Bebauungsplan Sauermatt IV

Protokoll der Besprechung vom Do. 17.10.2024 Bürgerhaus Au, Zeit: 8:30 – 10:40 Uhr

Anwesend:
Gemeinde Au: BM Herr Kindel und Frau Betger;
Rosskopf Real Estate GmbH: Herr Wagner;
Architektenbüro Partner AG: Herr Stoz, Herr De Oliveira Albuquerque;
Fahle Stadtplanung Stadtplanung: Frau Pundt;
Gemeinderäte: Herr Massie, Herr Bauer, Frau Werum-Wessolek, Herr Mattes, Herr Kury;
Bürgerinitiative „Au bleibt Dorf“: Herr Klatt, Herr Wetzlar, Frau Klatt (i.V. für Herrn Schneider)

Herr Kindel begrüßt die Anwesenden.

Wirtschaftlichkeit:

- Herr Kindel führt in den aktuellen Sachstand ein. Bezüglich der seitens Rosskopf Real Estate, Partner AG und FSP als alternativen Planung vorgestellten Gewerbehalle berichtet er, dass Rosskopf Real Estate die Errichtung einer Gewerbehalle als Planungsalternative von Prof. Dr. Heilshorn rechtlich habe prüfen lassen mit dem Ergebnis der Zulässigkeit der dargestellten Bebauung.
- Die Nachfrage der BI, ob sich die Prüfung auch auf die konkrete Nutzung (z.B. Fulfillment-Center) bezogen habe, wird von Rosskopf Real Estate verneint. Da die Nutzung für die rechtliche Zulässigkeit im Rahmen eines Baugenehmigungsgesuchs nach Auffassung der BI relevant sei, soll das Gutachten durch Rosskopf Real Estate entsprechend ergänzt und dann der BI zur Verfügung gestellt werden. Durch die BI wurde auf die im BPlan Sauermatt II explizit aufgeführten Belange des Nachbarschutzes für die vorhandene Wohn- und Mischbebauung hingewiesen (Begründung zum BPlan Sauermatt II 3.8).
- Rosskopf Real Estate erläutert erneut, dass aus wirtschaftlichen Gründen am Jahresanfang 2026 mit dem Bau begonnen werden müsse; sofern der neue BPlan bis dahin nicht in Kraft sei, müsse dies nach dem alten BPlan Sauermatt II erfolgen (Gewerbehalle).
- Nach Auffassung der BI solle auf eine weitere Diskussion der als „Drohkulisse“ empfundenen Alternative möglichst verzichtet werden, weil sie eine unnötige Polarisierung schaffe und vom Ziel der Lösungsfindung ablenke. Dem stimmen die Gesprächsbeteiligten zu.

Planungsalternativen:

- Die Partner AG stellt einige mögliche Alternativen für das Baugebiet hinsichtlich Massivität der Gebäude, Dachform (Mansarden-, Pult, Satteldach bzw. Attika) und Höhenentwicklung vor: Große Baukörper könnten z.T. aufgelockert werden (z.B. Durchbrechung des Riegels „Senioreneinrichtung“ und des Gebäudes 5). Gebäude 1 und 9 könnten lagemäßig getauscht werden. Gebäude 1 bis 5 könnten durch Modellierung des Geländes tiefer gesetzt und die Geschosshöhe reduziert werden, so dass die Höhenlinie Hecht (vorne) zu Südvers (ohne Aufbauten) nicht überschritten würde. Für einige Gebäude könnten Laubengänge statt Treppenhäusern gebaut werden, was den Raum für innere Treppenhäuser einspart. Bezüglich der Geschossanzahl blieben mindestens drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss durchgehend erhalten, Gebäude 7 würde um ein Geschoss (auf IV +A) erhöht werden[1].

1 Anmerkung der BI: Dies widerspricht dem bereits gefassten GR-Beschluss vom 18.04.2024 (TOP 2).

Es schließt sich eine Diskussion um die gewünschte Reduktion der Bauhöhen an. Die BI präsentiert die Höhenbezugspunkte für die vordere Baureihe in einer Grafik (siehe Abbildung), diese Linie sei bisher nicht konsequent und einheitlich benannt worden. Bei Hecht und bei Südvers seien die Dachoberkanten optisch eindeutige und nicht verhandelbare Bezüge. Die Planer wollen die absolute Höhe der vorderen Gebäudereihe auch bei 3 Vollgeschossen mit Dach durch eine Tieferlegung des Geländes einhalten. Auf die Frage, ob die gezeigte Höhenlinie zentimetergenau gelten solle oder eine Toleranz von 15 cm toleriert würde, weist die BI darauf hin, dass weitere Aufbauten (insb. PV-Module und Aufzugsschächte) als Ausnahmen hinzukämen. Es wird besprochen, dass die Darstellung der absoluten Höhenangabe für die weitere Diskussion hilfreicher sei, als die Anzahl der Geschosse.

Die BI verdeutlicht, dass Hauptkritikpunkt an der Planung stets die Höhe gewesen sei. Hier sei der neuen Planungsalternative kein Entgegenkommen zu entnehmen, vielmehr sei ein Gebäude sogar weiter erhöht worden.

Weiteres Vorgehen:

- Partner AG stellt die absoluten Höhenlinien mit Bezugshöhen dar und übermittelt die Ausarbeitung der BI. Ebenso wird eine Flächenbilanz vorher/nachher auch unter Ausweisung der ggf. außen liegend angeordneten Treppenhäuser der BI zur Verfügung gestellt.
- Rosskopf Real Estate stellt der BI das Gutachten von Prof. Dr. Heilshorn zur Verfügung (möglichst ergänzt um eine Prüfung der Zulässigkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der nachbarschützenden Vorgaben des BPlans Sauermatt II).
- Es ist eine weitere Besprechung am Di. 11. Nov. 2024 vor der nächsten GR-Sitzung am 21. 11. 2024 geplant. Herr Klatt kann an dem Tag nicht teilnehmen, die Teilnahme von Herrn Schneider wird daher notwendig.
- Zu gegebener Zeit soll eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden.

Protokoll: Klatt/Wetzlar/Klatt, 23.10.2024