

Beschlussvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.: BÜ/001/2020

Federführung: Bürgermeisterin	Datum: 19.12.2019
Bearbeiter: Regina Neuke	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Finanz- und Planungsausschuss	23.01.2020	
Verwaltungsausschuss	23.01.2020	
Rat	30.01.2020	

Gegenstand der Vorlage

Städtebauförderung Eschhofsiedlung - Zielbeschluss Teilfläche Eschhofstraße

Sachverhalt: Im Jahr 2014 hat die Gemeinde Lemwerder die Aufnahme des Wohngebietes „Eschhofsiedlung“ beantragt. Die Aufnahme des Sanierungsgebietes „Eschhofsiedlung“ in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ erfolgte im Juli 2015. Ergänzend dazu wurde vom Rat in seiner Sitzung am 27.06.2019 der Rahmenplan für das Gebiet beschlossen. Der Rahmenplan besteht aus Planunterlagen, der Kosten- und Finanzierungsübersicht und einem textlichen Teil. Dieser enthält Aussagen zur Gebietsabgrenzung und den wesentlichen Sanierungszielen.

Der Rahmenplan entwickelte sich aus den vorbereitenden Untersuchungen und zielt auf die Sicherung und Verbesserung der Wohnumfeldqualität, der Grünstrukturen und der Aufenthaltsfunktionen im öffentlichen Raum ab.

Der Rahmenplan „Eschhofsiedlung“ definiert die Entwicklungsziele für das Quartier und nimmt den öffentlichen Raum und das geltende Planungsrecht in den Blick.

Beim Antrag zum Städtebauförderprogramm wurde festgelegt, dass Teile der Bebauung entlang der Eschhofstraße zugunsten einer Durchmischung im Gebiet abgebrochen werden sollen. Ziel ist es, hier Platz für barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Der Rahmenplan kommt auf eine abweichende Beurteilung allerdings ohne Prüfung des Bestandes. Derzeit waren pro Gebäude nur jeweils eine Wohnung in der Vermietung bzw. vermietbar. Da die Zusammenlegung von Wohnungen durch die Änderung der Modernisierungsrichtlinie durch andere Maßnahmen gefördert werden soll und der Bedarf an barrierearmen Wohnraum im Gebiet immer stärker wird empfiehlt die Verwaltung eine Abweichung vom Rahmenplan und eine Konkretisierung in einem abweichenden Zielbeschluss.

Für das sog. „Quartier Nord“ wurde am 13.12.2018 der Beschluss gefasst, dass mit dem Abbruch von Wohngebäuden und dem Verkauf der Grundstücke zum Zwecke der Errichtung von neuen Wohngebäuden eine Mischung von barrierearmen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen im Verhältnis von mindestens 30% zu 70% und höchstens 50% zu 50% erreicht werden sollen. Zur Erreichung des Prädikats „barrierearm“ ist mindestens ein Aufzug für die Obergeschosse vorzuhalten, Türschwellen sind zu vermeiden und die Einhaltung von Türbreiten mit mindestens 90 cm im Gebäude und den Wohnungen ist vorzusehen.

Aktuell plant ein Investor den Kauf der Flurstücke 504,505 und 506 der Flur 1, Gemarkung Altenesch. Die Grundstücke sind mit den Gebäuden Eschhofstraße 15 – 17 bebaut.

Eine städtebauliche Neuausrichtung des Geländes orientiert sich gem. § 34 BauGB an der vorhandenen Umgebung der Grundstücke. Diese ist geprägt durch einfache, schnörkellose Baukörperformen, durchgängige Zweigeschossigkeit, Dachneigungen von ca. 45°, Traufhöhen von ca. 6,50 m und Firsthöhen von ca. 11 m. Dementsprechend soll sich eine Neubebauung am Rand des Kerngebietes der Eschhofsiedlung in die Umgebung einfügen, u.a. durch einfache, kleine Baukörper und Dachformen (Gesamtvolumen bis 1.300 m³).

Ausgebaute Dachgeschosse mit Erkern sind vorstellbar, ebenso Balkone als Annäherung an zeitgemäße Anforderungen an das Wohnen.

Die Freiflächen sollen im Sinne einer Vermeidung von versiegelten Flächen auf ein aus den Anforderungen der Nutzung verringertes Höchstmaß reduziert werden. Hierzu zählen die Flächen der nach NBauO notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Zufahrt von der öffentlichen Straße dorthin. Ferner dürfen die fußläufigen Verbindungen zu den Gebäudeeingängen und die Erdgeschossterrassen gepflastert werden. Die übrigen Freiflächen auf den Grundstücken sollen mit heimischen Pflanzen begrünt werden. Wünschenswert sind Hecken (z. B. Liguster oder Buchen) als Grundstückseinfriedung anstelle von Zäunen, Wänden oder Mauern.

Als Zielsetzung wird für die Flächen der Bau von Mietwohnungen vorgeschlagen, die ebenfalls nach den o.g. Anforderungen als „barrierearm“ gelten.

Beschlussvorschlag: Für die Flächen Eschhofstraße 15 – 17 wird als Zielsetzung der Bau von Mietwohnungen vorgegeben. Diese müssen, entsprechend des Ratsbeschlusses vom 13.12.2018, mindestens barrierearm sein.

Die Gebäude und Freiflächen sind entsprechend der vorgenannten Rahmenbedingungen zu gestalten.

Die Gemeinde wird beauftragt, einen Ordnungsmaßnahmenvertrag abzuschließen, in dem die Zielsetzung abgesichert wird.

Finanzielle Auswirkungen: Die Gemeinde hat keine direkten finanziellen Auswirkungen. Die Abbruchmaßnahmen werden als Ordnungsmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung abgerechnet.