

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Sitzungsniederschrift

Der Bau- und Vergabeausschuss führte seine 51. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung am Mittwoch, dem 24.02.2010, in Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Bitterfeld, Markt 7, Historisches Rathaus, Ratssaal, von 18:00 Uhr bis 20:05 Uhr, durch.

Teilnehmerliste

stimmberechtigt:

Vorsitz

Armin Schenk

Mitglied

Bernd Kosmehl
Dieter Krillwitz
Dietmar Mengel
Dr. Horst Sendner
Christel Vogel

abwesend:

Mitglied

Mike Müller
Jens Tetzlaff

Die Mitglieder waren durch Einladung auf Mittwoch, den 24.02.2010, unter Mitteilung der Tagesordnung geladen worden.
Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung waren öffentlich bekanntgegeben worden.

Bestätigte Tagesordnung:

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| 1 | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit | |
| 2 | Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung | |
| 3 | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a "Bitterfelder Wasserfront/ Bereich Uferweg landseitig" im OT Bitterfeld von der zwingenden 3-Geschossigkeit BE: Herr Behler, Ingenieurbüro Behler Herr Wittenberg, Architekturbüro Schettler und Wittenberg FB Stadtentwicklung | Beschlussantrag 020-2010 |
| 4 | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a "Bitterfelder Wasserfront/ Bereich Uferweg landseitig" zur Überschreitung der Baugrenzen BE: Herr Behler, Ingenieurbüro Behler Herr Wittenberg, Architekturbüro Schettler und Wittenberg FB Stadtentwicklung | Beschlussantrag 027-2010 |
| 5 | Mitteilungen, Anfragen, Anregungen, Berichte | |
| 6 | Schließung des öffentlichen Teils | |

| | | |
|------|---|-------------------------------------|
| zu 1 | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit | |
| | <p>Nach der Sitzungseröffnung und Feststellung der Tagesordnung im Ortschaftsrat Bitterfeld eröffnet der Vorsitzende des Ausschusses die gemeinsame Sitzung für den Bau- und Vergabeausschuss und begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die Mitglieder des Ortschaftsrates Bitterfeld, die Mitarbeiter der Verwaltung, die Gäste und die Vertreter der Presse zur Sitzung. Er fragt, ob es Einwände gegen die Ordnungsmäßigkeit der Einladung gibt. Das ist nicht der Fall. Daher stellt der Vorsitzende des Ausschusses die Ordnungsmäßigkeit der Einladung fest.</p> <p>Es sind fünf Ausschussmitglieder und eine Stellvertreterin anwesend. Der Vorsitzende des Ausschusses stellt die Beschlussfähigkeit fest.</p> <p>stimmberechtigt: 6</p> | |
| zu 2 | Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung | |
| | <p>Änderungen zur Tagesordnung gibt es nicht.</p> <p>Beschluss: Die Tagesordnung wird bestätigt.</p> <p style="text-align: right;">einstimmig beschlossen</p> | <p>Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0</p> |
| zu 3 | <p>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a "Bitterfelder Wasserfront/ Bereich Uferweg landseitig" im OT Bitterfeld von der zwingenden 3-Geschossigkeit BE: Herr Behler, Ingenieurbüro Behler Herr Wittenberg, Architekturbüro Schettler und Wittenberg FB Stadtentwicklung</p> | Beschlussantrag 020-2010 |
| | <p>Der Vorsitzende des Bau- und Vergabeausschusses übernimmt nun die Sitzungsleitung. Es ist abgestimmt, dass beide Beratungspunkte hintereinander gemeinschaftlich beraten werden. Nach der Beratung soll die getrennte Abstimmung der beiden Punkte jeweils zunächst im Ortschaftsrat und anschließend im Ausschuss erfolgen.</p> <p>Es gibt keine Einwände zu der so vorgeschlagenen Verfahrensweise.</p> <p>Herr Hermann erläutert, die Verwaltung hat die vorliegenden Anträge aufgrund eines Antrages der NEUBI vorbereitet. Das ist Anlass, um über das Gesamtkonzept des Leinehofes zu informieren.</p> <p>Herr Behler erläutert das geplante Projekt anhand einer Präsentation. Es geht um das Konzept „Seeblick-Bernsteinparkhaus“.</p> <p>Er zeigt nun die Berliner Straße und die Erschließungsstraße, die bereits zu den bestehenden Häusern führt. Im vorderen Bereich geht es um die Befreiung von der zwingenden 3-Geschossigkeit und die Überschreitung der Baugrenzen. Geplant ist ein Gastronomiebereich mit Außenterrasse auf einer jetzt vorhandenen Schotterfläche.</p> <p>Es soll eine gemischte Gastronomie werden, um verschiedene Geschmacksrichtungen zu bedienen. Als Highlight war eine Verbindung der</p> | <p>Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0</p> |

Bereiche mittels einer Brücke gedacht. Im oberen Bereich soll es eine Gastronomie mit einem Barbereich mit einer kompletten Glasfront geben, wo der Blick dann auf die Wasserfront entsteht.

Herr Behler zeigt nun die geplanten Ansichten sowie die tatsächliche Lage des Parkhauses, welches eingegraben wird.

Das Parkhaus soll nachts in einem Bernsteinlicht illuminiert werden. Es gibt 100 Parkplätze. Da drei Gastronomien vorgesehen sind und man im Schnitt mit 30 Parkplätzen pro Gastronomie rechnet, braucht man rund 90-100 Parkplätze.

Das entscheidende Bild zeigt das Baufenster mit den Baulinien, wie sie entsprechend des Bebauungsplanes vorgegeben werden. Das Parkhaus wurde nach Vorgesprächen zurückgeschoben, um den Blick von der Berliner Straße in Richtung Wasser zu gewährleisten. Das ist ein Punkt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Herr Wittenberg zeigt den Plan vom Wettbewerb. Man hat das Vorhaben mit dem Wettbewerb und seinen Gedanken abgeglichen. Die mit dem Wettbewerb vorgesehene Bebauung ist nicht möglich, da in dem Bereich bereits Tatsachen geschaffen wurden. Es sollte eigentlich eine Transparenz zum Wasser hin geschaffen werden.

Bei der weiteren Entwicklung des Leinehofes ist immer die Transparenz wichtig.

Die einfachste Variante der Bebauung wäre eine Bebauung an der Straßenfront gewesen. Eine weitere Variante sieht die Aufteilung der Bebauung vor, sodass man aus der Stadt heraus eine größere Sichtbeziehung zum Ufer hat.

Der Grundsatz ist immer, dieser Platzfläche eine Aufenthaltsqualität zu geben, um an dieser Stelle den Übergang zwischen Goitzsche und Stadtzentrum zu realisieren.

Das Hauptproblem wird in der Zweigeschossigkeit des Parkhauses gesehen, was optisch sehr stark abriegelt. Die Aufenthaltsqualität ist damit nicht mehr gegeben.

Zu den Parkplätzen führt er aus, dass nach der Bauordnung des Landes Thüringen für gastronomische Einrichtungen mit übergeordneter Bedeutung für 200 Personen 25-50 Parkplätze gebraucht werden. Bei einer Gaststätte mit örtlicher Bedeutung bräuchte man 16-25 Stellplätze.

Herr Hermann weist daraufhin, dass Gegenstand der heutigen Beratung nur die Befreiungsanträge zu dem Parkdeck sind. Es wäre aber sinnvoll, wenn es eine Empfehlung für die angedachte Bebauung in dem Bereich des Leinehofes geben könnte.

Herr Behler ergänzt zu dem Parkdeck, die Überschreitung der Baugrenzen soll vorgenommen werden, um dem städtebaulichen Wettbewerb gerecht zu werden, damit die Sichtachse da ist.

Ortschaftsrat Quilitzsch meint, jetzt geht es nur um das Parkdeck. Er möchte wissen, ob das auch das SO 19 beinhaltet.

Laut Herrn Hermann geht es heute nur um die Befreiungsanträge für das Parkdeck. Es war aber aus Sicht der Verwaltung erforderlich, die beabsichtigte Bebauung des Leinehofes aufzuzeigen und wenn möglich, eine Empfehlung für die weitere Arbeit auszusprechen, ob vom Grundsatz her die Entwicklungsrichtung getragen wird.

Ortschaftsrätin Zoschke fragt, wie sicher die Investition ist, da ja mitunter Investoren das Geld ausgeht, dann hat man einen nackten Betonklotz da stehen.

Bei 112 Parkplätzen sind ihr drei Behindertenparkplätze zu wenig. Außerdem möchte sie wissen, was ein Parkplatz für Familien mit Kinderwagen ist.

Herr Behler antwortet, von der Kalkulation her ist die entsprechende Illumination berechnet und auch abgesehen. Die drei Behindertenparkplätze sind über das Verhältnis eingetragen worden. Die Anzahl wird aber sicher noch mit der NEUBI diskutiert.

Die Kinderwagenplätze sind entsprechend großzügige Parkplätze, wo Frauen mit Kinderwagen entsprechend parken können. Gemäß Verkehrsordnung können sie nicht auf einen Behindertenparkplatz, obwohl sie den Platz brauchen würden.

Ortschaftsrätin Lerche interessiert, ob das Parkhaus nur für die Gäste des Restaurants ist, wie die Höchstparkdauer ist und was das kostet.

Herr Behler führt aus, es ist ein freies und kostenpflichtiges Parkhaus.

Der Stellvertreter des Ortsbürgermeisters hat in den Unterlagen keine Gestaltung des Parkhauses gefunden. Er möchte wissen, ob man versucht hat, dort eine Grünwand mit Rankpflanzen anzubringen.

Laut Herrn Behler ist das Parkhaus kein Betonklotz, es ist absolut transparent. Es ist eine Stahlkonstruktion, die im Grunde genommen ein transparentes Stahlgewebe herum hat. Natürlich ist es möglich, eine entsprechende Begrünung noch vorzunehmen. Es geht hier darum, den Baukörper überhaupt dahin zu bekommen. Die einzelnen Gestaltungsfragen werden noch abgestimmt.

Der Vorsitzende des Bau- und Vergabeausschusses geht auf die Aussage von Herrn Hermann ein, dass man davon ausgeht, dass der Investor die Wirtschaftlichkeit geprüft hat.

Man geht aber davon aus, dass das eine beständige Investition ist. Er bittet Herrn Behler um Aussagen zur Wirtschaftlichkeit, sofern er dazu Aussagen treffen kann.

Herr Behler führt aus, die Attraktivität der drei gastronomischen Einrichtungen und die Wirtschaftlichkeit ist nur gegeben, wenn man entsprechenden Parkraum anbieten kann. Das Eine bedingt unbedingt das Andere.

Ortschaftsrat Quilitzsch meint, man müsste aber den zweiten Schritt vor dem ersten Schritt machen, dass man die andere Baufläche zunächst zwei- oder zweieinhalbgeschossig befreit. Man baut das Parkdeck und hat aber die Gastronomie noch nicht geplant und hat dafür auch noch keinen Investor.

Herr Behler antwortet, das ist schon geplant. Jetzt geht es darum, ob es eine Befreiung in der Art gibt oder nicht. Man hat das Gesamtensemble abgesichert, sodass es funktioniert.

Nachdem zunächst der Ortschaftsrat Bitterfeld über die beiden Anträge vorberaten und diese mehrheitlich empfohlen hat, verliert der Vorsitzende des Ausschusses den Antragsinhalt und stellt diesen zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 1/99a "Bitterfelder

| | | |
|-------------|---|--|
| | <p>Wasserfront/ Bereich Uferweg – landseitig“ von der zwingenden Dreigeschossigkeit für die Errichtung eines Parkdecks gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zuzustimmen.</p> <p style="text-align: right;">einstimmig beschlossen</p> | |
| zu 4 | <p>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a "Bitterfelder Wasserfront/ Bereich Uferweg landseitig" zur Überschreitung der Baugrenzen BE: Herr Behler, Ingenieurbüro Behler Herr Wittenberg, Architekturbüro Schettler und Wittenberg FB Stadtentwicklung</p> | Beschlussantrag 027-2010 |
| | <p>Fragen gibt es nicht mehr.</p> <p>Daher verliert der Vorsitzende des Ausschusses den Antragsinhalt und stellt diesen zur Abstimmung.</p> <p>Beschluss: Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 1/99 a "Bitterfelder Wasserfront/ Bereich Uferweg landseitig" zur Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zuzustimmen.</p> <p style="text-align: right;">einstimmig beschlossen</p> | <p>Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0</p> |
| zu 5 | <p>Mitteilungen, Anfragen, Anregungen, Berichte</p> | |
| | <p>Nach dem Ende der gemeinsamen Beratung mit dem Ortschaftsrat Bitterfeld um 19.10 Uhr setzt der Bau- und Vergabeausschuss seine Sitzung allein im Sitzungssaal fort. Stadtrat Mengel nimmt nunmehr an der weiteren Beratung des Ortschaftsrates Bitterfeld teil. Somit stimmberechtigt: 5</p> <p>Herr Hermann ging nochmals auf die vorgestellte Bebauung im Bereich des Leinehofs ein. Er verwies auf die aus Sicht der Verwaltung noch zu klärenden Punkte wie Einhaltung Bebauungsplan, architektonische Gestaltung der Gebäude, Platzgestaltung, Ausgestaltung der Anlagen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es jedoch keine gestalterischen Festsetzungen. Die NEUBI als Investor ist jedoch bereit, hierzu eine Vereinbarung mit der Stadt zu treffen.</p> <p>Der Vorsitzende des Ausschusses führt aus, dass seiner Meinung nach die Stadt bei der jetzt praktizierten Verfahrensweise weniger Verhandlungsspielraum hat. Besser wäre es gewesen, das Gesamtkonzept also die Abweichungen vom B-Plan für die Gaststätten und Parkhaus gemeinsam in den Gremien zu behandeln und zur Beschlussfassung vorzulegen.</p> <p>Die Ausschussmitglieder empfehlen, den vorgelegten konzeptionellen Entwurf vom Grundsatz her weiter zu verfolgen, fordern die Verwaltung jedoch auf, für diesen Bereich ein Höchstmaß an städtebaulicher, architektonischer und Außenbereichsgestaltung zu erreichen. Dies bezieht sich auf die bauliche Anordnung der Gebäude, die Fassadengestaltung und -gliederung, die Funktionsanordnungen sowie die Freiflächengestaltung.</p> | |

| | | |
|-------------|--|--|
| | <p>Stadtrat Dr. Sendner hinterfragt den Stand zur Planung der Jörichauer Straße, da er einem Gespräch mit Herrn Przybylski entnahm, dass es Schwierigkeiten mit der Trassierungsfestlegung gibt und daher die Leistungsphase 4 nach HOAI noch nicht fertiggestellt ist.</p> <p>Dies wird von Herrn Hermann bestätigt. Grund hierfür sind Grundstücksprobleme im gesamten vorhandenen Bereich und Abweichungen zwischen den Katasterunterlagen und der Entwurfsvermessung, welche derzeit durch beauftragte Prüfvermessungen aufgeklärt werden sollen. Nach deren Vorliegen erfolgt eine Sachstandsbericht im Bau- und Vergabeausschuss.</p> <p>Stadtrat Krillwitz bittet um eine Einschätzung der Straßenschäden zum nächsten Bau- und Vergabeausschuss.</p> | |
| zu 6 | Schließung des öffentlichen Teils | |
| | Der Vorsitzende des Ausschusses schließt den öffentlichen Teil der Sitzung. | |

gez.
Armin Schenk
Ausschussvorsitzender

gez.
Thomas Bauermann
Protokollant