

Runder Tisch

**Sitzung am 25. September 2018, von 19:30 Uhr bis 21:20 Uhr, im Festsaal des Rathauses
Protokoll-Entwurf**

Vorstand Runder Tisch:

Frau Fresemann
Herr Weißels
Herr Frey
Herr Akkermann
Frau Klausing

Anwesende Stadt Leer/Sanierungsmanagement:

Herr Nesvera (Stadt Leer)
Frau Strack (re.urban)
Herr Krönert (re.urban)
Herr Tautz (GFS)
Frau Kütemeier (GFS/Protokollführerin)

Teilnehmer:

Siehe beiliegende Teilnehmerliste

1. Begrüßung

Frau Fresemann eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

2. Protokoll der letzten Sitzung

Das Protokoll wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

3. Bericht des Vorstandes

Frau Fresemann berichtet, dass sich der Vorstand des Runden Tisches zur Vorbereitung der Tagesordnung getroffen hat. Im Rahmen der Sitzung sollen insbesondere die restlichen offenen Punkte zur baulichen Entwicklung erörtert werden:

1. Regelung der max. Gebäudetiefe
2. Regelung Mischgebiet
3. Nähere Eingrenzung und Erläuterung der Gebäude mit historischer Bautradition

Frau Fresemann weist auf den Artikel der OZ vom 24.08.2018 hin („Politik verliert Geduld mit Runden Tisch“) und bittet Herrn Tautz um kurze Stellungnahme.

Herr Tautz verweist auf das Protokoll von der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses welches unter dem Link <https://ris.leer.de/sessionnet/buergerinfo/getfile.php?id=63544&type=do&> für jeden zugänglich ist. In dem Artikel werden die getätigten Aussagen aus der Stadtentwicklungssitzung teilweise falsch zugeordnet und/oder aus dem Zusammenhang zitiert.

4. Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes – Städtebauliche Leitlinie / bauliche Entwicklung

Herr Krönert erinnert an den bisherigen Diskussionsstand und erläutert den Vorschlag des Sanierungsmanagements zu den Regelungen der Maximalen Bautiefe (Folien 14 – 16).

Die beiden Varianten 15 Meter oder 20 Meter Bautiefe ausgehend von der Baulinie werden intensiv diskutiert und Verständnisfragen dazu beantwortet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei vielen Bestandsgebäuden und einer maximalen Bautiefe von 15m ein Anbau (z.B. Wintergarten) derzeit nicht mehr möglich wäre.

Eine Differenzierung zwischen vorhandenem Bestand und Neubau wäre aus Sicht einiger Teilnehmer sinnvoll. Bei Neubauvorhaben würde eine Bautiefe von 20m zu massiv wirken und Einschränkungen für die Nachbargärten zur Folge haben.

Frau Daun stellt den Antrag, über diesen Punkt im Rahmen der nächsten Sitzung abschließend zu beraten. Beratungsgrundlage soll eine kurzfristig vom Sanierungsbüro versandte Karte mit den eingetragenen Bautiefen von 15,0 m und 20,0 m sein. Dem Antrag wurde bei 6 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen zugestimmt.

Herr Krönert stellt nunmehr den Entwurf der Regelungen zum Mischgebiet sowie die Regelungen für die Denkmalgeschützten Gebäude sowie für die Gebäude aus der historischen Bautradition vor.

Herr Wessels merkt an, dass er entlang der Heisfelder Straße insgesamt 17 Häuser gezählt hat, die er unter der Kategorie Gebäude aus der historischen Bautradition ordnen würde, dies sind mehr Gebäude als in der Präsentation dargestellt. (In der Präsentation sind 3 Baudenkmale und 7 beispielhafte „Gebäude aus der historischen Bautradition“ in der Heisfelder Straße aufgenommen).

Frau Strack weist darauf hin, dass es sich lediglich um Beispiele handelt. Eine vollständige Liste würde erfordern, für jedes Gebäude die ggf. infrage kommenden Elemente aus der historischen Bautradition zu klären, was über die Arbeitstiefe des Rahmenplanes hinausgehe.

Herr Tautz ergänzt, dass das Sanierungsmanagement bei Bauanträgen die beschlossenen Regeln strikt beachten werde und im Zweifelsfall eng auslegen werde. Dies gelte insbesondere für Nachbargebäude von Denkmälern bzw. Gebäuden aus der historischen Bautradition.

Nach intensiver Diskussion werden folgende Beschlüsse getroffen:

Regelung Mischgebiet (Folie 22)

Folgende Vorschläge wurden bei drei Enthaltungen angenommen:

- Regelungen nur für eine Bautiefe (keine rückwärtigen Gebäude, Angabe Bautiefe wird nach Beschluss ergänzt)
- II – Vollgeschosse mit ausgebautem Dach (kein Staffelgeschoss)
- Traufhöhe max. 7,0 m
- Firsthöhe max. 12,5 m
- Dachneigung 20° - 50°
- Symmetrisch geneigte Dächer
- Im Mischgebiet wird die Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten pro Gebäude nicht beschränkt.

