

Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.03.2021

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

Herr Maronde erklärt, dass es sich bei dem Wohngebiet „Ballastweg“ um eine Betriebsfläche einer Baumschule in Gehlsdorf handelt, die zur Wohnnutzung umgewandelt werden soll. Er berichtet von einer 2-maligen Beteiligung des Planungs- und Gestaltungsbeirates mit entsprechenden Empfehlungen, die von der Verwaltung im vorliegenden Entwurf umgesetzt wurden. Geplant sind 34 Wohneinheiten, in 4 Gebäuden in Wassernähe und 4 weiteren Gebäuden, in Orientierung an den Vorhandenen. Dabei wird die Grünstruktur erhalten. Auf Nachfrage von Herrn Brincker erläutert Herr Maronde den Stand des Bebauungsplanes "Ballastweg" als Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Mit der Auslegung hat jeder die Gelegenheit, seine Einwendungen in einer schriftlichen Stellungnahme oder einer Stellungnahme zur Niederschrift mitzuteilen. Die Bürgerschaft entscheidet mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss abschließend darüber.

Herr Brincker stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Rederecht für Herrn Millahn, Herrn Evert und Herrn Rademacher. Das Rederecht wird einstimmig gewährt.

Frau Schröder erkundigt sich nach der Festsetzung einer nachhaltigen Wohnbebauung, welche z.B. grüne Dächer, Solaranlagen oder Bepflanzung regelt. Herr Maronde erklärt, dass die Bebauung nach den Anregungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates erfolgen soll z.B. geneigte Dächer, die Gestaltung jedoch beim Investor liegt.

Frau Schulz erkundigt sich nach dem Grünausgleich entsprechend dem Änderungsantrag 2020/BV/1816-01 und dem Dringlichkeitsantrag 2021/DA/2045 und den damit einhergehenden Auswirkungen für das benachbarte Grundstück. Herr Maronde erklärt, dass die Planung der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung dient und der Gesetzgeber in diesem Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB einräumt, welches keinen Grünausgleich fordert. Daher der Dringlichkeitsantrag der eine verbindliche Regelung zum freiwilligen Grünausgleich vorschlägt, für die der Investor offen sei.

Herr Bothur gibt zu Bedenken, dass schon in dem vorherigen beschleunigten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Warnowgarten“ nach § 13b BauGB ein Grünausgleich unterblieben ist und spricht hier von einer Konfliktlinie durch sukzessives Zurückweichen und Nichtachtung des Vertrauensvorschlusses durch den Investor. Herr Bothur fordert daher eine vertraglich verbindliche Regelung und Verpflichtung an den Investor. Weiterhin macht Herr Bothur auf die städtebaulichen Leitlinien bezüglich der Energieversorgung aufmerksam und stellt fest, dass es schwierig zu erkennen ist, welche Prüfungen diesbezüglich durchgeführt wurden. Er wünscht eine Erfassung des hohen energetischen Standards im Bebauungsplan.

Herr Millahn erklärt, dass alles was im Bebauungsplan „Warnowgarten“ festgestellt wurde auch umgesetzt worden sei und der „Vertrauensvorschuss“ der Gremien durchaus erfüllt wurde. Zum nachhaltigen Bauen erklärt Herr Millahn, dass das Regelungspotenzial im

Bebauungsplan begrenzt sei und die Aufstellung des Bebauungsplanes an das Erforderlichkeitsgebot gebunden ist.

Herr Müller ergänzt, dass er im Rahmen der Diskussion zum Verfahren nach §13b BauGB beim Aufstellungsbeschluss keinen Grünausgleich zugesagt habe und vielmehr darauf verwiesen hat, dass alle natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte angemessen berücksichtigt werden und dass das beschleunigte Verfahren durch den Gesetzgeber explizit für den Wohnungsbau geregelt wurde.

Auf die Nachfrage von Frau Blaschka nach einer Ausnahme des Gewässerschutzstreifens, erklärt Herr Maronde, dass sich das Wohngebiet „Ballastweg“ in einem bereits bebauten Bereich befindet und dort bereits vergleichsweise dicht am Gewässer gebaut wurde. Weiterhin erkundigt sich Frau Blaschka, ob die Baumfreigrenze eingehalten wird und ob die Baugrunduntersuchung für die Garage vorliegt. Herr Maronde informiert, dass es hier keine Freigrenze einzuhalten gilt, da es sich in dem Bereich nicht um einen Wald handelt. Die Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Herr Bothur erkundigt sich nach der Kausalbeziehung von Haus 1 und 2 zu der Bebauung am Wasser bezüglich der Dachform und Traufhöhe.

Herr Maronde beschreibt die städtebauliche Wirkung durch Traufe und First und dass die Trauf- und Firsthöhe demnach auch übernommen wurde. Die geringfügige Überschreitung der Firsthöhe um etwas mehr als 40 cm ist städtebaulich vertretbar, da ausdrücklich hohe, städtebaulich wirksame Dächer vom Beirat gewünscht wurden.

Herr Müller ergänzt dazu, dass das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates zur Größe der Gebäude an der Promenade sowohl in der Grundfläche als auch in der Höhe gefolgt ist und auch die 2 möglichen Dachgeschosse nicht den Empfehlungen des Beirates nach Rücksprache mit 2 Mitgliedern in der vergangenen Woche widersprechen.

Herr Rademacher erhält das Wort und führt die Argumente der Bürgerinitiative Ballastweg gegen die geplante Bebauung an. Herr Rademacher erklärt, dass auf dem Gelände über 30 Jahre nicht gebaut wurde und gibt zu Bedenken, nun in einem beschleunigten Verfahren einen Bebauungsplan aufzustellen, ohne Umweltprüfung und Grünausgleich, der den Interessen der Anwohner entgegen steht. Er kritisiert das immer größer werdende Bauvorhaben und die übertriebenen Baumassen und erklärt, dass die geplanten Gebäude nicht in die Umgebung passen. Demnach sollten die Häuser 1 und 2 maßgeblich sein, die Grundfläche der geplanten Gebäude sei allerdings 2- bis 3- mal so groß. Die Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates sind bezüglich der Baumassen und der Anzahl der Geschosse im Dach nicht berücksichtigt worden. Er bittet um die Nachbearbeitung des Bebauungsplanes und darum, über einen städtebaulichen Vertrag nachzudenken.

Frau Blaschka und Herr Bothur stimmen Herrn Rademacher zu, demnach die Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates bezüglich der Grundfläche nicht umgesetzt werden. Herr Bothur stellt in diesem Zusammenhang den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung dieser Beschlussvorlage in die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 06.04.2021. Herr Müller bittet aufgrund des Zeitdrucks beim Verfahren nach §13b BauGB und mit Blick auf die noch ausstehende Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung darum, keine Zeit zu verlieren und den TOP nicht zu vertagen. Der Antrag auf Vertagung wird mit 4 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und einer Enthaltung abgelehnt.

Herr Massenthe informiert, dass in Gehlsdorf derzeit acht Neubaugebiete mit deutlich mehr Wohneinheiten als den geplanten 34 im Ballastweg in Planung sind und ebenso in der Vergangenheit weitaus größere Vorhaben in Gehlsdorf realisiert wurden. Er erklärt, dass der Wohnraumbedarf gegeben ist und dieser Bebauungsplan für die Deckung eines solchen notwendig ist.

Beschluss:

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:

Dafür:	7
Dagegen:	-
Enthaltungen:	3

Abstimmungsergebnis:

Angenommen	X
Abgelehnt	