse eingestellt? Hier erwarte er nähere Erläuterungen.

Frau Bergmann-Gries von der SPD-Fraktion freute sich über die hier vorhandene Einigkeit, auch insbesondere zu der identitätsstiftenden Wirkung und der guten Gestaltung dieser Fläche. Es scheint ihr unstrittig zu sein, dass die Turnhalle erhalten bleiben soll. Auch die Kita halte sie an dieser Stelle für richtig. Das Petitum zu den vorliegenden Plänen sollte ihrer Meinung nach gelegt werden auf das Wohnen. Völlig unabdingbar sei für sie auch eine Bürgerbeteiligung. Damit hinke man nun bereits hinterher. Auch für sie stellt sich die Frage, wie es zu dieser Investorenplanung kommt. Das Areal und der Solitär des alten Schulgebäudes sind für sie so wichtig, dass sie sich nicht vorstellen kann, es bei dem bisherigen Verfahren zu belassen. Vielmehr wünsche sie sich einen Investorenwettbewerb.

Frau Jung von der FDP-Fraktion bezeichnete das von Herrn Baum Vorgelegte als eine wunderbare Planung. Man befände sich im Vorverfahren des B-Plan-Verfahrens und in diesem würden auch Bürgerbeteiligungen stattfinden. Auf die Aussage von Frau Bergmann-Gries bezogen meinte sie, dass Wohnen nicht der Garant dafür sei, das Areal mit Leben zu erfüllen. Sie halte Leben in diesen Gebäuden für wichtiger als Wohnen. Durch die Nutzungsmöglichkeiten des alten Schulgebäudes durch Volkshochschule, Arbeiterwohlfahrt etc. würde dieses Haus eine ganz besondere Qualität erfahren.

Herr Köhler von der Fraktion AUFBRUCH! begrüßte für seine Fraktion den Planungsbeginn für diesen sehr zentralen Bereich von Niederpleis. Auch begrüße man die vorgelegte Konzeption. Man könne sich für den Kindergarten auch eine Zweigeschossigkeit vorstellen, wenn darüber die Wohnfunktion zum Tragen käme. Sehr schön findet er, dass das alte Schulgebäude erhalten und in eine neue Nutzung überführt wird. Auch er lege aber erheblichen Wert auf eine Bürgerbeteiligung. Daher würde er es begrüßen, wenn der Beschlussvorschlag noch ergänzt wird dahingehend, dass der vorgestellten Investorenplanung eine Bürgerbeteiligung folgt und daraus resultierend ein Bebauungsplanvorentwurf entwickelt wird. Es mache wenig Sinn, mit der Planung in Vorleistung zu treten, die nach der Bürgerbeteiligung eventuell wieder geändert werden muss.

Herr Tenschert von der CDU-Fraktion stellte fest, dass es sich um eine Investorenplanung handelt, die einen Vorschlag darstellt. Im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes könne man sich Vieles dort vorstellen. Man habe eine Richtung vorgegeben bekommen, es wurden aber zu wenig Alternativen aufgezeigt. Ein architektonischer Wettbewerb für ein solches Verfahren mit Beteiligung der Bürger wäre aber eine durchaus interessante Alternative. Daher stellt man sich vor, jetzt weitere Alternativen aufgezeigt zu bekommen. Auch mit den Bürgern im Umfeld müsse z. B. abgestimmt werden, welche Verkehrskonzepte durchführbar sind, welche Nutzungen gewünscht sind usw. Momentan sind es ruhige Wohngegenden, die derzeit aber durch

den Parkdruck vom Nahversorger belastet sind. Den geplanten Schritt, das Vorhaben als Investorenplanung weiter zu betreiben, halte er für verfrüht. Ein architektonischer Wettbewerb unter Bürgerbeteiligung sei für ihn wichtiger.

Zu ihrer Vorstellung, dass sie in der Hauptsache dort Wohnen wünsche und bezogen auf die Ausführungen von Frau Jung, die das Augenmerk auf Leben lege, stellte Frau Bergmann-Gries fest, dass bereits das gegenüberliegende Raiffeisengebäude einen großen Impuls für Niederpleis gebracht habe. Dort seien bereits gewerbliche Nutzungen und Ärzte vorhanden. Auch sie unterstrich das von Herrn Köhler Gesagte, dass der Beschlussvorschlag ergänzt werden muss um eine vorherige Bürgerbeteiligung vor der Entwicklung des Bebauungsplanes.

