

Der Ausschussvorsitzende übergab das Wort zur Einleitung an Herr Gleß.

Herr Gleß erinnerte daran, dass das Projekt u.a. darauf zurückginge, das in Rede stehende, die Erziehungsberatungsstelle zu verlagern. Hier habe man sich dezernats-übergreifend bemüht einen anderen Standort zu finden. Zufällig stand das Gebäude der Kreissparkasse zu Verkauf und man habe einen Investor gefunden der dort etwas realisieren wollte, mit dem man sich dann geeinigt habe im Zuge der Realisierung dort die Räume der Erziehungsberatungsstelle bereit zu stellen.

Man habe dort einen rechtskräftigen Bebauungsplan und das geplante Gebäude entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Herr Hennes und die Verwaltung haben in einer guten Zusammenarbeit einen Entwurf, ein gutes Projekt entworfen, was sich sehen lassen kann und auch in der Lage ist in dieser Ortslage einen deutlichen Akzent zu setzen.

Herr Hennes stellte die Planung mittels Power-Point-Präsentation vor. (Präsentation im Anhang)

Herr Knülle bedankte sich für den Vortrag und gab den Punkt zur Diskussion frei.

Herr Köhler von der Fraktion Aufbruch sagte das vonseiten der Kinder- und Jugendhilfe gewünscht worden war, dass in dem Objekt zwei Tagesbetreuungsgruppen von jeweils 9 Kindern eine Bleibe finden könnten. In der Grundrisszeichnung würde man allerdings "nur" einen kleinen Kindergarten für eine Gruppe sehen. Die Frage sei, ob die Planung der Kinder- und Jugendhilfe nicht an Sie herangetragen wurde oder ob es eine Veränderung gegeben habe und es sich erwiesen hätte, dass die Planungen der Stadt nicht realisierbar gewesen sind.

Herr Hennes merkte an, dass an dieser Stelle ursprünglich zwei Wohnungen geplant gewesen wären und man sei an sie herantreten ob man dort nicht eine Kita für Kleinkinder machen könnte. Von zwei Gruppen war ihm nichts bekannt. Man hätte diese aber auch nicht unterbringen können, weil der Raumbedarf für die übrige Fläche mit 400 qm vorgegeben war. Man hatte ein Raumprogramm und musste sich in diesem bewegen. Es stand nicht mehr zur Verfügung und man hätte sonst die Baufläche weiter ausdehnen müssen. Er wusste nur von einer Fläche mit 135 qm für eine Gruppe.

Herr Puffe von der CDU-Fraktion begrüßte grundsätzlich was dort geschieht aber man habe bedenken bei den zur Verfügung stehenden Stellplätzen. 32 Stellplätze bei 22 Wohnungen würden erstmal passen aber es kämen ja noch die Bediensteten dazu und es verblieben nur 5 Kurzparkplätze. Je nachdem, wie die Beratungsstation aufgesucht wird, könnte es zu Engpässen kommen und man finde die Anzahl der Stellplätze als zu knapp bemessen. Die Frage sei auch, ob die 2 Stellplätze für die Kita frei blieben oder ob sie anderweitig mit genutzt würden.

Man hätte sich deutlich mehr Stellplätze gewünscht.

Ein anderer Punkt sei, dass man sich dort nicht nur geförderten Wohnungsbau gewünscht hätte. Dies sei zwar legitim aber man habe in der Vergangenheit darüber diskutiert, dass man über Stadtteilgrenzen hinweg eine Betrachtungsweise schauen wolle wo geförderter Wohnungsbau realisiert werden sollte. An dieser Stelle würde man dies eher kritisch sehen.

Herr Metz von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bedankte sich bei Herrn Hennes für die Vorstellung des Projektes und wollte wissen, welche Maßnahmen im Bezug auf Energieeffizienz und Klimaschutz vorgesehen sind. Des Weiteren sei der Punkt der Versickerung anzusprechen, diese Ecke sei im Bezug auf Starkregenereignisse und Dimensionierung des Kanals nicht unkritisch und da sei die Versickerung auf dem Grundstück ein wesentlicher Aspekt den es zu berücksichtigen gilt.

Für die Besucher seien 2 mal 6 Bügel als Fahrradabstellplätze vorgesehen und es wäre schön, wenn diese Abstellplätze von hoher Qualität wären (keine Felgenkiller) damit die Leute auch bereit wären dort was abzustellen. Herr Metz wollte wissen, wie es mit Fahrradstellplätzen für die Bewohner aussehen würde, ob im Bereich der Tiefgarage dafür ein Platz vorgesehen ist und wie die Verwaltung sicherstellt, dass die Vorschriften der Bauordnung im Bezug auf Fahrradabstellplätze gerade bei Mehrfamilienhäuser eingehalten werden.

Bezüglich der Abweichungen wollte Herr Metz wissen, wie die Grundflächenzahl in diesem Gebiet vorgeschrieben ist. Wenn er richtig liegen würde, läge die Zahl bei 0,4 und er wolle wissen wie die Zahl bei diesem Projekt liegt und wo gegebenenfalls eine Befreiung ausgesprochen würde. Dies sei relevant, man habe ja einen rechtsgültigen Bebauungsplan und die Verwaltung prüfe ja immer ganz neutral und Befreiungen sind immer gut zu begründen. Man solle hier ganz transparent arbeiten, damit niemand auf die Idee kommen kann, weil es sich um ein Vorhaben handelt, bei dem die Stadt beteiligt sei, würde man etwas großzügiger mit Befreiungen umgehen.