Regelungen zum Umgang mit Baudenkmalen (Folie 27)

Der vorgeschlagenen Vorgehensweise wird einstimmig zugestimmt:

- Baudenkmale sind als Gebäude geschützt
- Der Denkmalschutz bezieht sich aber auch auf die nähere Umgebung, Bauvorhaben sind daher mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und dürfen die Denkmäler nicht beeinträchtigen!
- Kennzeichnung der Baudenkmale im Rahmenplan

Regelungen Gebäude aus der historischen Bautradition (Folie 30)

Bei einer Enthaltung wird beschlossen:

- Eigentümer sind im Rahmen der Sanierung bei der behutsamen und fachgerechten Gebäudesanierung / Gebäuderestaurierung zu unterstützen.
- Bauvorhaben auf angrenzenden Grundstücken sollen sich in Kubatur, Form und Materialität an die Gebäude aus der historischen Bautradition anpassen. Vor Genehmigung ist die Denkmalschutzbehörde einzubinden.

Regelung Geschosswohnungsbau (Folie 23)

Es wird eine teils emotionale Diskussion zu den Regelungen zum Geschosswohnungsbau geführt. Es wird kritisiert, dass hier im Gegensatz zu den Bereichen der Einfamilienhausbebauung eine Nachverdichtung möglich sein soll. Zudem solle lieber in die Sanierung des Bestandes, den Lärmschutz und der Verbesserung der Lebensqualität investiert werden, und die Probleme durch eine Nachverdichtung nicht noch verstärkt werden.

Herr Tautz weist darauf hin, dass der Erhalt und die Sanierung der bezahlbaren Wohnungsbestände eines der wesentlichen Ziele der Sanierung sei und derzeit nur der Teilaspekt der Nachverdichtung diskutiert wurde.

Bei neunzehn Zustimmungen und elf Gegenstimmen wurden folgende Punkte beschlossen:

Es ist eine Änderung der Grenze des Gebietes: Geschosswohnen, III bis IV – Vollgeschosse beschlossen worden. Die neue Grenze soll entlang der Straße Hermann-Tempel-Ring verlaufen. Für diese gilt folgende Regelung:

- III oder IV – Vollgeschosse mit ausgebautem Dach oder zusätzlichem Staffelgeschoss
- Firsthöhe maximal 16,0 m
- Dachneigung maximal 30°
- Symmetrisch geneigte Satteldächer oder Flachdächer
- Pro 100 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig

Bei den restlichen Flächen zwischen Pastorenkamp und Hermann Tempel-Ring, welche zunächst den III oder IV Vollgeschossen zugeordnet wurden, sollen II bis III Vollgeschosse möglich sein.

Aus der Versammlung wird darauf hingewiesen, dass bei 2 oder 3 Geschossen ein Fahrstuhl üblicherweise nicht eingebaut werde, in Bereichen mit maximaler 2- oder 3-Geschossigkeit also keine barrierefreien Wohnungen entstehen könnten.

Zwei Teilnehmer verlassen aufgrund des Beschlusses aus Protest die Versammlung. Um das Gespräch weiter aufrecht zu halten bittet Frau Freseman, jemand der die zwei Teilnehmer, die frühzeitig die Sitzung verlassen haben, kenne, sie darum zu bitten, bei der nächsten Sitzung wieder dabei zu sein.

Regelung Umgang mit Bestand - Ersatzbauten (Folie 31)

Frau Strack weist darauf hin, dass die beschlossenen Regelungen teilweise zu einer verringerten möglichen Auslastung im Vergleich zum Bestand führen, auch bei geplanten baugleichen Ersatzbauten.

Mit einer Gegenstimme wurde dem Vorschlag des Sanierungsmanagements zugestimmt:

- Wenn ein Eigentümer ein Gebäude ersetzen möchte, gilt der aktuelle Bestand als Maßstab, d.h.
 - Kubatur und Grundriss dürfen nicht vergrößert werden
 - Baulinien und Bauform müssen eingehalten werden
 - Geschossflächen sowie Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht steigen
- ➔ Sind diese Vorgaben erfüllt, kann am gleichen Ort ein Ersatzbau entstehen.

5. Verschiedenes

Frau Freseman hält fest, dass in der nächsten Sitzung die maximale Gebäudetiefe weiter zu Beschluss gebracht werden soll, damit die Diskussion zum nächsten Thema übergehen kann.

Es wird angeregt, insbesondere für den westlichen Teilbereich des Gebietes nicht nur über Aufstockung und Verdichtung nachzudenken, sondern auch über Aufwertung – vor allem Schaffung von Grün- und Freiflächen.

Die Verwaltung wird gebeten in der nächsten Sitzung mitzuteilen, ob die Stadt Einfluss auf die Geschwindigkeitsbegrenzung der Bundesstraße B436 hat (Lärmschutz).

Frau Freseman schließt die Sitzung um 21.20 Uhr

6. Termine

Runder Tisch:

30.10.2018 und 27.11.2018, jeweils 19.30 Uhr

Sanierungskommission:

6.11.2018 um 19.30 Uhr