

# **Mediation**

## **Neubaugebiet Mittlauer Weg**

**Protokoll:**

### **3. Sitzung des Runden Tisches**

**Datum:** 22.07.2021, 18.00 Uhr bis 21.30 Uhr

**Ort:** Dorfgemeinschaftshaus in Hailer, Jahnstraße 7

**Teilnehmer:** Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen, Bürgermeister, Ortsvorsteher, Anwohnerinnen und Anwohner des Neubaugebietes, Zufallsbürgerin: Herr Delhey, Herr Desch, Herr Gatzki, Herr Glöckner (online per Zoom), Frau Hartwig, Frau Horst, Herr Larsen, Herr Leinhaas, Herr Mc Quillen, Herr Metzener, Herr Nagel, Herr Oliva, Herr Romeis, Herr Röhm, Frau Schott-Pfeifer, Frau Stockhausen, Herr Thiemel, Herr Zahn.

**Mediation/**

**Moderation:** Prof. Dr. Roland Fritz, Dr. Piet Sellke

**Protokoll:** Jan-Philip Utech

## **I. Begrüßung**

Die Mediatoren begrüßen die Anwesenden und stellen die neuen Teilnehmer und Vertreter vor. Für die ausgeschiedene Frau vom Endt rückt Herr Leinhaas nach. Die urlaubsbedingt abwesende Frau Fuchs wird von Herr Thiemel vertreten. Prof. Fritz erklärt, im Einzelgespräch mit den Fraktionsmitgliedern des RT sei festgestellt worden, dass Herr Delhey die Fraktion Bürger für Gelnhausen vertreten könne. Der RT erhebt hierzu keine Einwände.

## **II. Einführung**

Die Mediation fragt nach wichtigen Ereignissen, die sich in der Zeit seit den letzten Sitzungen ergeben haben. Hierzu gibt es keine Rückmeldung aus dem Plenum.

Prof. Fritz berichtet von einem Gespräch mit Bürgermeister Glöckner und Vertretern der Unteren Bauaufsichtsbehörde des MKK. Die Behörde wurde seitens des Oberen Bauaufsicht des RP aufgefordert, die bauaufsichtlich gebotenen Maßnahmen vorzubereiten. Prof. Fritz berichtet von seiner Rolle bei dem Gespräch. Zweck und Inhalt des Gesprächs sei es gewesen auf das laufende Mediationsverfahren und dessen Zeitplan hinzuweisen sowie darauf, das Ergebnis der Mediation abzuwarten.

Es wird kritisch angemerkt, dass die Teilnahme von Prof. Fritz an dem Treffen nicht im Vorlauf kommuniziert wurde. Mit Blick hierauf wurde der Wunsch nach Offenheit und Transparenz geäußert. Hierüber schließt sich eine Aussprache mit positivem und kritischem Feedback an.

Seitens der Mediatoren wird an die Ergebnisoffenheit des Mediationsprozesses erinnert sowie daran, dass das Verfahren ohne Stillhalteabkommen/Friedenspflicht keinen Sinn mache.

Die Aussprache endet mit der Zusicherung des Bürgermeisters das Anschreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde an die Fraktionsmitglieder am RT weiterzuleiten.

Anschließend wird über die Protokolle der zweiten Sitzung gesprochen. Zum einen geht es um die Richtigstellung einer Aussage der Verbandsvertreter des HSGB, die auf Basis eines

unvollständig mitgeteilten Sachverhaltes getroffen wurde und zwischenzeitlich als Ergänzung in das Protokoll aufgenommen wurde.

Zum anderen stellt Herr Desch einen Protokollberichtigungsantrag betreffend folgende Passage:

*„In diesem Kontext erklärt der Vertreter der SPD-Fraktion, Stadtverordneter Ewald Desch, dass die SEG beim Verkauf der öffentlichen Grünflächen gegen den B-Plan verstoßen habe.“*

Beantragt wird diese Aussage wie folgt anzupassen:

*„Desch sagte: Die Schrittfolge beim Verkauf der Grünflächen durch den Magistrat und die SEG waren nicht glücklich gewählt. Die Änderung des Bebauungsplanes hätte man zeitnäher auf den Weg bringen können. Rückblickend könnte man sagen, die Stadt (Magistrat und SEG) hat gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen.“*

Es folgt eine Aussprache über den Antrag. Herr Desch und der RT erklären sich einverstanden, dass das alte Protokoll unverändert bleibt und der Berichtigungsantrag im Protokoll der heutigen Sitzung aufgenommen wird.

