

Vermerk

über die Bürgerinformationsveranstaltung über den geplanten Neubau von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Johannistal 48 am 11.09.2018

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:30 Uhr

Anwesend:

Frau Pfaff, Bezirksbürgermeisterin Gadderbaum
Mitglieder der Bezirksvertretung Gadderbaum

Herr Moss, Dezernat 4 „Wirtschaft/Stadtentwicklung/Mobilität“
Frau Hedwig, Bauamt
Herr Krüger, Planungsbüro crayen + bergediek

Frau Trüggelmann, Bezirksamt Brackwede
Frau Imkamp, Bezirksamt Brackwede, Schriftführerin

ca. 90-100 Besucherinnen und Besucher

Frau Bezirksbürgermeisterin Pfaff eröffnet die Informationsveranstaltung und begrüßt alle Anwesenden. Zur Thematik erläutert sie einleitend, dass das geplante Neubauvorhaben der Bezirksvertretung bereits in der letzten Sitzung durch das Planungsbüro und Herrn Moss im nichtöffentlichen Teil als Vorhaben von besonderer Bedeutung vorgestellt worden sei. In dieser Sitzung sei dann auch vereinbart worden, eine entsprechende Informationsveranstaltung für die Anwohnerinnen und Anwohner durchzuführen.

Anschließend stellt Herr Krüger das Vorhaben anhand von Grafiken vor: Geplant sei auf dem Grundstück Johannistal 48 der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Die bestehende Villa solle abgerissen werden, da diese nicht mehr wirtschaftlich zu erhalten sei. Die verkehrliche Erschließung der drei neuen Häuser erfolge über eine gesonderte Zuwegung über die nördlich gelegene Straße Johannistal (nicht über die Privatstraße), die in eine Tiefgarage münde, welche die einzelnen Gebäude untereinander verbinde. Bei den Neubauten handele es sich um 2geschossige Häuser (zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss inkl. Dachterrasse plus ein sog. Gartengeschoss) mit insgesamt 14 Wohneinheiten à ca. 150 qm.

Im Anschluss werden von den Anwohnerinnen und Anwohnern insbesondere folgende Kritikpunkte angesprochen:

- Schaffung von Wohnraum vs. unangemessene Nachverdichtung
Es wird angebracht, dass Wohnungsnot nur ein vorgeschobenes Argument sei, da das Klientel, das dringend Wohnraum benötigen würde, dort vermutlich nicht wohnen werde. Im vorliegenden Falle ginge es vorrangig um Gewinnmaximierung.
Herr Moss erwidert, dass jeder Quadratmeter Wohnraum zähle, unabhängig davon, wo dieser geschaffen werde, da dadurch der Wohnungsmarkt entlastet würde. Zudem gebe es den politischen Auftrag der Nachverdichtung, der hier entsprechend umgesetzt werden könne. Ergänzend führt er aus, dass das vorhandene Grundstück mit drei Häusern grundsätzlich nicht sehr dicht bebaut werde; vor allem im Vergleich mit den umliegenden Flächen.
- Geschossigkeit der Gebäude/Topographische Verhältnisse
Die beiden Vollgeschosse plus Staffelgeschoss plus Gartengeschoss wirkten viergeschossig und dadurch sehr massiv- dies wird mehrfach angemerkt und entsprechend kritisiert. Herr Krüger merkt dazu an, dass sich die Planungen selbstverständlich an den gesetzlichen Vorgaben orientieren, die in diesem Fall Zweigeschossigkeit vorschreiben würden- dies beziehe sich allerdings nur auf die Anzahl der Vollgeschosse.
Es wird befürchtet, dass die Höhe der Neubauten im Verhältnis zu den Häusern in der unmittelbaren Nachbarschaft unverhältnismäßig sei bzw. diese die bestehenden Gebäude teilweise „überragen“ würden. Da nicht konkret beantwortet werden kann, wie sich die tatsächlichen Höhen der Bauten zueinander verhalten, wird vereinbart, eine entsprechende Grafik in der nächsten Sitzung der Bezirksvertretung Gadderbaum nachzureichen und nochmals vorzustellen.
Von einigen Nachbarn wird zudem die Sorge geäußert, dass sich der Wert ihrer Grundstücke reduzieren könne, da diese zukünftig mehr einzusehen seien.
- Baumbestand
Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück derzeit sehr „grün“ sei und dort viele Bäume stünden. Es wäre schade, wenn diese zahlreich gefällt werden müssten.
Dazu merkt Herr Krüger an, dass die grundsätzliche Idee sei, die Bebauung in den grünen Hang einzufügen. Bedauerlicherweise müssten auch einige Bäume gefällt werden, was auf Privatflächen allerdings rechtlich zulässig sei. Lediglich die beiden größeren Bäume stünden unter Bestandsschutz. Darüber hinaus sei allerdings eine ausgleichende Ersatzpflanzung vorgesehen.
- Tiefgarage/Stellplätze
Es wird angezweifelt, dass die Bewohner der Gebäude die Tiefgarage tatsächlich nutzen würden. Stellplätze im sonstigen Bereich des Johannistals seien bereits jetzt schon „Mangelware“, weshalb sich die Problematik zukünftig noch verschärfen werde. Zudem wird hinterfragt, ob zwei Stellplätze pro Wohneinheit wirklich ausreichend sein werden; fraglich sei auch, wo z. B. Besucher parken würden. Herr Krüger merkt dazu an, dass lt. Landesbauordnung mind. ein Stellplatz pro Wohneinheit nachgewiesen werden müsse. Im vorliegenden Fall plane man sogar mit zwei Stellplätzen, was zeitgemäßer ist.
- Verkehrliche Mehrbelastung der Privatstraße/Sicherheit von Fußgängern
Es wird befürchtet, dass die Privatstraße, die aktuell zu dem betroffenen Grundstück führt, verkehrlich massiv mehr belastet werde (durch Fahrzeuge der Müllabfuhr, Paketdienste, Besucher...). Das würde dann gehäuft zu kritischen Situationen führen, da Begegnungsverkehr dort nicht möglich sei. Fraglich sei auch, wie das Wegerecht zukünftig geregelt werde. Hier solle frühzeitig das Gespräch mit den Beteiligten gesucht werden.
Darüber hinaus wird explizit darauf hingewiesen, dass es dort derzeit nur einen sehr schmalen Fußweg gebe. Insbesondere die Situation vor der KiTa Kunterbunt wird als kritisch erachtet.

- Baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens
Auf Nachfrage erläutert Herr Moss, dass der Bebauungsplan für das Grundstück Johannistal 48 derzeit zwei Baufenster ausweise, das dritte im nördlichen Teil gebe es aktuell nicht. Der bestehende Bebauungsplan sei allerdings aus dem Jahre 1968, und in der Vergangenheit habe es bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft immer wieder Befreiungen von dem selbigen gegeben. Er zeigt anhand einer Ansichtsgrafik, dass die umliegenden Gebäude ähnlich geartet seien. Er unterstreicht, dass das Bauamt sich an Recht und Gesetz orientieren müsse; das bedeute vorrangig, dass die Zulässigkeit des Vorhabens geprüft werde und ob ggfs. ein Ermessen ausgeübt werden könne bzw. müsse. Im Übrigen gelte auch hier der Gleichheitsgrundsatz: Ein Zugeständnis dem Einen gegenüber, gelte im Regelfall auch für den Anderen. Bezüglich der vorgebrachten Kritik an der Architektur der geplanten Gebäude („Klötze“) stellt er fest, dass das Bauamt keine Geschmacksfragen beantworten müsse.
- Mögliche Probleme während der Bauphase
Es wird befürchtet, dass sich die verkehrliche Situation während der Bauphase massiv verschärfen werde und man bittet ausdrücklich um eine vernünftige Regelung für den Verkehr, insbesondere auch für die Baufahrzeuge, in dieser Zeit. Herr Moss merkt dazu an, dass die Baustraße im Bereich der neu geplanten Zuwegung zur Tiefgarage verlaufen werde. Hier wird von Seiten der Anwohner darauf hingewiesen, dass die Ein- bzw. Ausfahrtssituation auf die Straße Johannistal problematisch werden könne.
- Zeitlicher Ablauf
Herr Krüger betont, dass man sich in einer sehr frühen Phase der Planungen befinde und die Konzeption einen sehr frühen Ansatz darstelle. Diese Informationsveranstaltung sei vielmehr der Auftakt eines Dialoges, der gemeinsam in den nächsten Monaten weitergeführt werden solle. Frau Pfaff ergänzt, dass die Bezirksvertretung Gadderbaum den Punkt in öffentlichen Teil ihrer nächsten Sitzung am 11.10.2018 auf der Tagesordnung habe, damit die Mitglieder des Gremiums ebenfalls Stellung zu diesem Thema nehmen können.

To-Dos:

- ✓ **Prüfung der verkehrlichen Situation:**
 - **in Bezug auf die Tempo 30 km/h-Beschränkung auf der Straße Johannistal: Wo beginnt und endet diese?**
 - **in Bezug auf die Geschwindigkeit, inwiefern diese in der Straße Johannistal eingehalten wird**
 - **in Bezug auf die Parkplatzproblematik**
 - **Ortstermin gewünscht (wochentags zwischen 07:30-08:00 Uhr bzw. zu den übrigen Hauptverkehrszeiten)**
 - **Muss der Kurvenbereich auf Grund der neu zu schaffenden Zufahrtsstraße zukünftig aufgeweitet und von der bestehenden Verkehrsinsel ggfs. ein Stück entfernt werden?**
- ✓ **Vorstellung der tatsächlichen Höhen der Neubauten im Vergleich zu den umliegenden Häusern und auch aus Perspektive des unteren Bereichs im Johannistal (aus Blickwinkel Einmündung Uhlandstraße und Goethestraße)**

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind, bedankt sich Frau Pfaff bei allen Anwesenden für die Teilnahme und beendet sodann die Veranstaltung.

gez.
Imkamp