

21. Beiratssitzung

01.08.2018, 19:00 - 21:30 Uhr, Bürgersaal, Alte Schule

Entschuldigt: Hr. Prengel, Fr. Bodeit und Hr. Hanke

mit 14 stimmberechtigten Mitgliedern beschlussfähig, auch für die Änderung der Geschäftsordnung und die Wahl der Sprecher*innen

1. Vorstellung Machbarkeitsuntersuchung Marktpassage

Der aktuelle Bearbeitungsstand wird durch Fr. Albrecht vom Stadtplanungsamt und Fr. Pflücker vom Büro Leitplan vorgestellt. Nach kurzer Erläuterung der städtebaulichen Einbindung geht Frau Albrecht auf folgende Punkte ein:

Planerfordernis

- Es gibt diverse Bestrebungen von Projektentwicklern für eine Gebietsentwicklung. Die Vorhaben sehen aber eine zu hohe Dichte und vorrangig Wohnungsbau vor. Sie sind nicht nach § 34 BauGB zulässig, da sie sich nicht nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen. Zudem ist Erschließungssituation unzureichend (teils nur Wegerechte, enge Querschnitte und Nutzungsteilung der Erschließungsflächen).

Bebauungsplan

- Mit dem Instrument des Bebauungsplanes ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung möglich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Juni 2017 beschlossen.
- Das Ziel von Aufwertung und Neuordnung soll durch eine verträgliche Nachverdichtung sowie die Nutzungsmischung von Einzelhandel und Wohnen erreicht werden.

Machbarkeitsuntersuchung

- Mit der städtebaulichen Machbarkeitsuntersuchung wird ein verträgliches Maß und eine verträgliche Nutzung geprüft. Sie bildet die Vorarbeit für das Bebauungsplanverfahren.
- Die Lage im Blockinnenbereich erfordert besondere Anforderungen an die städtebauliche Integration.
- Ergebnisse sind Massenstudien, keine Architekturentwürfe oder Detailplanung.

Vorstellung derzeitiger Zwischenstand der herausgearbeiteten Varianten

- Den vorgestellten Varianten ist gemein: Ein Erhalt der Bausubstanz der Marktpassage erscheint unwirtschaftlich. Das Konzept sieht einen Neubau mit Einzelhandel im EG und darüber Geschossen mit Wohnnutzung sowie im Norden des Grundstücks ein rein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude vor. Alle Varianten weisen eine Tiefgarage auf. Die Dachflächen sollen begrünt und der Regenwasserbewirtschaftung als auch der Deckung des Bedarfes an privaten Freiflächen dienen. Ferner werden öffentliche Grünflächen vorgehalten. Ergänzend zum Verbrauchermarkt ist eine Ladenzeile geplant.
- Es werden drei Varianten vorgestellt, die sich vorrangig in der Erschließung unterscheiden (Liefer-, Kunden- und Anwohnerverkehr über Florian-Geyer-Straße 109 bzw. Verlängerung der Altheider Straße, gebäudeinterne Tiefgaragenzufahrt bzw. dem Gebäude vorgelagerte Tiefgaragenzufahrt). Variante 1A ist eine Weiterentwicklung der Variante 1 (höhere Dichte).

Diskussionsrunde: Neben Verständnis- und Nachfragen zur vorgestellten städtebaulichen Machbarkeitsuntersuchung und dem Bebauungsplanverfahren werden folgende Themen zur Diskussion gestellt.

Verflechtung mit Marktplatz

- Frau Heutling weist darauf hin, dass die Fassadengestaltung des multifunktionalen Gebäudes in Richtung Marktplatz eine wichtige Funktion für die Attraktivität des neuen Gebäudes haben wird und schlägt eine höhere und umlaufende Geschossigkeit über dem Verbrauchermarkt vor.
- Die Sichtbeziehungen und städtebauliche Öffnung vom Marktplatz aus lassen sich schwer verbessern, weil die angrenzenden Grundstücke Privateigentum und bebaut sind. Es finden Gespräche mit den Eigentümern der entsprechenden Grundstücke statt. Eine umlaufende Erhöhung der Geschossigkeit widerspricht der Zielsetzung einer attraktiven Gestaltung der Gasse (geringe Verschattung, räumliche Einengung) sowie dem denkmalrechtlichen Rücksichtnahmegebot gegenüber der Bebauung entlang der Genossenschaftsstraße (keine höhere Oberkante der rückwärtigen gegenüber der straßenseitigen Bebauung). Eine attraktive Vorplatzgestaltung wird die Qualität der Eingangssituation vom Marktplatz aus zusätzlich erhöhen.

