BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

Unterhaltsame und erbauliche Sommer- Pressemitteilung vom 15.7.2018

Bebauung südlich der Friedrich- Naumann-Straße in Hohen Neuendorf - Harsche Kritik der Grünen am Hohen Neuendorfer Stadtplanungsamt - „Zentrumsentwicklung“ jetzt stadtweite Doktrin?

Lediglich der *Beschluss zur Auslegung des Entwurfs* der Ergänzungssatzung „Südlich der Friedrich-Naumann-Straße in Hohen Neuendorf “, und nicht der Satzungsbeschluss, stand am 3. Juli im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zur Debatte. Doch nach fast zwei Stunden, spannend wie ein Krimi, musste auch die Verwaltung einräumen, dass deren eigene Vorlage wohl nicht ganz so schlüssig und korrekt aufgebaut war, wie man das erwarten darf. Und ohne unsere stete Kritik und unser permanentes „Nörgeln“ wäre diese Vorlage unverändert in den SVV-Beschluss gegangen.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 31. Mai hatten wir Grünen einen Änderungsantrag eingereicht, die Grundflächenzahl von 0,40 (laut Planzeichnung der Verwaltung) auf 0,20 zu begrenzen, weil dies eher der dort üblichen Nutzungsdichte entspricht und die Planungen der OHBV weit darüber liegen. Außerdem beantragten wir, eine aufwändige Doppelerschließung in Form einer parallel zur Friedrich-Naumann-Straße verlaufenden (privaten) Erschließungsstraße mit fast 1.000 m² Grundfläche *zu streichen* und stattdessen die schon vorhandene Friedrich-Naumann-Straße für die Erschließung der geplanten Baukörper zu nutzen. In der Stadtplanung weiß man, dass Wohngebäude idealerweise von Norden erschlossen werden sollten, um eine Orientierung der Wohnungen nach Süden zu gewährleisten – doch OHBV und Stadtplanungsamt wollen ihre eigenen Gesetzte schreiben – und dafür künftige Mieter tief in die Tasche greifen lassen.

Der Krimi geht aber weiter und nimmt jenen *roten Faden* auf, den die OHBV von Anfang an selbst gelegt hat. Wir sprachen 2016 einmal von nach §246 BauGB privilegierten Flüchtlingsunterkünften. 24 später frei zu vermietende Wohnungen wollte der Landkreis damals auf der neu erworbenen Fläche realisieren (Landrat Weskamp in einer PM vom 19.5.2016). Am 8.12.2016 wurde das Konzept vom Dezernenten Rink, dem OHBV-Vertreter Groß und dem Planer Bastmann im Ausschuss für Bauen, Ordnung und Sicherheit präsentiert. Da waren es 4 zweigeschossige Gebäude in „kleinteiliger Architektur“ (Bastmann), die sich leicht einfügen würden (immerhin 3.200 m² Brutto-Grundfläche). Dafür hätten auch wir Grüne unsere Zustimmung gegeben und *schweren Herzens* auf den zuvor geplanten „Stadtpark“ teilweise verzichtet. Ein halbes Jahr später, im Stadtentwicklungsausschuss vom 6.6.2017, der sich erstmals mit dem Thema befasste, wurden den Ausschussmitgliedern 10 Einzelhäuser mit zusammen 40 Wohnungen und 3.906 m² BGF präsentiert, eine „klassische Wohnbebauung“ (Bastmann) mit Orientierung an der vorhandenen Bebauungsdichte der Umgebung. Damals wurde die separate und von der Friedrich-Naumann-Straße unabhängige Erschließungsstraße erfunden – und schon damals lautete die Kritik, „bezahlbarer Wohnraum“ sei mit dieser teuren Erschließung „unglaubwürdig“ (Karsten Poppe). Am 17.4.2018 stand die Beschlussfassung des Entwurfs und der öffentlichen Auslegung wieder auf der Tagesordnung des Fachausschusses – da gab es keine Zeichnungen mehr zu sehen, keine städtebauliche Darstellung der Planung. *Derzeit sei eine Aussage dazu nicht möglich*, so die Erklärung von Herrn Oleck sinngemäß. Da mussten die Ausschussmitglieder feststellen, dass die Zahl der Baukörper inzwischen auf 12 gewachsen war, die Zahl der Wohnungen wurde nur noch in der Begründung, nicht aber in den Textfestsetzungen erwähnt – und im Plan war noch immer das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,40 angegeben. Mit den Gegenstimmen von Linken, Stadtverein und Grünen wurde die Vorlage der Verwaltung dennoch zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung im Mai empfohlen.

