



Runder Tisch „Leer Weststadt“

25.06.2019

Herzlich willkommen



- (1) Begrüßung**
- (2) Protokoll der letzten Sitzung**
- (3) Bericht des Vorstands**
- (4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes**
 - (4.1) Flächendeckende Überprüfung des Planungsrechtes (Kap. 4.2.1.1) – Vorschlag zur Ergänzung / Regelungen zu Werbeanlagen**
 - (4.2) Potentialflächen (Kap. 4.2.1.2 Rahmenplan-Entwurf Seite 16-18)**
 - (4.3) Vorschlag zur Ergänzung des Kapitels 4.2.4/ Klimaschutz vorantreiben**
 - (4.4) Leitlinie soziale Entwicklung (Kap. 7.2 Rahmenplan-Entwurf)**
 - (4.5) Beteiligung und Aktivierung der Bewohner (Kap. 7.3 Rahmenplan-Entwurf)**
- (5) Ausblick – Weiteres Vorgehen**
- (6) Verschiedenes**
- (7) Termine**



(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

4	STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN	12
4.1	Ausgangssituation	12
4.1.1	Flächennutzung	12
4.1.2	Erschließung:	13
4.1.3	Freiflächen / Wohnumfeld:	13
4.1.4	Bausubstanz	13
4.2	Erneuerungskonzept	14
4.2.1	Flächennutzung und Bebauung: Behutsame Nachverdichtung regeln	14
4.2.1.1	Flächendeckende Überprüfung des derzeit geltenden Planungsrechtes	14
4.2.1.2	Potentialflächen	16
4.2.1.3	Bebauung	18
4.2.2	Erschließung	18
4.2.2.1	Verkehrsführung - motorisierter Verkehr	18
4.2.2.2	Radverkehr - Ausbildung von attraktiven Radverkehrsachsen im Gebiet	19
4.2.2.3	Attraktivität für Radfahrer und Fußgänger erhöhen	21
4.2.2.4	funktionale und gestalterische Erneuerung von Erschließungsanlagen	22
4.2.2.5	Qualität im öffentlichen Raum sichern – Alleecharakter erhalten und ausbauen	22
4.2.2.6	Stärkung ressourcenschonender Mobilität	22
4.2.2.7	Lärmschutz entlang des Stadtrings (B70)	22
4.2.3	Freiflächen	23
4.2.4	Möblierung / Imagebildung	25
4.2.5	Gemeinbedarfseinrichtungen / Quartiersmitte	25

4.2.1.1 Flächendeckende Überprüfung des derzeit geltenden Planungsrechtes

Für das gesamte Gebiet soll ein Sanierungsbebauungsplan aufgestellt werden (bzw. aufgeteilt in vier Teilpläne) und in diesem Zuge insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben für jeden Teilbereich des Sanierungsgebietes überprüft werden.

Während der Bearbeitungszeit werden bei der Prüfung von Bauanträgen die im Ratsbeschluss vom 31.01.2019 formulierten Grundsätze für die bauliche Entwicklung angelegt.

(beschlossen vom Rat am 31.1.2019)

