



Runder Tisch „Leer Weststadt“

14.05.2019

Herzlich willkommen



- (1) Begrüßung**
- (2) Protokoll der letzten Sitzung**
- (3) Bericht des Vorstands**
- (4) Wahlen – Vorstand Runder Tisch, Sanierungskommission**
- (5) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes**
 - (5.1) Wohnungspolitische Leitlinie - Ergänzung (Kap. 3.2 /3.4)**
 - (5.2) Gemeinbedarfseinrichtungen / Quartiersmitte (Kap. 4.2.5 Rahmenplan-Entwurf Seite 25/26)**
 - (5.4) Potentialflächen (Kap. 4.2.1.2 Rahmenplan-Entwurf Seite 16-18)**
 - (5.5) Leitlinie soziale Entwicklung (Kap. 7.2 Rahmenplan-Entwurf)**
 - (5.6) Beteiligung und Aktivierung der Bewohner (Kap. 7.3 Rahmenplan-Entwurf)**
- (6) Verschiedenes**
- (7) Termine**



(4) Wahlen I – Vorstand Runder Tisch

Vorstand

Aktuelle Besetzung:

Harald Akkermann (Tagesstätte Tandem)

Joachim Coordes (Eigentümer)

Uwe Gerdes (Eigentümer)

Grietje Freseman (Eigentümerin)

Wolfgang Frey (Eigentümer)

Stefan Kermann (Bauverein Leer)

Marlies Klausing (Eigentümerin)

Herr Kräussl-Pustelnik (Eigentümer)

Paul Weißels (Eigentümer)

Alexandra Wienekamp (Eigentümerin)

Insa Wilke (Eigentümerin)



Vorstand

Zur Wiederwahl stehen zur Verfügung:

Harald Akkermann (Tagesstätte Tandem)

Uwe Gerdes (Eigentümer)

Stefan Kermann (Bauverein Leer)

Paul Weißels (Eigentümer)



(4) Wahlen II - Sanierungskommission

Aktuelle Besetzung:

<u>Schule</u>	Frau Coordes, Schulleiterin der Plytenbergschule
<u>Kita</u>	Frau Farr-Wodak, Leiterin Kindergarten Klecks
<u>Sport</u>	Herr Hartwig
<u>Wohnungsunternehmen</u>	Herr Exner, Bauverein Leer
<u>Einzeleigentümer</u>	Frau Boekhoff, Eigentümerin Frau Daun, Eigentümerin
<u>Mieter</u>	Herr Weers, Mieter Frau Wurps, Mieterin
<u>Gewerbe/Handel/Dienstleistungen</u>	Herr Diekmann, Unternehmer
<u>Senioren/Behinderte</u>	Frau Benke, Seniorenbeiratsmitglied
<u>Jugend</u>	Herr Kuhlmann
<u>Migranten</u>	Frau Cenkci



(4) Wahlen II - Sanierungskommission

Zur Wiederwahl stehen zur Verfügung (bisherige Rückmeldungen)

<u>Schule</u>	Frau Coordes, Schulleiterin der Plytenbergschule
<u>Kita</u>	
<u>Sport</u>	Herr Hartwig
<u>Wohnungsunternehmen</u>	Herr Exner, Bauverein Leer
<u>Einzeleigentümer</u>	Frau Boekhoff, Eigentümerin Frau Daun, Eigentümerin
<u>Mieter</u>	Frau Wurps, Mieterin Herr Weers, Mieter
<u>Gewerbe/Handel/Dienstleistungen</u>	Herr Diekmann, Unternehmer
<u>Senioren/Behinderte</u>	Frau Benke, Seniorenbeiratsmitglied
<u>Jugend</u>	
<u>Migranten</u>	