Frau Mick, Ortsvorsteherin von Niederpleis, findet die von Herrn Baum vorgestellte Planung attraktiv. Es sei gesagt worden, dass hierdurch wieder Leben nach Niederpleis kommt. Sie wolle dem entgegen, dass das Leben dort nicht ausgestorben ist. Im Gegenteil, denn sie sei darüber erstaunt, wie stark die Frequentierung der Straßen ist, die jetzt vom neuen Nahversorgungszentrum betroffen sind. Ihr gehe es nicht um das alte Schulgebäude, sondern vielmehr um das „Drum herum“. Derzeit sei ihr die Planung noch zu wenig durchschaubar. Sie lese die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Hierzu müsse sie mitteilen, dass Niederpleis bis jetzt noch nicht verhungert sei, auch liefе keiner nackt herum. Sie frage sich, welche Geschäfte in dieses Wohn- und Geschäftshaus einziehen sollen? Vielmehr sehe sie dort den Bedarf nach einem Treffpunkt. Derzeit würde der Verkehr sehr stark in die Nebenstraßen rücken. Sie befürchtet auch, dass die Stellplätze in der geplanten Tiefgarage von den dann dort Wohnenden nicht angenommen werden, sondern diese die Besucherparkplätze belegen werden. Sie plädiere dafür, dass so verfahren wird, wie es vorhin von Herrn Puffe und Herrn Tenschert vorgeschlagen wurde.

Herr Metz stellte auf Grund der bisherigen Diskussion fest, dass das Projekt, was von Herrn Baum skizziert wurde, für allgemein gut befunden wurde. Wenn man einen Investorenwettbewerb fordere, würde es nicht bedeuten, dass das jetzt Vorgestellte schlecht sei. Es ginge um die Details wie Geschossigkeit, Verkehrsanbindung usw. Nun habe man hier aber zwei Dinge, nämlich ein Bebauungsplanverfahren und man hätte auch ein Grundstück, welches der Stadt gehört und welches mit einem Grundstückskaufvertrag versehen werden soll. Aus seiner Sicht hätte er es für besser gefunden, wenn man ein solches Grundstücksprojekt öffnet auch für Menschen, die ggf. auch andere Ideen haben, die vielleicht auch mehr für das Grundstück bezahlen als der bisher noch unbekannte Investor. Ein B-Plan Verfahren auf Grundlage einer Investorenplanung zu erstellen liefе auf diesen Investor hinaus. Die von vielen Seiten heute gemachten Vorschläge, das Verfahren zu öffnen und dann die Bürger einzubeziehen, an ihrem sozialen Zentrum mitzuwirken und auf dieser Basis ein ordentliches, vielleicht auch verkürztes Bebauungsplanverfahren durchzuführen, wäre eine Vorgehensweise, derer sich seine Fraktion anschließen könnte.

Frau Jung stellte die Frage, nachdem sie aus verschiedenen Wortmeldungen vernommen hat, dass man sich einen Treffpunkt wünscht, ob dies ein öffentlicher Treffpunkt werden solle, der evtl. von der Stadt betrieben wird oder ob man sich an der Stelle ein Café wünscht.

Herr Puffe teilte dazu mit, dass aus der Diskussion der Vergangenheit z.B. seinerzeit die AWO ein Café betreiben wollte. Ob ein privater Cafébetreiber dort einsteigen würde, werde sich in der Diskussion mit den Bürgern zeigen. Man freue sich auf die Rückmeldung der Bürger, was sie dort erwarten.

Frau Bergmann-Gries wünsche sich an dieser Stelle einen öffentlichen Begegnungsraum mit öffentlichen Investitionen, z.B. in halböffentlicher Trägerschaft. Sie sei aber auch zufrieden, wenn ein privater Investor dort ein Café installieren würde. Man wünsche sich auf jeden Fall einen Ort, wo sich Bürger begegnen können.

Herr Gleß machte deutlich, dass ein Investorenwettbewerb bedeuten würde, dass man eine feststehende Planung hat für ein Grundstück, für das eine ganz bestimmte städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Dieses Grundstück würde dann ausgeschrieben und der am meisten Bietende würde den Zuschlag bekommen. Er habe aus der Diskussion den Eindruck bekommen, dass man unter einem Investorenwettbewerb einen städtebaulichen Wettbewerb sehen würde, nämlich andere Ideen zu sammeln. Das sei bei ihm angekommen. Damit habe er aber ein Problem, wenn dazu gesagt werde, das städtebauliche Konzept von Herrn Baum wäre ein Gutes. Er mache aber jetzt folgenden Vorschlag. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes von Herrn Baum wolle er mit diesem Konzept in eine Bürgerbeteiligung gehen, unabhängig von dem nicht bekannten Investor, und auf dieser Grundlage den Bebauungsplan zu Ende führen. Sofern man das Ergebnis habe mit einem konkreten Bebauungsplan würde er das Grundstück ausschreiben wollen. Das käme einem Investorenwettbewerb gleich. Dann habe man das direkt getrennt.