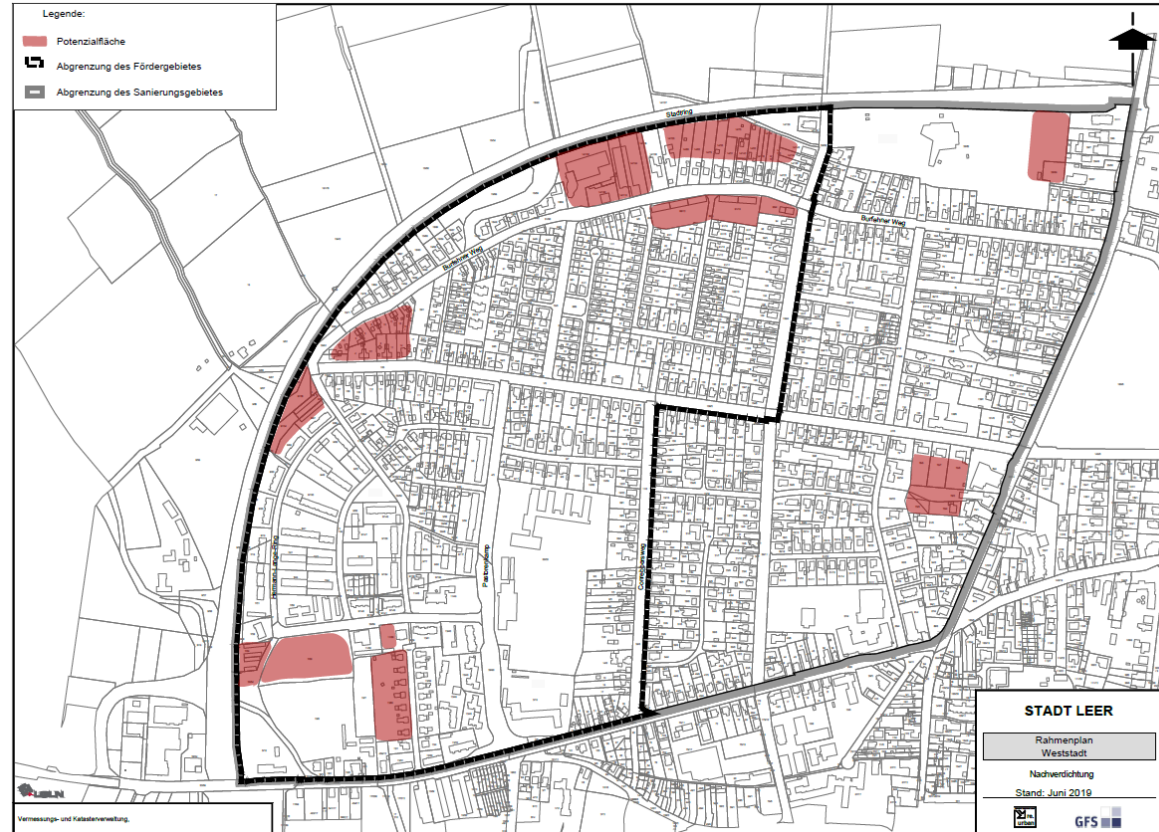
Die bereits vorhandenen vorwiegend kleinteiligen gewerblichen Nutzungen / Dienstleistungen werden überwiegend als nicht-störend bewertet, insbesondere wenn es sich um Versorgungsangebote handelt. Die Ansiedlung von Spielhallen/ Vergnügungsstätten im Gebiet sollte allerdings ausgeschlossen werden.

Bzgl. der Errichtung von Werbeanlagen sollen in den Bebauungsplänen Regelungen erfolgen. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des öffentlichen Raumes ist es Ziel, Werbung nur am Ort der Leistung in angemessener Größe zuzulassen (Vorschlag: ca. 2 qm).