(5) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Funktion des Rahmenplanes:	4
1.2	Charakter des Plangebietes:	4
1.3	Handlungsbedarf:	5
1.4	Aussagebereiche des Rahmenplanes:	5
2	VERFAHREN: PLANUNG MIT DEM STADTFEIL	6
3	WOHNUNGSPOLITISCHE LEITLINIE	8
3.1	Situation Wohnen und Wohnungsversorgung	8
3.2	Ziele der Weiterentwicklung	9
3.3	Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes	10
3.4	Notwendige Maßnahmen	11
3.5	Einsatz von Wohnraum- und Stadtebaurordernmitteln für die Gebäudemodernisierung	12
4	STÄDTEBAULICHE LEITLINIE	12
4.1	Ausgangssituation	12
4.1.1	Flächennutzung	13
4.1.2	Erschließung:	13
4.1.3	Freiflächen /Wohnumfeld:	13
4.1.4	Bausubstanz	14
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	19
4.2.2	Erschließung	19
4.2.2.1	Verkehrsführung - motorisierter Verkehr	19
4.2.2.2	Radverkehr - Ausbildung von attraktiven Radverkehrsachsen im Gebiet	20
4.2.2.3	Attraktivität für Radfahrer und Fußgänger erhöhen	22
4.2.2.4	funktionale und gestalterische Erneuerung von Erschließungsanlagen	23
4.2.2.5	Qualität im öffentlichen Raum sichern – Alleecharakter erhalten und ausbauen	24
4.2.2.6	Stärkung ressourcenschonender Mobilität	24
4.2.2.7	Lärmschutz entlang des Stadtrings (B70)	24
4.2.3	Freiflächen	25
4.2.4	Möblierung / Imagebildung	26
4.2.5	Gemeinbedarfseinrichtungen / Quartiersmitte	27
5	ZUSAMMENFASSUNG - PLAN	28
6	LEITLINIE SOZIALE ENTWICKLUNG	30
7.1	Bevölkerung und soziale Lage	30
7.1.1	Bevölkerungszahl und -entwicklung	30
7.1.2	Altersstruktur im Sanierungsgebiet	31
7.1.3	nichtdeutsche Bevölkerung (erste Staatsangehörigkeit ist nicht die deutsche)	33
7.1.4	Soziale Lage	33
7.2	Leitlinie soziale Entwicklung	33
7.2.1	Konzept zur sozialen Entwicklung	33
7.2.2	Baulicher Bedarf	34
7.2.3	Bedarf an personellen Ressourcen	34
7.3	Beteiligung und Aktivierung der Bewohner	35

3.2 Ziele der Weiterentwicklung

Beschlossen vom Runden Tisch am 27.11. 2018

Das Sanierungsgebiet hat die Qualitäten eines innenstadtnahen Wohngebietes, in dem verschiedene Einrichtungen das Wohnen ergänzen und beleben. Mit dem Nebeneinander von Miet- und Eigentumswohnformen sowie dem breiten Spektrum an Wohnungsgrößen korrespondiert eine sehr gemischte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die einen Teil der Qualitäten des Gebietes ausmacht. Dieser Charakter eines durchmischten Gebietes soll erhalten und weiter ausgebaut werden:

- Sicherung und Weiterentwicklung des Wohngebietes in seinen unterschiedlichen Qualitäten für unterschiedliche Bewohnergruppen

Die Lage des Gebietes am Innenstadtrand und die sich ergebende Nähe zu den innerstädtischen Einrichtungen, das Vorhandensein verschiedenster Angebote und Einrichtungen im Gebiet selber, das vielfältige Angebot an Wohnformen (Eigentums- und Mietformen, Wohnungen verschiedener Größen, Wohnen mit Garten, ruhiges Wohnen, Wohnen in Innenstadtnähe,...) qualifizieren das Quartier auch langfristig für folgende Hauptnachfragegruppen:

(5) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

- **Familien mit Kindern**, die sowohl als Nutzer der (selbstgenutzten bzw. vermieteten) Einfamilienhausbestände als auch als Bewohner von Mietwohnungen im Gebiet leben und für die bereits einige Einrichtungen zur Verfügung stehen, die gesichert und ggf. weiterentwickelt/ ergänzt werden müssen. Die Attraktivität des Quartiers für diese Gruppe liegt in der Innenstadtnähe, der dennoch in weiten Teilen ruhigen Wohnlage, einem hohen Grünanteil und der guten wohnortnahen Ausstattung vor allem mit Schulen.
- **Junge Ein- und Zwei-Personenhaushalte**, die Mietwohnungen nachfragen und für die das Quartier aufgrund seiner zentralen Lage (Nähe zu Innenstadt und Bahnhof) attraktiv ist. Diese Haushalte befinden sich vielfach in einer Übergangsphase zur Familie. Sie stellen dann andere Ansprüche an ihre Wohnungen und werden ihre Mietwohnung vielleicht zugunsten eines (Miet)Einfamilienhauses wieder verlassen.
- **Ein- und Zwei-Personenhaushalte jeden Alters**, die teilweise Mietwohnungen nachfragen und teilweise im selbstgenutzten Eigentum leben. Für diese Haushalte ist ebenfalls die zentrale Lage und die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen der Innenstadt attraktiv.

- **Sicherung des Gebietes als Standort für das Dauerwohnen.**
Die Schaffung von Monteurswohnungen oder auch Ferienwohnungen in größerem Umfang entspricht daher nicht den Zielen der Sanierung und ist als untergeordnete Nutzung nur ausnahmsweise und in Einzelfällen vorstellbar (die Umnutzung kompletter Gebäude egal welcher Größe entspricht nicht den Zielen der Sanierung)

Vorschlag zur Ergänzung / April 2019

- Die Sicherung der wohnortnahen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die das reine Wohnungsangebot ergänzen:
 - Erhalt des schulischen Angebotes
 - Ausbau des Angebotes der (Klein)Kinderbetreuung
 - Qualifizierung der öffentlichen Räume für die Bedürfnisse von Jugendlichen
 - Sicherung / Ausbau des Einzelhandelsangebotes
 - Schaffen eines Treffpunktes / Marktplatzes im Quartier
 - Schaffung von Angeboten für alternative Mobilitätsformen (Räder, Lastenräder, Car-Sharing,..)

3.4 Notwendige Maßnahmen

Beschlossen vom Runden Tisch am 27.11. 2018

Um die oben formulierten Ziele der Sanierung zu erreichen, sollen daher folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Sicherung der vorhandenen bezahlbaren Mietwohnungsbestände (erforderlich ist sowohl ein Angebot an Wohnungen, die für Leistungsbezieher zugänglich sind, als auch generell günstige Wohnungen)
- Modernisierung und Qualifizierung der Geschoßwohnungsbestände (energetisch / barrierearm)²
- Attraktivierung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes im Hinblick auf alle Bewohnergruppen und unter Beteiligung der Bewohner / künftigen Nutzer
- Entwicklung einer Umgebung im Sanierungsgebiet, die sich werterhaltend auf die Gebäude auswirkt
- Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes vor allem in folgenden Segmenten:
 - im Einfamilienhaus (Miet- als auch im Eigentumssegment)
 - im bezahlbaren Mehrfamilienhaussegment (vor allem kleinere Wohnungen, Familienwohnungen, barrierearme Wohnungen)
- ~~➤ Hierfür: Prüfung der Nachverdichtungspotentiale und der Anforderungen an eine mögliche Nachverdichtung (vgl. Städtebauliche Leitlinie)~~
- Hierfür: Prüfung der Nachverdichtungspotentiale und der Anforderungen an eine mögliche Nachverdichtung auf Potentialflächen, wie in der Karte ausgewiesen (vgl. Städtebauliche Leitlinie)⁴
- Trotz des Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen sollte eine einseitige Bevölkerungszusammensetzung vermieden werden;
- Tendenzen des Umbaus von Einfamilienhäusern in Kleinstwohnungen sind bisher nicht erkennbar; sofern eine solche Entwicklung sich ergibt, sollte sie möglichst in der Form begleitet werden, dass Wohnungen entstehen, die den Anforderungen an gesundes Wohnen genügen
- Verbesserung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Hinblick auf alle genannten Hauptnachfragergruppen

- Restriktiver Umgang mit Anträgen auf Nutzungsänderung für Nutzung als Ferienwohnung/ Monteurswohnung

Vorschlag zur Ergänzung / April 2019



(5) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Funktion des Rahmenplanes:	4
1.2	Charakter des Plangebietes:	4
1.3	Handlungsbedarf:	5
1.4	Aussagebereiche des Rahmenplanes:	5
2	VERFAHREN: PLANUNG MIT DEM STADTEIL	6
3	WOHNUNGSPOLITISCHE LEITLINIE	8
3.1	Situation Wohnen und Wohnungsversorgung	8
3.2	Ziele der Weiterentwicklung	9
3.3	Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes	10
3.4	Notwendige Maßnahmen	11
3.5	Einsatz von Wohnraum- und Städtebaufördermitteln für die Gebäudemodernisierung	12
4	STÄDTEBAULICHE LEITLINIE	12
4.1	Ausgangssituation	12
4.1.1	Flächennutzung	13
4.1.2	Erschließung:	13
4.1.3	Freiflächen /Wohnumfeld:	13
4.1.4	Bausubstanz	14
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	19
4.2.2	Erschließung	19
4.2.2.1	Verkehrsführung - motorisierter Verkehr	19
4.2.2.2	Radverkehr - Ausbildung von attraktiven Radverkehrsachsen im Gebiet	20
4.2.2.3	Attraktivität für Radfahrer und Fußgänger erhöhen	22
4.2.2.4	funktionale und gestalterische Erneuerung von Erschließungsanlagen	23
4.2.2.5	Qualität im öffentlichen Raum sichern - Alleecharakter erhalten und ausbauen	24
4.2.2.6	Stärkung ressourcenschonender Mobilität	24
4.2.2.7	Lärmschutz entlang des Stadtrings (B70)	24
4.2.3	Freiflächen	25
4.2.4	Möblierung / Imagebildung	26
4.2.5	Gemeinbedarfseinrichtungen / Quartiersmitte	27
5	ZUSAMMENFASSUNG - PLAN	28
6	LEITLINIE SOZIALE ENTWICKLUNG	30
7.1	Bevölkerung und soziale Lage	30
7.1.1	Bevölkerungszahl und -entwicklung	30
7.1.2	Altersstruktur im Sanierungsgebiet	31
7.1.3	nichtdeutsche Bevölkerung (erste Staatsangehörigkeit ist nicht die deutsche)	33
7.1.4	Soziale Lage	33
7.2	Leitlinie soziale Entwicklung	33
7.2.1	Konzept zur sozialen Entwicklung	33
7.2.2	Baulicher Bedarf	34
7.2.3	Bedarf an personellen Ressourcen	34
7.3	Beteiligung und Aktivierung der Bewohner	35



(5) 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

4.2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen / Quartiersmitte

Im Rahmen der Beteiligungsaktionen wurde der Wunsch nach einer Begegnungsstätte formuliert; offen geblieben ist dabei, welche Ausprägung dieser haben sollte (Außenfläche? Gebäude? Angebot wie z.B. Cafe?) und welchen Charakter ein solcher Treff haben sollte. Hierbei sollen insbesondere die bereits vorhanden öffentlichen Gebäude und Freiflächen genutzt werden.

Im Zusammenhang der Beteiligungsaktionen und der Diskussion um die Entwürfe der drei Planungsbüros für den Neuordnungsbereich wurden verschiedene Aspekte eines Treffpunktes diskutiert:

- Qualifizierte Außenfläche im Umfeld des Nahversorgers, die zum Aufenthalt einlädt (und ggf. Außengastronomie ermöglicht)
- Einbezug der Straßenfläche vor dem Nahversorger in eine Gestaltung als öffentliche Fläche
- Einrichtung eines Cafes z.B. im Nahversorger (vergleichbar mit dem Konzept des Cap-Marktes in der Moormerlandsiedlung)
- Einrichtung eines Bürgertreffs/Jugendtreffs, der als offene Einrichtung fungiert (**ähnlich dem Ledatreff in der Oststadt**)

(5) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen in den Rahmenplan übernommen:

- Ausbildung eines Quartiersplatzes im Nahbereich des Supermarktes / im Umfeld von Pagels Garten und der Tagesstätte tandem (orientiert am Planungsvorschlag von Kilian und Kollegen mit 9 Grad Architektur)
- Einrichtung eines Cafes möglichst im Supermarkt



Entwurf Rahmenplan März 2018

Auszug Planungsvorschlag Kilian und Kollegen mit 9 Grad Architekten

Weiterer baulich-räumlicher Bedarf wird derzeit nicht gesehen.

In der Leitlinie soziale Entwicklung wird als Maßnahme die Einrichtung stadtteilbezogener Sozialarbeit / Gemeinwesenarbeit formuliert (Betreuung Pagels Garten u.a.). Inwieweit sich hieraus Bedarf an Räumlichkeiten ergibt, der nicht im Zusammenhang der bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann, ist bei Konkretisierung der Aufgaben einer solchen Gemeinwesenarbeit zu entscheiden. (Vorrangiges Ziel ist die Nutzung vorhandener Einrichtungen).