Leider waren die Zahlen in der Mai-SVV noch immer widersprüchlich und ohne Festlegung von Gebäudezahlen. Planungsrechtlich wären mit einer GRZ von 0,40 und festgelegten max. 200 m² Bruttogrundfläche je Haus sogar 18 Häuser zulässig gewesen. Mit je 4 Wohnungen wären das schon 72 Wohnungen gewesen (und 4.800 m² Brutto-Grundfläche)! Am 31.5. stellten wir unseren Änderungsantrag, der neben einem ähnlich lautenden Antrag der Linken letztlich zu einer weiteren Verweisung in den Fachausschuss führte, was bei dessen Vorsitzenden Josef Andrle (SPD) offenbar bis heute auf Unverständnis stößt. *Er wüsste gar nicht, was es da heute noch zu besprechen gäbe*, so seine einleitenden Worte in der Sitzung. Deshalb wurde es auch nicht als sinnvoll erachtet, endlich einen Ortstermin anzuberaumen – es ist der Verwaltung und dem Ausschussvorsitzenden wohl einfach nicht *wichtig* genug - oder zu unbequem?

Und nun kam es am 3. Juli zum *Show-Down*: Verwaltung und OHBV, personalstark vertreten, sprachen mit einer Selbstverständlichkeit von *13 Gebäuden*, als sei nie von etwas anderem die Rede gewesen! Als Fachausschussmitglied muss man flexibel sein. *Wir schaffen das!* In der *Begründung* steht schließlich drin, dass es nur 12 Häuser und 40 Wohnungen werden, darauf könne man doch vertrauen (Stefan Hohl, SPD). Wie *naiv* muss man eigentlich sein? Wir Kommunalpolitiker haben nicht über *Prosa* abzustimmen, sondern über *städtebauliche Rahmenbedingungen* – und die werden in der Planzeichnung und in den Textfestsetzungen beschrieben – nicht in der Begründung! Und Baurecht ist nicht nur für Investoren da, sondern muss die Interessen der Allgemeinheit wahren.

Siegessicher und ein bisschen kaltschnäuzig referierte Amtsleiter Oleck über die Aussage der GRZ (Grundflächenzahl), als wüssten das die Ausschussmitglieder nicht. Eine ganz einfache Rechnung: 12 Häuser x 200 m² sind 2.400 m² Grundfläche, geteilt durch die Grundstücksfläche macht das eine GRZ von 0,23 – nicht 0,40! Weshalb steht dann am 3.7.2018 noch immer eine „0,40“ als zulässige GRZ groß und breit in der Planzeichnung? BauGB und BauNVO scheinen durch Herrn Oleck neu ausgelegt werden zu wollen. Uns macht das *misstrauisch*, denn die Debatte um die städtebauliche Dichte innerhalb der „Entwicklungsmaßnahme“ (Pagode/ Wasserturm) wirkt ja nach. Und auch die verharmlosende Einschätzung der OHBV, *man sei ja noch in der Planung* (Groß) macht es nicht vertrauenswürdiger.

Aber weiter entlang des roten Fadens: 13 Häuser, 200 m² Grundfläche je Haus – da käme man auf 0,25 GRZ. Plus die Überschreitung von maximal 50% für Nebenanlagen und Verkehrsflächen macht 0,375 GRZ. Die interessierte Öffentlichkeit ahnt es jetzt, die „0,40 GRZ“ liegt ganz nah an dieser Zahl. Doch weit gefehlt – zusammen mit der schicken neuen Erschließungsstraße reicht selbst diese erhöhte GRZ von 0,40 jetzt nicht mehr aus. Die Verwaltung tuschelt intern während der Sitzung und zieht dann unverhofft eine neue Zahl aus dem Hut: zusammen mit den Nebenflächen „müsste die GRZ wohl bei 0,50 liegen“, so Michael Oleck etwas betreten.