Insgesamt unterstütze man das Konzept sehr und man wolle, dass dieses Vorhaben realisiert wird.

Herr Gleß unterstellt, was die Haltung der Landesbauordnung im Hinblick auf die Fahrradabstellplätze anbelangt, dass entsprechend so beantragt wird, dass die Anforderungen der Landesbauordnung bezüglich der Unterbringung von Fahrrädern eingehalten werden.

Zur Entwässerung war eine Anforderung, dass mit Dachbegrünung zu arbeiten ist. Das Flachdach wird entsprechend begrünt werden so das auf dem Dach eine Regenrückhaltung vorgesehen ist. Dies sei im Übrigen immer ein Bestandteil bei Besprechungen mit Investoren.

Herr Hennes gab an, im Keller einen 40 qm großen Fahrradabstellraum geplant zu haben, der sowohl von den Kellern als auch von der Tiefgarage zu begehen ist und in dem jeder sein Fahrrad abschließen könne. Dies ist von der Landesbauordnung so vorgesehen und man müsse diesen Fahrradraum nachweisen.

Man habe einen alten Bebauungsplan und man brauche keine befestigten Flächen bei

der Grundflächenzahl mit zu berechnen. Hier würde nur der nackte Baukörper zählen und man verfähre nach der alten Baunutzungsverordnung. Die Abweichung von der Grundflächenzahl 0,4 wird nur minimal überschritten werden, was in der Befreiung durch die Dachbegrünung kompensiert werde.

Auf die Tiefgarage würde mindestens 30 cm Wokatec drauf kommen. Wokatec speichert zu 75 % Wasser und auch dort habe man eine totale Regenrückhaltung. Man habe bei diesem Projekt geprüft, ob der Kanal die anfallenden Mengen aushält und es gäbe keine Probleme. Da man sich aber im Trinkwassergebiet Meindorf befindet, könne man die befestigten Flächen nicht versickern lassen, und man müsse an die Entwässerung angeschlossen werden. Dies würde die Satzung vorgeben.

Herr Staeck von der SPD-Fraktion bedankte sich für die Vorstellung der sehr gelungenen Entwurfsplanung. Die Kitaplätze, die Beratungsstell und der geschaffene Wohnraum von 22 geförderten Wohnungen seien aus ihrer Sicht bestens und man solle nun Planungs- und Investitionssicherheit schaffen damit die angezogene Handbremse gelöst wird und das Objekt verwirklicht werden kann.

Die Bedenken zu der Stellplatzsituation für Kurzparker könne man nicht nachvollziehen, man könne auch ggf. in der Nachbarschaft z.B. beim Lidl parken und dann die 50 Meter gehen und beim Thema geförderter Wohnraum sollte man in der heutigen Situation froh und dankbar sein, dass man noch jemand finde, der nicht nur Eigentumswohnungen baut sondern geförderten Wohnraum schafft.

Herr Willnecker von der FDP-Fraktion wollte wissen, in welchem Zeitraum die beabsichtigten Befreiungen erfolgen sollen und ob sich die Politik damit noch befassen wird.

Herr Köhler von der Fraktion Aufbruch begrüßt die Lage der Erziehungsberatungs-stelle und die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle. Man sei froh, dass man überhaupt geförderten Wohnraum geboten bekäme, der aus ihrer Sicht auch genau dorthin passen würde und deshalb könne man die diesbezüglichen Bedenken nicht teilen.

Herr Puffe von der CDU-Fraktion stellte klar, dass es ihm nicht um nicht geförderten Wohnungsbau gehe sondern um eine Mischung. Man hätte gerne beides in dem Objekt untergebracht. Bei der Stellplatzsituation sehe man dort heute schon bestehende Probleme und diese würden eher mehr als weniger werden. Der Parkplatz des Verbrauchermarktes sei Privatfläche und da könne man ja nicht mal eben drauffahren und machen was man möchte. Dies könne nicht die Lösung sein.

Herr Gleß teilte mit, dass die Verwaltung die Pflicht habe, die Befreiungen hinsichtlich ihre städtebaulichen Vertretbarkeit zu prüfen. Wenn dies der Fall ist, dann kann die Befreiung erfolgen. Sollte dies nicht der Fall sein, und es würden die Grundzüge der Planung berührt, dann müsste der Bebauungsplan ggf. geändert werden um das Bauvorhaben durchzuführen.

Die Befreiung der geringen Abweichung der Grundflächenzahl sei städtebaulich an dieser Stelle vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind damit nicht berührt und man könne nach pflichtgemäßem Ermessen eine Abwägungsentscheidung treffen, dass die Befreiung erteilt werden kann. Dies ist laufendes Geschäft der Verwaltung und dafür müsse man nicht nochmal in den Ausschuss bzw. erstrecht nicht mehr den Bebauungsplan ändern. Die Prüfung erfolgt natürlich unabhängig von der Frage, wer bei dem Antragsteller ist und es geht wie bei jedem anderen auch um die städtebauliche Vertretbarkeit.

Der Ausschussvorsitzende dankte Herrn Hennes für den Vortrag und die Beantwortung der Fragen, es sei im Interesse aller im Rat befindlichen Fraktionen, dass das Projekt zügig vorankommt damit die Unterbringung unserer Erziehungsberatungsstelle und der Kita sichergestellt werde. Die Handbremse sei gelöst der Investor habe grünes Licht.