Der Ausschussvorsitzende stellte fest, dass er das vom Ausschuss anders verstanden habe.

Herr Gleß erwiderte, dass das vom Ausschuss Gemeinde aber nicht zielführend sei.

Herr Metz erinnerte an den Präzedenzfall im Zentrumsausschuss mit der Wohnbaufläche A. Die Verwaltung habe damals einen Kriterienkatalog erstellt mit der gewünschten Nutzung. Mehrere Investoren hätten sich beworben. Die Verwaltung hätte eine Bewertungsmatrix gemacht und dann festgestellt, welcher Investor aufgrund dieser Matrix den Zuschlag erhalten soll. So ähnlich könnte er sich das hier auch in diesem Verfahren vorstellen. Noch einmal stellte er die Frage, wer Investor sei. Man habe einen Architekten, der eine sehr gute Planung aufgestellt hat, diese Planung habe er aber für einen Investor gemacht. Würde man sagen, man nehme diese Planung, dann wäre es eine Vorfestlegung.

Frau Feld-Wielpütz von der CDU-Fraktion erinnerte an die Eingangsworte von Herrn Gleß, dass alles auf der Grundlage eines Beschlusses des Kultur-, Sport- und Freizeitausschusses im Jahre 2013 zurückzuführen ist. Sie sei nicht Mitglied dieses Ausschusses gewesen, wisse auch nicht, welche Signale damals gesendet wurden. Sollten die Signale in Richtung dieser Planung gesendet worden sein, müsse dieser Ausschuss das berücksichtigen.

Herr Gleß erinnerte daran, dass der seinerzeitige Beschluss des Ausschusses sechs oder sieben Seiten inklusive des Planes beinhaltete. Er habe nicht die Zeit gefunden, es im Einzelnen durchzulesen. Es sei eine Planung vorgestellt ohne Gestaltung und ohne die weiteren Dinge. Es sei aber nicht die Gestaltung und das Konzept beschlossen worden, welches heute präsentiert wurde. Herr Gleß forderte nochmals den Ausschuss auf, konkrete Aussagen über die weitere Vorgehensweise zu machen. Man könne den ganzen Gang zurückgehen, Kriterien festlegen und ein völlig offenes Verfahren aufmachen. Sollte der Ausschuss das wollen, würde die Verwaltung das auch so durchziehen. Oder man könne so verfahren, wie er schon gesagt habe, dass man mit einem Maximum an Bürgerbeteiligung in das Verfahren gehe, natürlich aber auch mit der erforderlichen Offenheit, wenn es zu notwendigen Veränderungen kommen soll.

Der Ausschussvorsitzende fasste zusammen, dass man sich anschauen sollte, was der Kultur-, Sport- und Freizeitausschuss als Rahmen für dieses Grundstück vorgesehen hat. In Kenntnis dessen, was Herr Baum Gutes geplant hat, sollten dann weitere Erkenntnisse einfließen. Daraufhin sollte ein entsprechender Wettbewerb gestartet werden, der offen ist für alle neuen Investoren. Diese Vorschläge würden gesichtet, zur Diskussion vorgelegt und in der Bevölkerung diskutiert. Nach den verschiedenen Diskussionen käme man zurück in den Ausschuss und würde feststellen, welche Variante oder welcher Vorschlag die größte Akzeptanz bei der Bevölkerung findet. Dem würde dann der Zuschlag in Richtung Architekt und in Richtung Investor gegeben werden.

Herrn Treutler von der Fraktion DIE LINKE. warf als weiteren Aspekt für die Nutzung der Turnhalle ein, diese z.B. auch als Atelier für Künstler nutzen zu lassen. Darum schlage auch er eine Beteiligung der Bürger vor, um ihre Interessen abzuklopfen.