(5) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen in den Rahmenplan übernommen:

- Einrichtung eines Bürgertreffs, der als offene Einrichtung für alle Bewohnergruppen fungiert (ähnlich dem Ledatreff in der Oststadt); vorgeschlagen wird ein Standort im Umfeld der Schulen/ der Grundschule
- Ausbildung eines Quartiersplatzes im Nahbereich des Supermarktes / im Umfeld von Pagels Garten und der Tagesstätte tandem (orientiert am Planungsvorschlag von Kilian und Kollegen mit 9 Grad Architektur)
- Einrichtung eines Cafes möglichst im Supermarkt



Stand der Diskussion am
Runden Tisch 26.03.2019

Auszug Planungsvorschlag Kilian und Kollegen mit 9 Grad Architekten

~~Weiterer baulich-räumlicher Bedarf wird derzeit nicht gesehen.~~

In der Leitlinie soziale Entwicklung wird als Maßnahme die Einrichtung stadtteilbezogener Sozialarbeit / Gemeinwesenarbeit formuliert (Betreuung Pagels Garten u.a.).

~~Inwieweit sich hieraus Bedarf an Räumlichkeiten ergibt, der nicht im Zusammenhang der bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann, ist bei Konkretisierung der Aufgaben einer solchen Gemeinwesenarbeit zu entscheiden. (Vorrangiges Ziel ist die Nutzung vorhandener Einrichtungen).~~



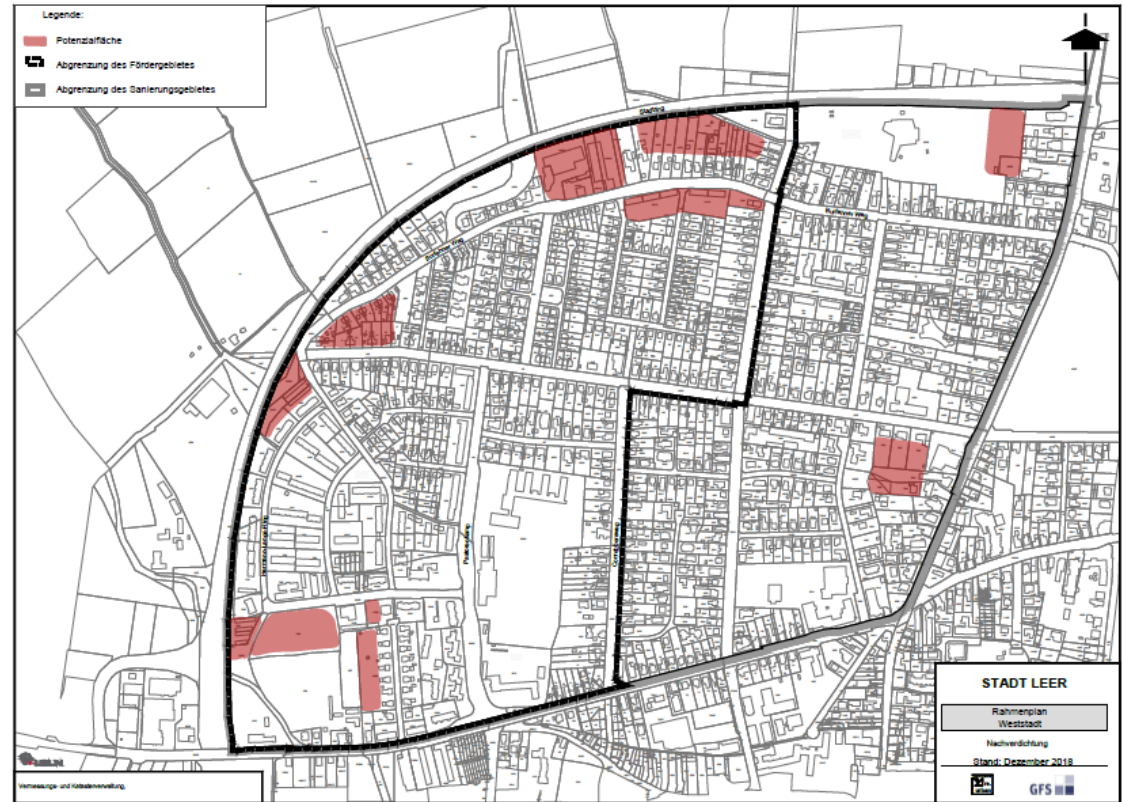
(5) Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

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

(5) 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:

(5) 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.

(5) 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



(5) 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).~~

(6) Verschiedenes

(7) Termine