Eike Geffers
Mitglied der Kommission Sanierung Limmer

Änderungsantrag
zur Drucksache Nr. 278/14
TOP 5 der Sitzung des Kommission Sanierung Limmer

Entwicklungsvereinbarung für das Grundstück Kesselstraße 12, 14 der Eigentümergemeinschaft Schepers, Schenk und Schenk-Holl

Dem Abschluss der vorgelegten Entwicklungsvereinbarung wird **nicht** zugestimmt.

Die Stadtverwaltung wird gebeten, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der Gewerbebrache durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen, dessen räumlicher Geltungsbereich das Grundstück Kesselstraße 12 und 14 erfasst. Im Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung sind die allgemeinen Ziele und Zwecke nach Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft festzulegen.

Begründung:

1. Entmachtung der gewählten Gremien

Mit der vorgeschlagenen Entwicklungsvereinbarung soll die Eigentümergemeinschaft verpflichtet werden, einen städtebaulichen und architektonischen Wettbewerb mit mindestens 5 ausgewählten Planungsbüros durchzuführen. Die Bebauung soll anschließend nach dem prämierten Siegerentwurf erfolgen. Damit wird die Entscheidung über die künftige Nutzung des Grundstücks im Rahmen der Kriterien für den Wettbewerb auf ein Preisgericht übertragen, das nach den geltenden Wettbewerbsregeln zu besetzen ist, d. h. die entscheidenden Fachpreisrichter sind in der Mehrheit. Evtl. mitwirkende Sachpreisrichter aus den gewählten Gremien dürfen nur mitreden aber nicht mitentscheiden.

Unter gewählte Gremien verstehe ich die Kommission Sanierung Limmer, den Stadtbezirksrat Linden-Limmer, den Rat der LHH und seine Ausschüsse.

Die Stadt erklärt zwar, dass aus der Entwicklungsvereinbarung keine Bindung für die Aufstellung oder die Inhalte des Bebauungsplans hergeleitet werden kann. Aber welchen Sinn macht eine Vereinbarung, die die Eigentümergemeinschaft zur Bebauung nach dem prämierten Siegerentwurf verpflichtet, wenn überhaupt nicht klar ist, ob die Stadt für diesen Siegerentwurf die bauplanungsrechtlichen Grundlagen schafft.

Die Stadt kann aber auch gar keine Verpflichtung übernehmen, für das Wettbewerbsergebnis einen Bebauungsplan aufzustellen. Das verbietet § 1 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch ausdrücklich. Es entsteht also lediglich der Druck auf die gewählten Gremien, für einen Bebauungsplan, der das Wettbewerbsergebnis berücksichtigt, die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

Durch dieses Vorgehen werden die Entscheidungen über die künftige Bebauung des Grundstücks Kesselstraße 12 und 14 faktisch den gewählten Gremien aus der Hand genommen und auf ein Preisgericht übertragen, in dem nur die Stadtverwaltung maßgeblich mitwirkt. Das widerspricht meinen Vorstellungen von einer Mitwirkung der gewählten Gremien. Sie bilden das „Hauptorgan" der Stadt (§ 45 NKomVG). Die Stadtverwaltung ist eigentlich aufgefordert, ihnen eine wirksame Mitwirkung an den Entscheidungen über die künftige städtebauliche Entwicklung in ihrer Stadt zu ermöglichen, und nicht diese durch Wettbewerbe „auszuhebeln".

2. Entwicklungsaufgabe, nicht Entwurfsaufgabe

Mit einem Wettbewerb soll eine „Entwurfsaufgabe" gelöst werden. Diese Aufgabe wird durch die Kriterien für den Wettbewerb beschrieben. Voraussetzung ist, dass diese Kriterien klar

festliegen. Das ist beim Grundstück Kesselstraße 12 und 14 bisher offensichtlich nicht der Fall:

Ungeklärt ist die Belastung des Grundstücks durch Schadstoffe aus der bisherigen gewerblichen Nutzung. Für eine geplante Wohnbebauung ist die Klärung aber unerlässlich. In den „Kriterien" heißt es dazu: „Die Gutachten (v. a. zu Altlasten und Verkehrs- und Gewerblärm) ... sind zu beachten." Wie das geschehen soll, und welche Auswirkungen das hat, ist ungewiss.

Ungeklärt ist die Frage, ob vorhandene Gebäude nicht umgebaut und weitergenutzt werden können. Die Stadtverwaltung gibt vor, dass der vorhandene Gebäudebestand sowie ggf. unterirdische Anlagen abgerissen werden. Warum kann das Gebäude, das von der DEKRA genutzt wird, nicht evtl. erhalten bleiben?

Die Stadtverwaltung gibt 7.000 m² Bruttogeschossfläche vor. Mit welcher Begründung?

Nur 3 Vollgeschosse. Das ist für Geschosswohnungsbau unwirtschaftlich. Warum nicht 4 Vollgeschosse?

Straßenbegleitende Bebauung wird gefordert. Warum keine Zeilenbebauung?

Der Höhenunterschied zwischen Kirchhöfnerstraße und Kesselstraße und die Verkehrserschließung des Wohngrundstücks Kirchhöfnerstraße 15 müssen gesondert berücksichtigt werden.

In dieser Situation ist stellt sich für die Eigentümergemeinschaft die Aufgabe, mit einem Planungsbüro und der Stadt die künftige Nutzung des Grundstücks schrittweise zu **entwickeln**: Zunächst Klärung der Rahmenbedingungen und anschließend alternative Lösungen für die Nutzung und Bebauung. Diesen Entwicklungsprozess können die gewählten Gremien begleiten, so dass die Lösung im Einvernehmen zwischen Eigentümergemeinschaft, Stadtverwaltung und gewählten Gremien entsteht und in Bauplanungsrecht umgesetzt werden kann.

3. Risiko für die Eigentümergemeinschaft

Mit der geplanten Entwicklungsvereinbarung gibt die Eigentümergemeinschaft die Entscheidung über die künftige Nutzung ihres Grundstücks praktisch vollständig aus der Hand, muss aber alle Kosten für die Entwicklung der Lösung tragen.

Die Entscheidung wird sie auf ein Wettbewerbsgericht übertragen, das dafür keinerlei Legitimation besitzt, und das für die Konsequenzen seiner Entscheidung auch nicht verantwortlich gemacht werden kann. Aus meiner Sicht ist das Risiko, dass sich aus der Entscheidung eine wirtschaftlich vertretbare Lösung ergibt, für die Eigentümergemeinschaft nicht zumutbar.

4. Aufstellung eines Bebauungsplans

Für die Entwicklung einer Lösung für die künftige Nutzung des Grundstücks Kesselstraße 12 und 14 ist das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan am besten geeignet. Für das Verfahren hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch umfassende Verfahrensregeln festgelegt, die die nachvollziehbare Beteiligung aller Betroffen sichern. Daran sollte sich die Stadt halten, und nicht die wesentlichen Entscheidungen an den Betroffenen vorbei in einen Wettbewerb auslagern.

Hannover, den 17. Februar 2014