Herr Metz wiederholte, dass es ihm sehr wichtig sei, wie man mit der Vermarktung von städtischen Grundstücken umgeht. Das Grundstück habe ein Entwicklungspotential und man habe sich auf Grundlage der Planung eines Investors in ein Verfahren begeben. Das stelle immer eine Vorfestlegung dar. Er stellte erneut die Fragen, wer bei dieser Investorenplanung der Investor sei, wie der Kontakt zur Verwaltung zustande gekommen ist und auf welcher verwaltungsseitigen Grundlage man sich entschieden habe, mit diesem Investor dieses Vorhaben mit dem Architekten Baum zu entwickeln und es als Grundlage für den Bebauungsplan zu nehmen.

Herr Gleß wandte ein, dass er hier nicht den Vorschlag mache, ein Grundstück zu verkaufen, sondern es geht um einen Verfahrensvorschlag. Darin sehe er nichts Konspiratives. Erläuternd fügte er hinzu, dass der Architekt Baum auf die Stadt zugekommen sei, weil er sich für dieses Grundstück interessiere. Der Architekt habe auch gesagt, dass er jemanden hätte, der dort investieren würde. Das sei für ihn auch ein Zeichen gewesen, dass eine konkrete Realisierung zu erwarten ist. Ergebnis sei jetzt dieser Verfahrensvorschlag. Er möchte aber noch einmal darauf hinweisen, dass, falls dieser Verfahrensvorschlag nicht zur Durchführung kommen soll, der Ausschuss signalisieren mag, wie weiter zu verfahren ist.

Frau Jung erinnerte daran, dass man vor einigen Jahren begeistert gewesen wäre, wenn ein Architekt sich für diese Brache interessiert hätte. Herr Gleß habe nunmehr

ausgeführt, dass eine Vermarktung dieses Grundstücks von den Plänen abgetrennt ist. Er habe auch ausgeführt, dass es jetzt in einem getrennten Verfahren durchgeführt werden soll. Da im weiteren Verfahren die Bürger zu beteiligen sind, habe sie für den jetzigen Stand der Diskussion kein Verständnis.

Nun bat um 21.30 Uhr die CDU-Fraktion um eine Sitzungsunterbrechung.

Um 21.45 Uhr wurde die Sitzung nach der Unterbrechung fortgesetzt.

Herr Puffe teilte jetzt mit, dass man zu der Erkenntnis gekommen ist, dass man bei diesem Stadtteilentwicklungskonzept die Bürger beteiligen möchte. Es bestehe die Sorge, dass das Vorliegen des Plans von diesen falsch aufgenommen werden könnte. Daher möchte man in einen Wettbewerb eintreten, die entsprechenden Kriterien für das Grundstück festlegen und es ausschreiben. Verschiedene Architekten, natürlich auch Herr Baum, können sich bewerben. Dabei mache es auch Sinn, die guten Dinge, die Herr Baum in seiner Planung vorgeschlagen hat, mit in die Kriterien aufzunehmen.

Frau Jung widersprach und kritisierte, dass sie nicht verstehe, dass man als Ausschussvorsitzender über eine umfangreiche Vorlage 1 ½ Stunden diskutieren lässt. Sie frage sich, warum diese Vorlage überhaupt in den Ausschuss gekommen ist, wenn man selbst Bedenken bei der Vorlage hat. Die Bedenken hätten vorher mit der Verwaltung geklärt werden können, oder der Ausschussvorsitzende hätte, wenn er selbst von einer Vorlage nicht überzeugt ist, diese nicht in den Ausschuss nehmen sollen. Nun habe man über 1 ½ Stunden diskutiert und fange in der Sache wieder von vorne an.

Der Ausschussvorsitzende erwiderte, dass es nicht in seinem Ermessen liege, Vorentscheidungen zu treffen. Er habe bei Unterzeichnung der Einladung auch von dem Tagesordnungspunkt Kenntnis genommen, aber keine grundlegenden Gründe gehabt, den Punkt nicht auf die Tagesordnung zu setzen. Er bewerte bei der Auswahl der Tagesordnungspunkte nach rein formalen und nicht nach inhaltlichen Gesichtspunkten. Das schließe aber nicht aus, dass im Rahmen der Vorbereitung einer Sitzung einzelne Fraktionen, auch seine Fraktion, bestimmte Auffassungen zu einer Angelegenheit entwickeln. Als Vorsitzendem stünde es ihm aber nicht zu, frühzeitig zu sagen, ob ihm etwas gefalle oder nicht gefalle und dann diese Dinge ggf. nicht zur Beratung und Abstimmung zu stellen.

Dann stellte der Ausschussvorsitzende folgenden Beschluss zur Abstimmung: