Runder Tisch „Bebauung Marktplatz, Beckhausstraße“

**Niederschrift
über die 4. Sitzung am 21.11.2016**

Tagungsort: Kleine Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:55 Uhr
Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Herr Gebhardt (Moderator) begrüßt die Sitzungsteilnehmer und weist auf die heutigen personellen Änderungen in der Besetzung des Runden Tisches hin. Als Vertreterin des erkrankten Herrn Bezirksbürgermeisters Knabe nimmt Frau Kleinekathöfer an der Sitzung teil.

Frau Kleinekathöfer (Bezirksvertretung) stellt sich persönlich vor.

Herr Gebhardt macht Angaben zum derzeitigen Sachstand und zur Tagesordnung.

Frau Mosig (Bauamt) geht auf den Planinhalt des Anwohner-Konzeptes aus städtebaulicher Sicht ein und teilt mit, dass angesichts der Größe des Gebietes der Anteil für den Wohnungsbau relativ gering ist. Im Detail geht sie auf folgende Punkte ein:

Aufgrund der großzügig bemessenen **Grünflächen** berücksichtigt das Konzept in hohem Maße den **Baumbestand** sowie die Spielplatzfläche und bietet Ausbaumöglichkeiten. Eingriffe in die Grünkulisse werden voraussichtlich nur im östlichen Bereich erforderlich sein. Inwieweit Pflanzungen erhaltenswert sind, muss die Fachverwaltung im weiteren Verfahren prüfen.

Zur Erschließung des Wohngebietes ist eine derart üppige **öffentliche Verkehrsfläche** nicht erforderlich. Sie resultiert jedoch aus der gewünschten Multifunktionalität für Stellplätze und kleinere Veranstaltungen. Die Zweckbestimmung kann im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Bei der **Geschossigkeit und Höhenentwicklung** der Baukörper des **allgemeinen Wohngebietes** sollte die prägende Umgebungsbebauung der Maßstab sein. Hier ist eine 2-geschossige Bebauung überwiegend vorhanden. Auch das nördlich gelegene Gebäude „Huchzermeierstraße 8 a“ ist 2-geschossig. Wegen der Topografie wirkt es vom „Marktplatz“ aus 1-geschossig. Deshalb favorisiert das Bauamt eine insgesamt 2-geschossige Bebauung.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der technischen Standards sollte die zulässige **Traufhöhe** 7,00 m und die **Firsthöhe** maximal 13,00 m betragen. Eine **Dachneigung** von ca. 45° wird vorgeschlagen. Als **Bezugspunkt** ist die dazugehörige Erschließungsanlage (Straße) zugrunde gelegt worden.

Für **sozialen Wohnungsbau** bestehen Anforderungen hinsichtlich der Grundrissgestaltung. Um familiengerechte Wohnungen anbieten zu können, wird vorgeschlagen, Gebäudetiefen von 13,00 m und überbaubare Flächen von 15,00 m Breite vorzusehen. Auch eine geringfügige Erweiterung der Gebäudelängen ist dafür sinnvoll. Dies ist auch erforderlich, um gestalterisch ansprechende Möglichkeiten entwickeln zu können (Erker, Gebäude-Vorsprung, Balkone, Terrassen). Diese Vorgaben sind von dem Architekten bei der Objektplanung umzusetzen.

Der Nachweis der erforderlichen **Abstandsflächen** zwischen den Gebäuden ist nach Ersteinschätzung möglich. Um eine Steigerung der Wohnqualität zu erreichen, wären größere Abstände von Vorteil. Die vorgeschlagenen Veränderungen beinhalten eine Verschiebung des Baugebietes / der Bebauung um einige Meter in nördliche und westliche Richtung (ca. 5,00 – 7,00 m nach Norden).

Bei der Verschiebung des Baugebietes nach Westen sollte berücksichtigt werden, dass die Fläche der öffentlichen Parkplätze nach wie vor so groß ist, dass der Aufbau von Fahrgeschäften z.B. beim Stiftsmarkt möglich ist.

Die privaten Stellplatzflächen sollten **Parkplatz-Breiten** von 2,50 m berücksichtigen.

Als **Grundflächenzahl** nach der Baunutzungsverordnung ist eine Obergrenze von 0,4 festgelegt, die durch Stellplätze und Zufahrten um 50 % überschritten werden darf. Aufgrund des relativ hohen Stellplatz- / Zufahrtanteils wird der Wert von 0,6 nahezu erreicht und somit ausgeschöpft.

Es sollen lt. Anwohnerkonzept 18 bis 20 **Wohneinheiten (WE)** entstehen.

Die Kriterien der Einfügung der Planung in die bestehende umliegende Bebauung und die Erhaltungssatzung etc. sind bei diesen Vorgaben ausreichend berücksichtigt worden. Das zugrunde liegende Konzept ist aus städtebaulicher Sicht nicht optimal, aber umsetzbar. Die Lage im Ortskern eignet sich nach Meinung des Bauamtes auch hervorragend für eine Bebauung mit mehr Wohneinheiten.

Herr Gebhardt fasst die Eckpunkte der Darstellung des Bauamtes noch einmal kurz zusammen.

Frau Nebel (Anwohnerin) hält die Verringerung des Abstandes zur nördlichen Bebauung und die Erhöhung der Geschoszahl der geplanten nördlichen Gebäude für eine deutliche Verschlechterung des ursprünglichen Konzeptes.

Herr Deutschmann (Anwohner) fragt nach der Anzahl der zusätzlichen WE und der Verpflichtung zum Bau von Balkonen.

Frau Mosig weist darauf hin, dass der Grundriss entscheidend ist und dass bei einer generellen 2-geschossigen Bebauung ca. 4 WE mehr entstehen könnten. Dies wären bei der gegenwärtigen Planung dann insgesamt 24 WE. Allerdings lässt sich zurzeit eine genaue Angabe über die Anzahl der WE noch nicht machen.

Hinsichtlich der Balkone könne im Bebauungsplan keine Festsetzung erfolgen. Darüber hinaus sind Empfehlungen in jeder Hinsicht möglich.

Herr Reinecke (Anwohner) bittet darum, das Thema „Stellplätze“ in die Empfehlungen einzubeziehen. Frau Mosig erklärt hierzu, dass bei der Übernahme des Konzeptes der Anwohner ein solcher Hinweis nicht erforderlich ist, da die Stellplätze der Anwohner Teil des Konzeptes sind.

Herr Adolph (Kirchen/Flüchtlingshilfe) bedauert, dass keine Begegnungs-Räumlichkeiten vorgesehen sind.

Herr Dr. Hawerkamp (Bezirksvertretung) hält die Reduzierung der ursprünglich angedachten 40 WE angesichts des gesamtstädtischen Bedarfs für problematisch. Er ist der Meinung, dass wenigstens 28 WE erforderlich und mit 30 öffentlichen Stellplätzen zu viele geplant sind.

Herr Deutschmann macht die erfolgreiche Erarbeitung des Kompromisses deutlich und sieht in dessen Umsetzung ein Aushängeschild für die Gesamtstadt.

Herr Gebhardt fasst das Ergebnis der heutigen Sitzung wie folgt zusammen:

Die Umsetzung des Konzeptes des Anlieger-Entwurfs ist generell machbar. Eine grundsätzlich 2-geschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 13 m, Traufhöhe 7 m, Dachneigung ca. 45° soll umgesetzt werden. Die Anzahl der Wohneinheiten lässt sich zu diesem Zeitpunkt nicht genau bestimmen, die Maximalzahl ist auf 24 zu begrenzen. Die überbaubare Fläche soll 15 m für die Gebäude einschließlich Balkon betragen und damit das Baugebiet 5 bis 7 m nach Norden bzw. nach Westen verschoben werden. Die weitere Planung soll sich eng am Anlieger-Konzept ausrichten (einschließlich der Parkplätze) und auf dieser Basis entwickelt werden.

Es werden zwei Empfehlungen ausgesprochenen:

- a) Berücksichtigung von familiengerechten WE**
- b) Die WE sollten Balkone oder Terrassen erhalten.**

14 St. dafür

2 St. dagegen

1 St. Enthaltung

- mit großer Mehrheit beschlossen -

Die Anwohner bedanken sich bei den politischen Vertretern und speziell bei Herrn Bezirksbürgermeister Knabe dafür die Möglichkeit erhalten zu haben, bei der Entwicklung des Baugebietes mitzuwirken.

Herrn Gebhardt ist für seine souveräne und zielführende Moderation ebenfalls zu danken.

Kassner
Schriftführung