

## Auszug aus der Niederschrift

---

### **Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung vom 25.02.2021**

#### **5.2 Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 für das Wohngebiet „Ballastweg“ Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Herr Millahn und Herr Maronde stellen die Beschlussvorlage vor.

Frau Krönert stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Rederecht für Herrn Rademacher. Das Rederecht wird einstimmig gewährt.

Herr Rademacher führt die Argumente der Bürgerinitiative Ballastweg gegen die geplante Bebauung an. Er sagt, dass für den Geltungsbereich im Flächennutzungsplan eine naturnahe Grünfläche darstellt und dieser Teil der Uferpromenade ist. Das Verfahren nach §13b BauGB stellt lediglich ein beschleunigtes, keineswegs aber ein vereinfachtes Verfahren da. Auch die Wünsche des Planungs- und Gestaltungsbeirates sind nicht berücksichtigt worden. Die Baumasse im Geltungsbereich ist höher als empfohlen. Der Bauausschuss des Ortsbeirates hat sich gegen die Vorlage votiert.

Herr Massenthe sagt, dass dieses Votum auf privaten Interessen beruht. Die von Herrn Rademacher angeführten Argumente können durch das zuständige Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft wiederlegt werden. Er erläutert, dass in Gehlsdorf derzeit acht Neubaugebiete mit etwa 1.000 Wohneinheiten in Planung sind. Auf den Bebauungsplan Ballastweg entfallen lediglich 34 Wohneinheiten. Im Ortsbeiratsbereich sind zudem in der Vergangenheit größere Vorhaben (z.B. Liebherr, Kohlekraftwerk) realisiert worden, die weitaus weniger Widerstand erzeugt haben. Herr Massenthe weist darauf hin, dass es sich bei der Vorlage um einen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss handelt. Einwände und Bedenken können im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingebracht werden.

Herr Dr. Börgel regt an, einen Anteil an Sozialwohnungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Frau Pittasch geht ebenfalls auf die von Herrn Rademacher genannten Argumente ein. Sie stellt klar, dass das Verfahren nach § 13b BauGB von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Zudem handelt es sich bei der Fläche nicht um ein naturbelassenes Grundstück. Das wird sich insbesondere im Anschluss an die Beräumung zeigen. Sie spricht sich für die Schaffung von weiterem – auch hochpreisigen – Wohnraum an dieser Stelle aus. Bezüglich des sozialen Wohnungsbaus plädiert sie für einen grundsätzlichen und damit Bebauungsplan übergreifenden Beschluss. Das Maß der Bebauung ist eingehalten und die Vorstellungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates sind berücksichtigt.

Herr Engelmann bestätigt, dass der Planungs- und Gestaltungsbeirat mit dem Entwurf des Bebauungsplans zufrieden ist. Sozialer Wohnungsbau ist in diesem Fall wohlmöglich nicht förderfähig. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB ist ein Grünausgleich rechtlich nicht erforderlich. Er schlägt vor, dass der Ausschuss diesbezüglich einen Antrag einbringt.

Frau Krönert befürwortet die Beratung des Vorhabens durch den Planungs- und Gestaltungsbeirat. Statt auf sozialem Wohnungsbau sollte der Fokus vermehrt auch auf familiengerechten (bezahlbaren) Wohnungsbau liegen. Im vorliegenden Bebauungsplan kann das jedoch nicht festgelegt werden, da es sich um ein privates Grundstück handelt. Zudem könnte ökologisches Bauen mehr in den Vordergrund rücken. Sie fordert, dass der fehlende Grünausgleich des Bebauungsplans „Warnowgarten“ umgesetzt wird.

Herr Bauer spricht sich ebenfalls gegen sozialen Wohnungsbau an diesem Standort aus. Durch die geforderten Tiefgaragen wird das Bauvorhaben dann nicht kostendeckend sein. Wenn sozialer Wohnungsbau gewollt ist, müssen Kompromisse gefunden werden.

Herr Maronde informiert, dass er Rücksprache mit Vertretern des Planungs- und Gestaltungsbeirates gehalten hat. Diese haben ihm bestätigt, dass der Entwurf des Bebauungsplans im Sinne des Beirates ist. Er fügt hinzu, dass der Grünausgleich des Bebauungsplans „Warnowgarten“ nicht dem Investor des Bebauungsplans „Ballastweg“ aufgetragen werden kann.

Herr Millahn sieht die Umsetzung von sozialem Wohnungsbau aufgrund des Grundstückswertes, der Tiefgarage sowie des beschränkten Bauvolumens ebenso kritisch. Bei einer Festsetzung besteht die Möglichkeit einer Blockade der Bebauung. Auch der Änderungsantrag ist rechtlich nicht möglich.

Frau Krönert stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Rederecht für Herrn Evert. Die Ausschussmitglieder stimmen mehrheitlich zu. Herr Evert erläutert, dass der Investor Interesse an einem attraktiven und durchgrünzten Baugebiet hat. Es besteht die Bereitschaft einen freiwilligen Grünausgleich zu leisten.

Die Mitglieder verständigen sich auf einen Antrag des Ausschusses. Die Verwaltung soll mit dem Investor Gespräche bezüglich einer vertraglichen Regelung für einen freiwilligen Grünausgleich aufnehmen. Das Ergebnis parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Ballastweg“ vorzulegen.

## **Beschluss:**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.WA.202 für das Wohngebiet „Ballastweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 1) und der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient, kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und dessen Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
3. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 berührt werden kann, sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf einschließlich dessen Begründung einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

### **Abstimmung zum Antrag des Ausschusses:**

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	5
Dagegen:	3
Enthaltungen:	3

Angenommen	x
Abgelehnt	

**Abstimmung zur Beschlussvorlage:**

**Abstimmungsergebnis:**

Dafür:	7
Dagegen:	2
Enthaltungen:	2

Angenommen	x
Abgelehnt	