(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

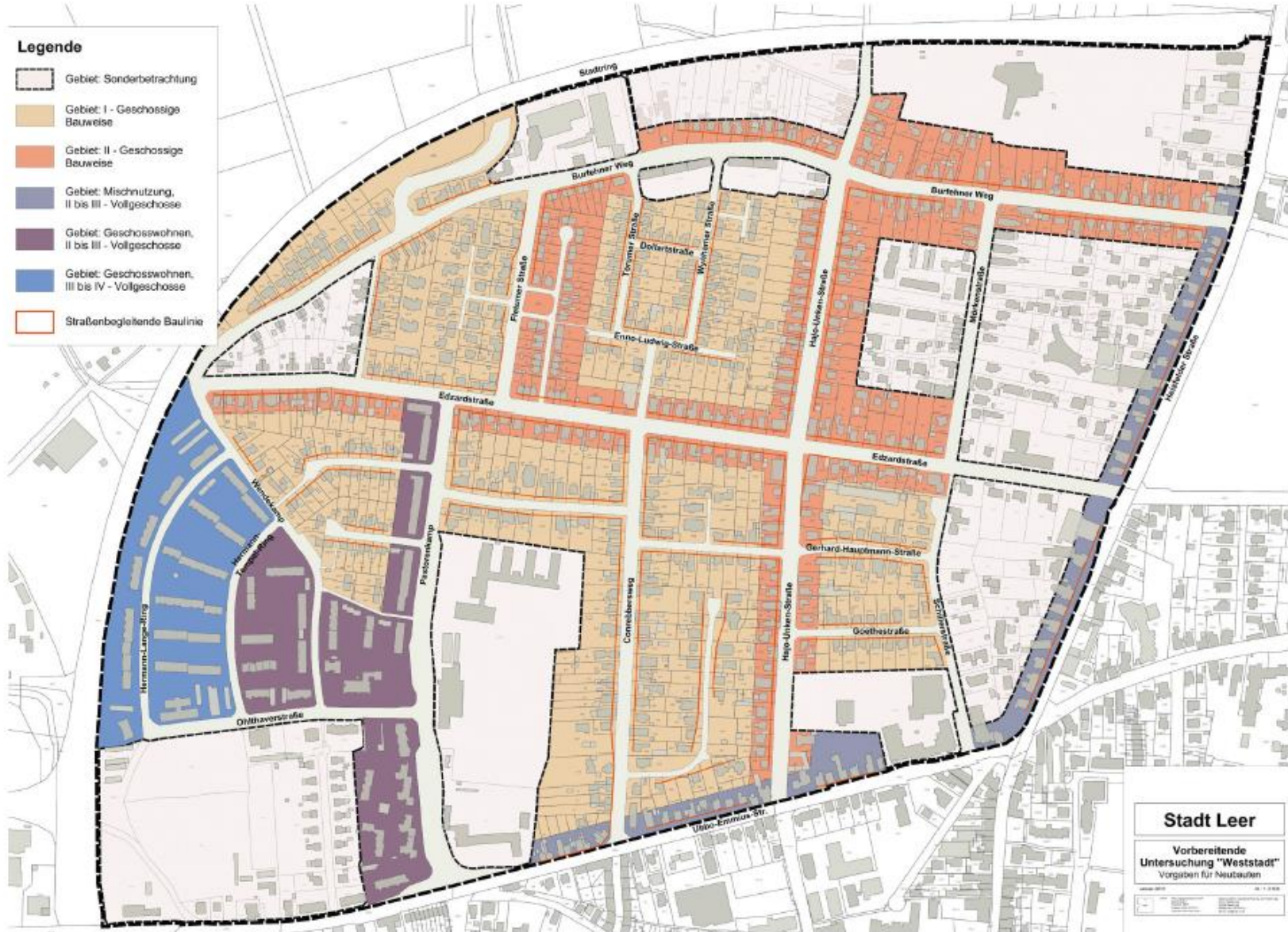
4.2.1.2 Potentialflächen

In folgenden Teilbereichen sind ausgehend von der heutigen Bau- bzw. Nutzungsstruktur umfangreichere Neuentwicklungen denkbar⁵:



Für die Entwicklung der Flächen sind zwingend Bebauungspläne erforderlich.
Für folgende Flächen gibt es bereits weitergehende Überlegungen:

(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes





(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

1. Für die Flächen südlich der Ohlhaverstraße und westlich des Königskamps wurden von den drei beauftragten Planungsbüros erste Vorschläge im Hinblick auf Gebäudetypen, Geschossigkeiten und Positionierung erarbeitet.

Die Diskussion am Runden Tisch hat kein einheitliches Bild ergeben.

- Mehrheitlich wurde der grundsätzliche Bedarf an Wohnungsneubau gesehen und die Herstellung von Wohnungsneubau im Bereich südlich der Ohlhaverstr. (und auch westlich Königskamp) befürwortet
- Da es vor allem auch an barrierefreien Wohnungen mangelt, werden drei Geschossebenen als Mindesthöhe als erforderlich angesehen
- Weiterhin wurde mehrheitlich der Vorschlag der Büros Kilian und Kollegen / 9 Grad als am ehesten für die Situation passend bewertet (aufgelockert, den Leeraner Verhältnissen angepasst) – es gab jedoch auch durchaus Befürworter der vom Büro LOCODROM vorgeschlagenen höheren / städtischen Dichte.
- Der vorgeschlagene Quartiersplatz am Nahversorger wurde grundsätzlich positiv aufgenommen,
- die bessere Zugänglichkeit des Pagels Garten wurde begrüßt
- und auch die Bewegungsfläche auf den Flächen zwischen Stadtring und Pagels Garten wurde befürwortet.
- Hinsichtlich des Parkens wurde die Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten am Straßenraum diskutiert statt rückwärtig / im Innenraum zwischen den Gebäuden.