### **III. Darstellung der bisher benannten Ziele für die Durchführung/Beteiligung an Mediation**

Der RT ist einverstanden, dass die Ziele und Optionen, die sich aus den vertraulichen Einzelgesprächen mit den Fraktionsmitgliedern (Sitzung 03.07.21) und den Anwohnern (Sitzung 17.07.21) ergeben haben, in den RT eingebracht werden.

Die Mediation verliert die ermittelten Ziele und legt dar, dass doch recht offensichtlich sei, dass die von den Teilnehmern des RT benannten Ziele sich von ihren ursprünglichen Positionen mitunter deutlich unterscheiden. Die Mediation erinnert an den Wert und die Bedeutung der gemeinsamen Arbeit im Rahmen des RT, der insbesondere auch darin bestehe, gemeinsam zukunftsorientierte Lösungen zu finden.

### **IV. Kleingruppenarbeiten zu den Optionen**

Die Mediation erläutert des Nutzens der Optionsarbeit in Kleingruppen. Es wird die Clusterung der Optionen in vier „Optionsinseln“ erläutert und es werden entsprechende Arbeits-Gruppen eingeteilt.

Die Gruppen verteilen sich inner- und außerhalb der Räumlichkeiten. Es folgt eine knapp 60 min dauernde Arbeit in den Gruppen, anschließend werden die Ergebnisse im Plenum dargestellt. Daran schließt sich wiederum eine 45 minütige Gruppenarbeit in anderer Teilnehmerzusammensetzung an sowie eine Präsentation der Ergebnisse im Plenum.

### **V. Ergebnisse der Gruppenarbeit**

Die Teilnehmenden an den einzelnen Optionsinseln erhalten jeweils eine Zusammenstellung der bislang benannten Optionen und entwickeln/konkretisieren diese weiter.

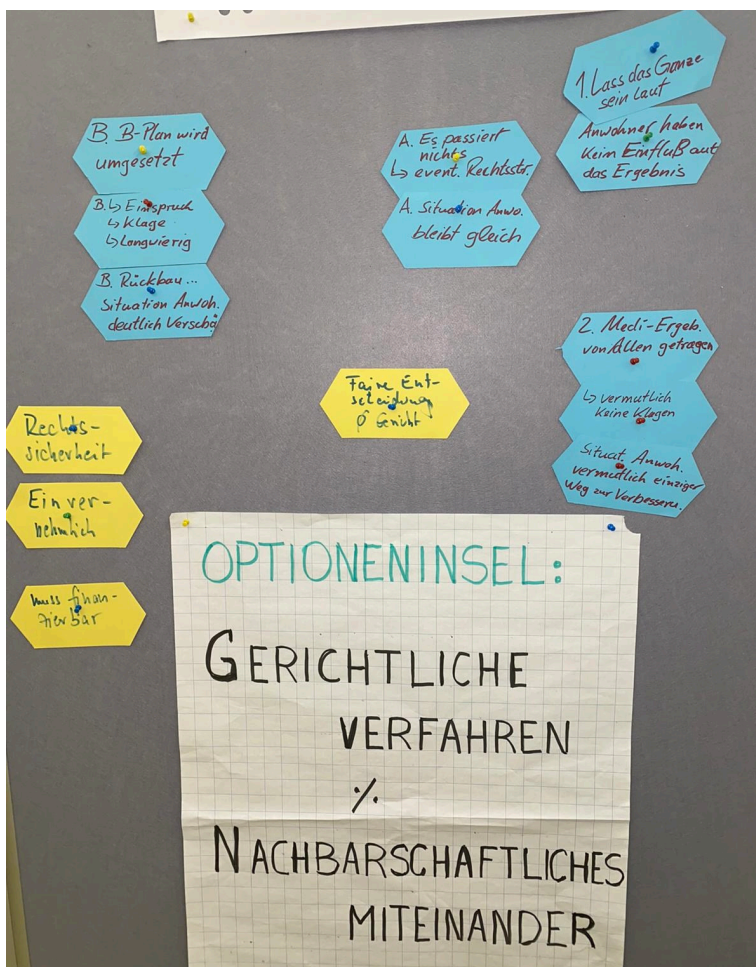
# 1. Gruppe: Gerichtliche Verfahren vs. Nachbarschaftliches Miteinander

## Bisherige Optionen

- Ungerechtigkeiten benennen, um zu einem Frieden zu kommen
- Rechtsstreite führen und die Mediation beenden

## Fortentwicklung/Konkretisierung/neue Optionen

- 1. Wenn man nicht aktiv wird, dann haben Einwohner keinen Einfluss auf das Ergebnis
- 1A. Es passiert nichts → event. Rechtsstreit
- Situation Anwohner bleibt gleich
- 1B. B-Plan wird umgesetzt
- Einspruch → Klage → langwierig
- Rückbau... Situation innerhalb Anwohnerschaft wird deutlich verschärft
- 2. Mediationsergebnis von allen getragen → vermutlich keine Klagen
- Situation Anwohnerschaft vermutlich einziger Weg zur Verbesserung
- Drei Punkte von Bedeutung: Einvernehmlichkeit, Rechtssicherheit, Finanzierbarkeit
- Faire Entscheidung durch Gericht abwarten



## 2. Gruppe: Finanzielle Lösungen

### Bisherige Optionen

- Wer Grünflächen erworben hat, zahlt noch den Differenzpreis zu Bauland
  - Verkaufte Grünflächen werden (sodann) zu Bauland erklärt
  - Angemessener Preis für Grünflächen werden von Gutachter bestimmt
  - Die Erträge, die aus dem Verkauf von Grünflächen stammen, werden für alle gemeinsam genutzt
  - Die Erträge, die aus dem Verkauf von Grünflächen stammen, werden für Entschädigungen genutzt
  - Für diejenigen, die in der Mitte wohnen, wird ein finanzieller Ausgleich gewährt
  - Für diejenigen, die in der Mitte wohnen, wird als Baulandpreis nur die Größe des jeweiligen Hauses angesetzt, für den Rest des Grundstücks wird der Grünflächenpreis berechnet
  - Die Grünflächen werden von der Stadt zurückgekauft
- 
- finanzielle Kompensation
  - Kaufverträge rückabwickeln + Entschädigung
  - Private Bestand Grünflächen erhalten, z.B. finanzielle Entschädigung für zu Kurzgekommene
  - Grünflächenbesitzer verzichten auf Zäune und werden dafür entschädigt
  - Aktuelle/zukünftiger Grünflächenverkauf → €
  - € → Investieren in Gemeinschaftsprojekt (im Viertel)

### Fortentwicklung/Konkretisierung/neue Optionen

Grünflächenerträge werden für alle verwendet

- (3) Einseitige Lösung, doppelter Rabatt für Einige
- (3) Gemeinsame Fläche gestalten und aufwerten

Preis durch Gutachter

- (2) Theoretisch ok, praktisch schwierig

Grünflächenpreis für Grundstücke

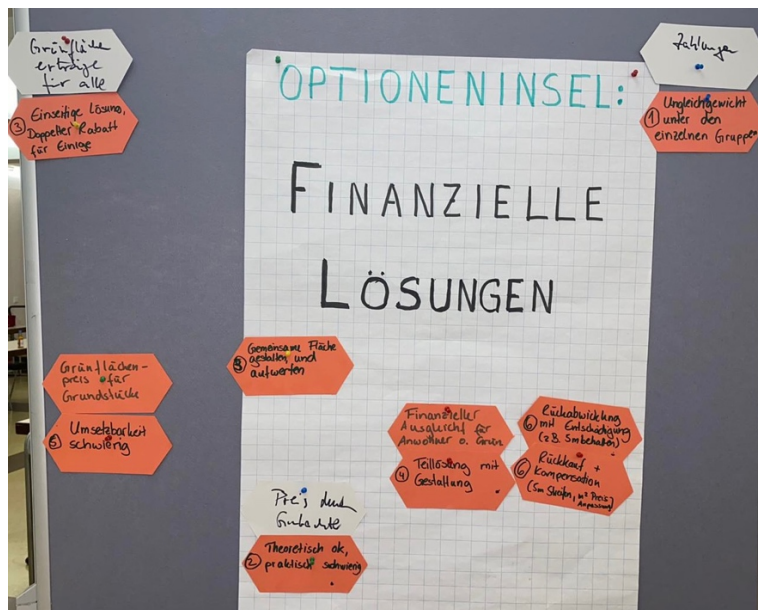
- (5) Umsetzbarkeit schwierig

Finanzieller Ausgleich für Anwohner ohne Grün

- (6) Rückabwicklung mit Entschädigung (z.B. 5m behalten)
- (6) Rückkauf + Kompensation (5m Streifen, m<sup>2</sup> Preis anpassen)
- (4) Teillösung mit Gestattung

Zahlungen

- (1) Ungleichgewicht unter den einzelnen Gruppen



### 3. Gruppe: Gemeinschaftliche Gestaltung des Neubaugebiets

#### Bisherige Optionen

- B-Plan umsetzen
- B-Plan anpassen
  
- Kein weiterer Grünflächenverkauf
- Die Grünflächen werden von der Stadt zurückgekauft
- Rückabwicklung der Verkäufe
- Grünflächeneigentümer und -pächter dürfen einen 5 m breiten Streifen behalten
- Verkleinerung der verkauften Grünflächen an den Randlagen
- Alle bekommen 100m<sup>2</sup> als private Gärten → Rest öffentlich
  
- Das Neubaugebiet wird erweitert auf dem Grundstück des Bauern Würfel
- Kauf des Erdbeerfeldes im Südwesten → öffentlicher Park
- Öffentliche Grünflächen neu schaffen
  
- Zäune entfernen
- optische Einheitlichkeit schaffen
- besondere „Zaungestaltung“, bspw. begrünen
  
- Alle öffentlichen Baumaßnahmen im Gebiet fertigstellen
  
- Grünflächen werden zu privaten Grünflächen

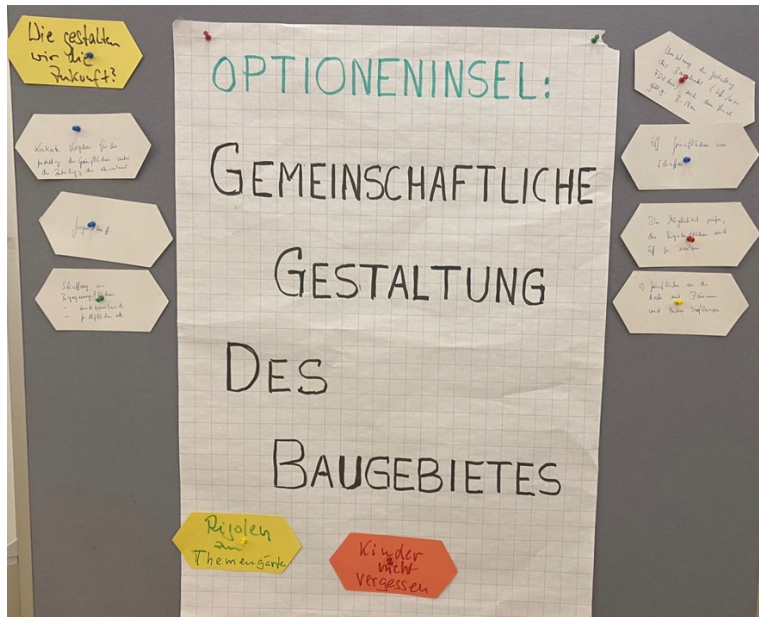
- Fragen zum Lärmschutz gerne später
- Lärmschutz errichten
  
- Private Grünflächen anlegen laut B-Plan → keine Hütten, Basketballplätze etc.
- Öffentlichen Grünfläche als Baugrundstücke
- (Privatgärten) ändern mit klaren Gestaltungsvorgaben
- Hundezaunbereich bei der Kreisstraße (neues Parkland)
- Lärmschutzwand zum Fußball/Tennis hin aufwerten
- Lärmschutzwand mit teilweiser Rückabwicklung; Nordwest; Kreisel → Kreisel Lauber
- Lärmschutz errichten
  
- Konkrete Vorgaben für die Gestaltung der Grünflächen unter Beteiligung der Anwohner
- Einrichtung einer Planungswerkstatt, um auf die landschaftsgärtnerische Gestaltung Einfluss nehmen zu können
- gemeinschaftliche Gestaltung der Grünflächen
- Öffentliche Flächen schöner nutzen als aktuell vorgesehen
  
- Grünflächen als gemeinsame „Friedensflächen“ nutzen (Kräutergarten für alle)
- Im Bereich des mittleren Grünstreifens einen „Meeting-Point“ für die Anwohner einrichten
- auf den noch nicht verkauften Grünflächen Laubenkolonien vorsehen
- Laubenkolonie umsetzen im mittleren Grünstreifen bzw. Laubenkolonien überall, 50-70 qm
- weiterer Verkauf von Grünflächen

### **Fortentwicklung/Konkretisierung/neue Optionen**

Uneinigkeit über Ergebnisse in der ersten Gruppenrunde. Hinweis der Mediation, zum Umgang mit dieser Themeninsel. Die Frage einer B-Planänderung sollte bei der Arbeit ausgeklammert werden.

Wie gestalten wir die Zukunft?