Die Hohen Neuendorfer Verwaltung lässt sich vom Landkreis vorführen!
Eine GRZ von 0,50 *all inclusive* und eine unbestimmte Anzahl an Häusern und Wohnungen – das weckt nach 1 ½ Stunden Debatte dann doch das Misstrauen der CDU. Christian Wolff will sich eine *13* nicht für eine *12* vormachen lassen und ärgert sich nun auch über die Tücken der Vorlage. Ist ein städtebaulicher Vertrag vielleicht die Lösung?

Unbefriedigend auch der Umgang mit der Bestandserschließung der Friedrich-Naumann-Straße selbst. Ganz offensichtlich hat dieses Straßenstück parallel des OHBV-Grundstücks Mängel, ganz offensichtlich hält die Verwaltung es aber für gut genug, die Erschließung für die Bestandsanwohner dauerhaft darüber abzuwickeln. Doch wie lange noch? Bei einem mittelfristigen Ausbau der Friedrich-Naumann-Straße würde die OHBV und deren künftige Mieter nicht beteiligt werden – die Altanwohner hätten diese Last alleine zu tragen.

Wäre es nicht viel sinnvoller, die Mittel für die fast 1.000 m² große neue Planstraße in den Ausbau der Friedrich-Naumann-Straße zu investieren? So hätten alle etwas davon und es würde keine überinstallierte Infrastruktur geschaffen. Ähnlich denkt auch Manfred Hick (Die Linke). Die GRZ von 0,375 inkl. Nebenflächen würde passen. Wo bleibt denn da auch der Gleichbehandlungs- und Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, zu welchem die Verwaltungen verpflichtet sind? Ist der Verwertungsdrang und der Druck der OHBV so stark, dass unsere Verwaltung ihren Sorgfaltspflichten nicht mehr nachkommt?

Das alles wirft auch ein schlechtes Bild auf die Planungskultur auch innerhalb der künftigen gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft von Landkreis und Stadt.

Die Abstimmung

Unseren Änderungsantrag für eine dem Bestand angemessene Dichte und weniger Flächenversiegelung durch Verzicht auf eine überflüssige Straße erhalten wir in der Sitzung aufrecht. Nach dieser Debatte fühlen wir uns kurzzeitig bestärkt darin, vielleicht sogar eine Mehrheit hinter unsere Forderung nach einer glatten 0,20 GRZ zu bekommen. Doch die 0,20 und der Verzicht auf die neue Planstraße finden dennoch keine Mehrheit bei den Ausschussmitgliedern – die Gründe dafür wollen sich uns nicht erschließen. Lediglich unsere *Hochstamm*- statt Halbstamm- Forderung für Baumpflanzungen wird einstimmig empfohlen – das ökologische Gewissen ist damit für heute besänftigt.

Die CDU schaffte es leider nicht, rechtzeitig vor der Abstimmungsphase einen Änderungsantrag auf 12 statt 13 Häuser zu stellen oder einen städtebaulichen Vertrag mit gleichlautenden Regularien zu fordern. So hoffen wir jetzt darauf, dass die Verwaltung eigenständig einen Zusatz in die Beschlussvorlage zur SVV aufnimmt, die *Zahl von 12 Häusern sei in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.* Das fühlt sich ein wenig so an wie das Vertrauen auf qualitative Aussagen in Begründungstexten…

Der „Krimi“ geht weiter. Nach diesem Akt darf man gespannt sein, welche Vorlage dann zur nächsten SVV präsentiert wird. Geht es so weiter wie bisher – dann sagen wir Nein!

Oliver Jirka
Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen in der SVV Hohen Neuendorf
www.gruene-hohen-neuendorf.de