(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes



- markanter dreieinhalbgeschossiger baulicher Rahmen
- Neubebauung am Königskamp in diesem Maßstab
- Verweben von Grün und Gebäude durch mäandrierende Baukörper
- Parcours als klare Zäsur mit Pagels Hof und Skaters Island
- Pagels Garten wird erweitert und ein grüner Innenbereich
- Multiplatz mit Café im Innern des Straßengevierts
- Parkierung in Tiefgaragen



- drei/viergeschossige Zeilenbauten senkrecht zur Olthaver Straße, Stadtvillen als Kopfbauten III/II
- zweigeschossige, flachgedeckte rückwärtige Bebauung am Königskamp, Erhalt der Vordergebäude
- grüne Korridore zwischen den Gebäuden
- Umbau eines Teilstücks der Olthaverstr. zum Quartiersplatz
- Parken in der Olthaverstr., zwischen Zeilen und Stadtvillen und gebäudenah rückwärtig Königskamp



- Zeilenförmige straßenseitig drei- und rückwärtig zweigeschossige Baukörper um drei Höfe
- zweigeschossige, rückwärtige Bebauung am Königskamp, Erhalt der Vordergebäude
- vielfältige Durchwegbarkeit der Höfe, zwei Wegeachsen in Nord-Süd-Richtung
- Multifunktionsspielfeld nördlich der Pumpwerkgebäude
- Quartiersplatz zwischen Nahversorger und Wohn- und Geschäftshäusern
- Parkierung ebenerdig zum Stadtring, im östlichen Innenhof, gebäudenah rückwärtig Königskamp



(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

Diese Grundsätze sollen in einem erforderlichen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist eine erneute Diskussion am Runden Tisch / mit dem Stadtteil vorzusehen.

Die Schaffung bzw. Sicherung von bezahlbaren Wohnungen wurde im Rahmen der Diskussionen ausdrücklich als Ziel formuliert.

Auch bzgl. eines möglichen Umgangs mit den Gebäuden am Königskamp ergibt sich aus der Diskussion am Runden Tisch kein eindeutiges Ergebnis – einerseits werden sowohl die baulichen Qualitäten der vorhandenen Gebäude beiderseits des Königskamp als erhaltenswert angesehen als auch das bezahlbare Angebot an Wohnungen im Einfamilienhaus; andererseits wird in Frage gestellt, dass in den Beständen zu vertretbarem Aufwand (unter Neubaukosten) auf Dauer zeitgemäßes Wohnen möglich ist.

Als generelle Maßgabe für eine erforderliche Konkretisierung der Planung / Bebauungsplanung sind als Ergebnis der Diskussion für die Flächen beiderseits des Königskamps eher kleinteilige Baustrukturen vorzusehen (als Ergänzung des Bestandes oder als Neubau nach einem Abriss). In der Diskussion wurde akzeptiert, dass diese Entscheidungen letztlich erheblich von Kostenüberlegungen des Eigentümers beeinflusst werden.

2. Flächenpotential Völcker und Peters

Sofern eine Verlagerung des Gewerbebetriebes erfolgt ist auch auf dieser Fläche die Entwicklung von Wohnungsbau sinnvoll.

(Eine Konkretisierung und Diskussion über Dichte/Höhe erfolgt im Zusammenhang der Bearbeitung Bebauungspläne).

~~3. Derzeit in geringer baulicher Dichte bebaute Flächen innerhalb des Gebietes~~

~~Für diese Gebiete ist im Zuge der Bauleitplanung zu prüfen, ob von den generellen Regeln abweichende Regelungen sinnvoll sind, um eine Nachverdichtung sinnvoll zu steuern.~~

~~Die Abbildung stellt eine erste Übersicht infrage kommender Flächen dar – während der Bearbeitung von Bebauungsplänen, vgl. Kap. 4.2.1.1, ergeben sich ggf. weitere Flächenpotentiale dieser Kategorie.~~

~~4. Flächenpotential Garagenhöfe~~

~~Für die an verschiedenen Stellen im Stadtteil vorhandenen Garagenhöfe ist im Zusammenhang einer Bauleitplanung zu diskutieren, ob diese Flächen ggf. einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden bzw. in ein Gesamtkonzept eingebunden werden (dies gilt insbesondere für den Garagenhof im Bereich Ohlthaverstraße).~~

4.2.4 Klimaschutz vorantreiben

Im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung sollen neben den bereits formulierten Zielen

- der energetischen Gebäudesanierung (vgl. Kap. 3.4)
- der Stärkung des Radverkehrs (vgl. Kap. 4.2.2.2)

insbesondere Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung³ forciert werden:

- Bei der Umsetzung öffentlicher Maßnahmen sind Maßnahmen zur lokalen Versickerung in größtmöglichem Umfang als Bestandteil der Maßnahme vorzusehen (die Maßnahmen sind im Rahmen der geltenden Kostenobergrenze umzusetzen)
- Maßnahmen zur Erhöhung der Versickerung auf den privaten Grundstücken (insbesondere Gründächer und ähnliches) werden ausdrücklich als Ziel der Sanierung angesehen, eine Bezuschussung von Maßnahmen soll erfolgen.

7.2 Leitlinie soziale Entwicklung

7.2.1 Konzept zur sozialen Entwicklung

Die derzeitige Bevölkerungsstruktur im Sanierungsgebiet ist stark durchmischt, es leben sehr unterschiedliche Gruppen nebeneinander:

- Finanzschwache Haushalte, die geringe Wahlmöglichkeiten haben und für die im Stadtteil ein umfangreicheres Angebot an Mietwohnungen zur Verfügung steht.
- Migranten, die aufgrund des Wohnungsangebotes vielfach eher zufällig in den Stadtteil gezogen sind
- Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte, die den Standort aufgrund des umfangreichen Mietwohnungsangebotes und der zentralen Lage wählen, vielfach jedoch nur vorübergehend im Stadtteil bleiben
- Familien mit Kindern, die den Stadtteil aufgrund seiner Ausstattung an Infrastruktur für Kinder, seiner zentralen Lage und seiner ruhigen Wohnqualität schätzen.
- Paare ohne Kinder und Alleinstehende jeden Alters, die den innenstadtnahen, jedoch ruhigen Wohnstandort bevorzugen.
- Ältere Paare/ Alleinstehende, die seit vielen Jahren mit dem Stadtteil verwurzelt sind.

(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

Im Rahmen der Sanierung soll eine Verbesserung der Ausstattung des Stadtteils für alle Bewohnergruppen verfolgt werden.

Dies betrifft

- Die Gestaltung und Ausstattung des öffentlichen, ggf. halböffentlichen Raum:
 - das Angebot an nutzbaren Frei- und Bewegungsflächen insbesondere für Kinder und Jugendliche,
 - Angebote an Flächen/Orten, sich zu treffen
 - die Möglichkeiten, sich sicher im Stadtteil zu bewegen (Barrierearmut, Beleuchtung,..)
- Angebote zur Freizeitgestaltung für alle Altersgruppe sowie Beratung und (Vermittlung in) Betreuung/Bildung/Qualifizierung



(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

Dabei soll an die vorhandenen Einrichtungen und Flächen angeknüpft und diese bei Bedarf weiterentwickelt werden:

- Flächen der Schulen mobilisieren / ggf. mit Betreuung (zu prüfen, durch wen Betreuung gewährleistet werden kann),
- ggf. weitere Flächen für Bewegung, Aufenthalt und sich treffen im Stadtteil (Betreuungsbedarf ist zu prüfen)
- Pagels Garten als Garten stärken und weiterentwickeln (Angebote im Bereich Gärtnern für die Stadtteilbewohner, ggf. weitergehende Angebote zur Verwertung angebauter Produkte – Kochkurse u.a.)
- Interesse der obw, die Einrichtung für den Stadtteil zu öffnen
- Vorhandener Raum des Bauvereins / bestehende Angebote der Nachbarschaftshilfe
- Ggf. Einrichtung eines Cafes (z.B. im Zusammenhang des Nahversorgers)

und so ein attraktives Angebot an Flächen und Räumen für den Stadtteil bereit zu stellen.

7.2.2 Baulicher Bedarf

Inwieweit ggf. bauliche Maßnahmen (über die Herstellung / Erneuerung der Freiflächen hinaus) erforderlich sind, um die jeweiligen Funktionen entsprechend zu stärken oder einen zentralen Ort zu schaffen, an dem die Aktivitäten zusammen laufen bzw. koordiniert werden, ist derzeit nicht absehbar.

Insbesondere im Hinblick auf eine Betreuung der Freiflächen ist zunächst eine Klärung mit den Flächeneigentümern und Entwicklung von Nutzungskonzepten erforderlich.