Erschließungsvariante über die Verlängerung der Altheider Straße

- Herr Prochnow merkt an, dass der "Schulweg" aktuell nicht für den Kfz-Verkehr zugelassen und sehr schmal sei, sodass zur Realisierung der Variante 3 eine umfassende Neugestaltung notwendig wäre. Frau Rasper warnt davor, den Verkehr gemäß Variante 3 zu führen, da in dieser Variante die Kinder durch den Lieferverkehr gefährdet würden.
- Es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten beauftragt werden, das die Erschließungssituation prüfen wird.

Eckgrundstück Florian-Geyer-Straße 111

- Herr Kabsch erkundigt sich nach dem Eckgrundstück Florian-Geyer-Straße 111.
- Das Grundstück Florian-Geyer-Straße 111 ist in Privateigentum. Es liegt derzeit brach. In der Machbarkeitsuntersuchung wird eine Schließung der Blockrandbebauung mit Aufständering im Erdgeschoss (Luftgeschoss) zur Sicherung der Durchwegung vorgeschlagen. Mit dem Grundstückseigentümer finden derzeit und im weiteren Verfahren Gespräche statt.

Ladenzeile

- Herr Kabsch sieht die im Südwesten des Grundstücks geplanten Ladeneinheiten Richtung Florian-Geyer-Str. kritisch, da hier im schlechtesten Fall der gesamte Liefer-, Kunden- sowie Anwohnerverkehr vorbeiführt.
- Es wird neben der Variante mit verlängerter Ladenzeile mindestens noch eine Variante geprüft werden, die eine vorgezogene Tiefgaragenzufahrt statt der vorgelagerten Läden vorsieht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Varianten unter Berücksichtigung der verschiedenen fachlichen Belange geprüft werden.

Tiefgarage

- Herr Kabsch erkundigt sich, ob eine größere Tiefgarage möglich wäre.
- Im Konzept sind 90 Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Durch die aktuelle Planung ergibt sich eine GRZ nach § 19 Abs. 4 BauGB von bis zu 0,8. Eine Erweiterung der Grundfläche der Tiefgarage wäre planungsrechtlich kaum möglich. Innerhalb der Baukosten sind Baukosten für Untergeschosse besonders hoch – ein zweites Tiefgaragengeschoss ist voraussichtlich wirtschaftlich nicht rentabel. Es besteht keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen bei der Schaffung von Wohnraum.

Bauliche Höhe des geplanten nördlichen Wohngebäudes

- Herr Langer empfindet die Höhe der nördlichen Wohnbebauung als sehr hoch. Herr John erkundigt sich, ob eine Verschiebung der nördlichen Wohnbebauung zugunsten größerer Abstände zu Pflege-Vital möglich ist.

- Schnitte durch Plangebiet und Umgebung zeigen, dass Oberkanten der angrenzenden Bebauung eingehalten werden. Abstandsflächen werden ebenfalls eingehalten und es gibt kein Anrecht auf einen freien Blick. Andere städtebauliche Ausrichtungen des Baukörpers müssten unter Berücksichtigung der Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken erfolgen und würden die Qualität des geplanten Freiraums mindern (Ausrichtung Freiflächen dreiseitig zu Erschließungsflächen).

Situation der Gewerbetreibenden

- Der Umgang mit den aktuellen Mietern ist ein privat-rechtliches Belang, bei dem das Bezirksamt geringe Handlungsspielräume hat. Das GSM unterstützt Gewerbetreibende durch Informationen und Absprachen (für die Nutzung bis zum Neubau).

2. Diskussion und Abstimmung zur Anpassung der Geschäftsordnung des Kiezbeirates

- Diskussion und Abstimmung des vorliegenden Entwurfs (siehe Anlage Einladungsmail).
- § 1 Aufgaben, § 2 Tätigkeit und § 4 Beschlussfähigkeit (in Bezug auf Digitalisierung) sollen in zukünftigen Beiratssitzungen erneut diskutiert und eventuell überarbeitet werden.
- Die Geschäftsordnung wird auf der Grundlage der bisherigen Geschäftsordnung mit allen Änderungsvorschlägen beschlossen.
- Abstimmung (13/1/0) (Ja/Nein/Enthaltung)