- Konkrete Vorgaben für die Gestaltung der Grünflächen unter Beteiligung der Anwohner
- Jugendtreff
- Schaffung von Begegnungsflächen (Hundezaunbereich etc)
- Umsetzung der Gestaltung des Baugebiets (öff./priv. Flächen) nach dem final gültigen B-Plan
- Öffentliche Grünflächen neu schaffen
- Die Möglichkeit prüfen, die Rigolenflächen auch öffentlich zu nutzen
- Grünflächen an der Straße mit Bäumen und Hecken bepflanzen
- Rigolen zu Themengärten
- Kinder nicht vergessen



#### 4. Gruppe: Organisationentwicklung der Stadt GN / Fraktionsverhalten: Gemeinsam für GN und Verwaltung

##### Bisherige Optionen

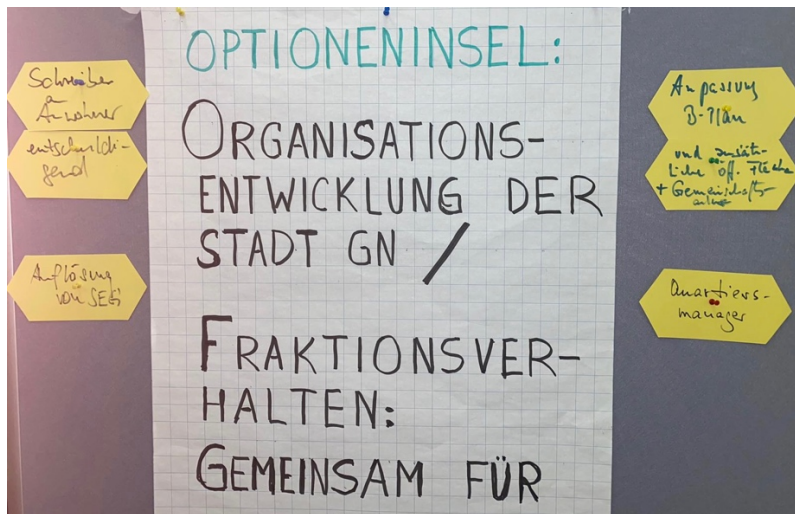
- öffentliche „Entschuldigung“ der Stadt
- Verwaltung „stellt sich neu auf“, um Vergleichbares in Zukunft auszuschließen
- Organisationsentwicklung in der Kommune
- Neustrukturierung und Organisationsentwicklungsmaßnahmen in der Stadtverwaltung
- Politische Spiele beenden
- B-Plan anpassen
- Legalisierung Status quo
- persönliche Verfehlungen städtischer Mitarbeiter durch Externe beurteilen lassen
- Etablierung eines „Quartierssprechers Mittlauer Weg“

##### Fortentwicklung/Konkretisierung/neue Optionen

- Öffentliche Entschuldigung
  - Schreiben an die Anwohner Mittlauer Weg
  - Entschuldigung nicht nur als Schreiben, sondern als Inserat in der Zeitung
  - Vororttermin, bei dem es nicht um eine Entschuldigung geht: Gemeinsames Fest mit Bieranstich/damit es ein Miteinander gibt
- Verwaltung neu aufstellen
  - Es muss nichts aufgestellt werden
  - Gremien sollen nach HGO agieren



- Neustrukturierung und Organisations-Entwicklung
  - Mehr Kontrolle außer
  - Auflösung der Stadtentwicklungsgesellschaft SEG
- Politische Spiele beenden
  - Nur auf das Sachthema konzentrierten
  - Comittment aller Beteiligende
- B-Plan anpassen
  - ÖR vs Zivilrecht
  - Anpassung um zivilrechtliche Folgen für Anwohner abzuwenden unter zusätzlicher Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen sowie einer Gemeinschaftsanlage NBG
- Persönlich Verhalten der Mitarbeiten beurteilen lassen
  - Wird durch beauftragen RA durchgeführt.
  - „Hat am RT nichts verloren“
- Rechtssicherheit muss es auch für die Stadt geben.
- Quartiermanager
  - Kann man machen, muss aber auch die Nachteile bedenken



(Hinweis: Die Vorschläge wurden nur z.T. auf Karten notiert, da die Gruppen mit Bgmster Glöckner per Zoom arbeiteten)

## **VI. Ausblick**

Mediation bringt Überlegung ein, dass möglicherweise eine weitere Optioneninsel ergänzt werden müsste: „Wie kompensieren wir Unrecht?“

Verabschiedung bis zur nächsten Sitzung am folgenden Tag, den **23.07.2021 um 18 Uhr**.  
Protokollbürgerinnen: Frau Horst und Frau Stockhausen

*gez. Jan Utech*

*gez. Pia Horst*

*gez. Claudia Stockhausen*