7.2.3 Bedarf an personellen Ressourcen

Aus dem Bedarf nach betreuten Angeboten bzw. der Betreuung von Flächen ergibt sich zusätzlicher Personalbedarf; auch im Hinblick auf die Funktion des Stadtteils als Integrationsstadtteil und als Wohnstandort mit erhöhtem Kinderanteil sowie erhöhtem Anteil an Bevölkerung /Kindern in

schwierigen Lebenssituationen (Leistungsbezug) sollte die Einrichtung einer stadtteilbezogenen Sozialarbeit / Gemeinwesenarbeit erfolgen, die bestehende Angebote vernetzt und koordiniert, mögliche ergänzende Bedarfe formuliert und prüft, wie eine Deckung der Bedarfe erfolgen kann sowie Selbstorganisationsprozesse anstößt und unterstützt.

(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

7.3 Beteiligung und Aktivierung der Bewohner

Ziel der Sanierung ist es, in möglichst großem Umfang Formen der Beteiligung und bürgerlichen Selbstorganisation zu initiieren und zu verstetigen. Der bisherige Prozeß hat durch ein hohes Maß an offener Bürgerbeteiligung hierzu bereits beigetragen. Es haben sich bereits neue Kommunikations- und Arbeitsstrukturen in Ansätzen herausgebildet (Runder Tisch als Stadtteilgremium, Vorstand des Runden Tisches).

Die Sanierung liefert unterschiedliche Ansätze für die Fortführung der Beteiligung und Aktivierung:

- Beteiligung im Rahmen der Planungsphase:
 - Runder Tisch (ggf. Arbeits- und Projektgruppen des Runden Tisches)
Der Runde Tisch als Beteiligungsform läuft seit Beginn der Sanierungsmaßnahme und wird weiter geführt werden.
 - Einzelaktionen im Stadtteil
Da der Runde Tisch als kontinuierliches Gremium nur einen Teil der Bevölkerung anspricht, die bereit ist, einen Planungsprozess über einen gewissen Zeitraum ohne sichtbare Ergebnisse zu begleiten, wurden im Rahmen der Planungsphase verschiedene Einzelaktionen durchgeführt, um eine möglichst breite Beteiligung am Planungsprozess zu erreichen.

Vorstellbar ist, dass im weiteren Fortgang ähnliche Formate für einzelne Themen genutzt werden.

Weiterhin denkbar ist, dass insbesondere für diejenigen Gruppen, deren Einbindung bisher kaum gelungen, ein gezieltes Beteiligungsangebot an der Diskussion um den Rahmenplan und der Umsetzung von Maßnahmen

(4) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

- Beteiligung im Vorfeld der Durchführung von Maßnahmen als Betroffenenbeteiligung. Von großer Bedeutung ist diese Beteiligungsform für Gruppen, die durch abstraktere Beteiligungsmöglichkeiten nicht zu aktivieren sind.
Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes / Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sollten unter Beteiligung der Bewohner geschehen. Die unmittelbare Betroffenheit und Eröffnung von Gestaltungsmöglichkeiten liefert gute Ansätze, auch schwerer aktivierbare Gruppen einzubinden.
- Die dritte Beteiligungsform bindet die Bewohner als Akteure ein. Es können Formen der bürgerlichen Organisation entstehen, die auch Aufgaben im Stadtteil übernehmen (oder vorhandene Organisationsformen genutzt werden). Denkbar wäre z.B. ein Verein (oder auch eine Stiftung) als Träger von Angeboten im Stadtteil.

Im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen wurde bereits eine Vielzahl an Ideen für mögliche Angebote aus dem Stadtteil für den Stadtteil aber auch über den Stadtteil hinausgehend gesammelt:

- Tauschbörse
- Einkaufsservice
- Stadtteilst
- Teil-Zentrale (Teilen von z.B.größeren Elektrogeräten)
- Repaircafe

Ziel: Abschluss der Diskussion am 25.06.

- ***Überarbeitung Rahmenplan (bis ca. 20.07.)***
- ***Bereitstellung auf der Internetseite***
- ***Möglichkeit für Hinweise / Anmerkungen: Runder Tisch am 27.08.***
- ***Beschlussfassung: Sanierungskommission (17.09.), Ausschuss (01.10.), Rat (Dezember)***
- ***Nach Beschlussfassung (ab Januar 2020): Beginn der Konkretisierung - z.B. weitergehende Planungsaufträge***

(6) Verschiedenes

(7) Termine

Runder Tisch: 24.09., 19.11.

Sanierungskommission: 17.09.