3. Wahl der neuen Beiratssprecher*innen

- Es stellen sich Timo Kabsch und Ralf Prengel als Sprecher zur Wahl.
- Die beiden Kandidaten werden zu den neuen Sprechern des Beirates gewählt.
- Abstimmung (14/0/0) (Ja/Nein/Enthaltung)

4. Bericht aus den Arbeitsgruppen

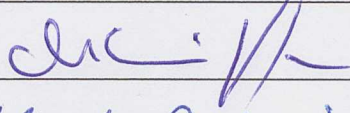
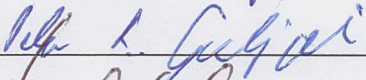

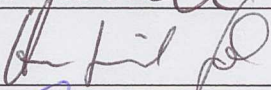
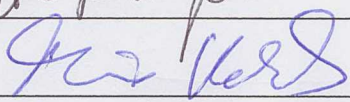
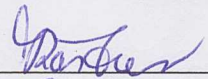
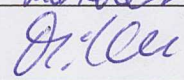

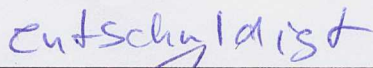
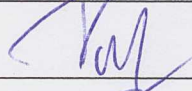
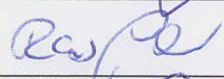
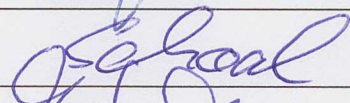
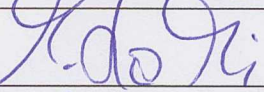
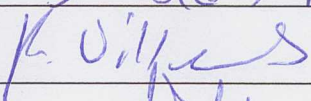

- Bericht der Arbeitsgruppe Marktplatz
 - Mitt Verweis auf das Protokoll von Frau Schuchardt und den Bericht von Herrn Prengel (E-Mail) wird aus Zeitmangel und aufgrund der Abwesenheit von Herrn Prengel die Auswertung des letzten AG-Treffens auf die nächste Sitzung vertragen
 - Die nächste AG Marktplatz am 15.08.2018, 18:00 Uhr, findet bei Timo Kabsch statt
- AG Kommunikation
 - Es erfolgt eine Doodle-Abfrage zur Terminsuche für einen Re-Aktivierungsversuch der AG.

5. Sonstiges

- Nach-Wahl von Herrn Koch als stellvertretendes Beiratsmitglied.
 - Herr Koch wird als stellvertretendes Beiratsmitglied gewählt.
 - Abstimmung (14/0/0) (Ja/Nein/Enthaltung)
- Frau Milde regt an, die Sitzungen zeitiger beginnen zu lassen (Doodle-Abfrage folgt).
- Am 22.08.2018, 18:30 Uhr, findet in der Alten Schule eine außerordentliche Beiratssitzung zur Vorstellung der Image-Kampagne statt.
- Auf der Beiratssitzung am 05.09.2018 ist die Dörpfeldstraße das Thema.
- Der Termin für die Beiratssitzung im Oktober wird auf den 10.10.2018, 18:30 Uhr, verschoben.

Teilnehmer*innenliste

Veranstaltung: Treffen des Kiezbeirats
 Datum/Uhrzeit: 01.08.2018, 19⁰⁰ Uhr
 Ort: Kulturzentrum Alte Schule

	Name	Unterschrift
Beiratsmitglieder	Glugla, Martin	
	Gutjahr, Peter	
	Indetzki, Annette	
	John, Hanfried	
	Kabsch, Timo	
	Kästner, Andrea	
	Milde, Jacqueline	
	Paul, Leila	
	Prenzel, Ralf	
	Prochnow, Helmut	
	Rasper, Saskia	
	Schaal, André	
	Skalski, Mira	
	Willemelis, Robert	
Winkler, Martin		

Beratende Mitglieder	Bellot, Christine	C. Bellot
	Bodeit, Doreen	entschuldig
	Hanke, Karsten	entschuldig
	Mechtel, Moritz	freier
	Roß, Regina	R. Roß
	Zaschel, Udo	Udo Zaschel
Gäste	FRANK LEHMAN	F. Lehman
	Sybilke Witte	S. Witte
	Volker Casper	V. Casper
	Rutz, Roland	R. Rutz
	Plücker, Kendra	K. Plücker
	AUBRECHT, SVENDE	S. Aubrecht
	Koch Werner	W. Koch
	Heurung, Aule	A. Heurung