

Beirat Mitte

Protokoll der Sitzung am 19.3.2012

Anwesend waren

vom Beirat

Michael Rüppel

Henrike Müller

Joachim Musch

Barbara Schwarz

Jürgen Schierholz

Jan Cassalette

Birgit Olbrich

Monika Steinhauer

Viola Mull

Dirk Paulmann

Siegfried Wegner-Kärsten

Entschuldigt fehlten Holger Ilgner und Jörg Windszus

vom Ortsamt

Robert Bücking

- Vorsitz

Andrea Freudenberg

- Protokoll

Gäste:

Frau Kelkenberg, Frau Weiskopf,

Herr Höing und Herr Viering

- Sen. für Umwelt, Bau und
Verkehr

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.00 Uhr

Tagesordnung

1. Fragen, Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung
2. Wohnen in der Innenstadt
3. Aktuelles
4. Mitteilungen des Beiratssprechers und des Ortsamtes
5. Verschiedenes

TOP 1

Ein Bewohner im Ansgaritorquartier spricht die Planungen für eine Einkaufspassage in dem Bereich an. Er wohne im Lloydhof bereits seit 30 Jahren und befürchte, dass ihm in nächster Zeit gekündigt werde.

Herr Bücking berichtet über den aktuellen Stand und die Verabredung, die Grundstücke des Lloydhofs und des Parkhauses zugunsten einer Einzelhandelsentwicklung neu zu nutzen. Bei Konkretisierung werde man sicherlich frühzeitig auf die jetzigen Mieter zugehen, um die weiteren Modalitäten zu klären.

Herr Höing teilt mit, dass es noch viel Zeit brauche, bis ein klares Konzept entwickelt sei. Selbst die Bauverwaltung, die ebenfalls im Lloydhof sitze, habe einen Mietvertrag über 5 Jahre.

TOP 2

Einleitend stellt Herr Höing in groben Zügen das städtebauliche Konzept für das Abtentorswallquartier/ Telekom-Grundstück vor. Eine Beratung erfolgte bereits in der Beiratssitzung im November 2011.

Seitdem haben bereits einige Immobilien den Eigentümer gewechselt und aktuell plane die Firma Grosse ein Wohnprojekt auf dem ehemaligen Parkplatz der Telekom.

Auf dem Grundstück Abtentorswallstraße / Neuenstraße/ Töferbohmstraße sei das Wohnprojekt „Stadtterrassen“ vorgesehen. Vertreter des Unternehmens Justus Grosse stellen die Planungen vor. Es solle ein Wohngebäude mit barrierefreien Zwei- und Dreizimmerwohnungen ab 50 Quadratmeter entstehen. Die Wohnungen sollen zum Teil als Eigentumswohnungen zum Preis zwischen 2000,00 und 3000,00 Euro pro m² verkauft und zum Teil für 9,50 bis 12.50 Euro pro m² vermietet werden.

Auf Nachfrage aus dem Beirat wird mitgeteilt, dass ein Antrag auf Mietförderung gestellt sei, man wolle sich aber nicht auf eine Zusage für Mietpreisbindung festlegen.

Dazu stellt Herr Höing fest, dass eine Förderung derzeit für Bauherren nicht attraktiv sei, aber die Förderrichtlinien sollen überarbeitet werden.

Zur Einstimmung in die Thematik Wohnen in der Innenstadt hat Dirk Paulmann zahlreiche Beispiele in der Innenstadt fotografiert, die zeigen, wo Wohnen ermöglicht werden könnte. Dazu gehören z.B. Bereiche in der Löningstraße, Birkenstraße / Contrescarpe, Rembertiring, Ostertorswallstraße, Bischofsnadel, Langenstraße, Obernstraße, Pieperstraße, Umnutzung von Bürogebäuden, Erschließung von Wohnungen durch Ausbau von Dachgeschossen.

Frau Weiskopf berichtet, dass im Stadtteil Mitte rund 17.300 Menschen leben, davon in der Altstadt 3.500, in der Bahnhofsvorstadt 5.300 und im Ostertor 8.500 Personen.

Besonders prägend für den Stadtteil sei, dass es überdurchschnittlich viele Singlehaushalte (72 %) im Gegensatz zur Gesamtstadt (52 %) gebe. Auch die Fluktuation sei mit 21 % Bevölkerungsaustausch pro Jahr wesentlich höher als im Stadtdurchschnitt (4,5 %).

Über eine Power-Point Präsentation wird von Frau Weiskopf dargestellt, wo Wohnen in der Innenstadt planungsrechtlich zulässig sei.

Im vorherrschenden Bebauungsplan 1881 sei überwiegend Kerngebiet festgeschrieben.

Hier sei Wohnen nur ausnahmsweise zulässig (ca. 10-15 % Wohnnutzung).

Nun gebe es Überlegungen den Bebauungsplan zu ändern und Lösungen für Wohnen anzubieten.

Gedacht werde an Teilbereiche Am Wall, rund um den Marktplatz,

Knochenhauerstr., Sögestr., Langenstr., Faulenstr., Hutfilterstr.

Zukünftig sei ein Wohnen ab dem ersten oder zweiten Obergeschoss zu ermöglichen. In den Erdgeschossen sollen weiterhin Geschäfte untergebracht werden.

Nach Ansicht der Bauverwaltung gebe es durchaus noch Potential für weitere Wohnflächen in der Innenstadt.

Mit der Änderung der rechtlichen Vorgaben bestehe die Möglichkeit Wohnen eher

zuzulassen. Nach Auffassung von Herrn Viering sollte jeder Antrag individuell geprüft

werden. Im Kerngebiet gebe es aber auch Nutzungen, die nicht mit dem Wohnen vereinbar seien.

Seitens des Beirates wird die positive Entwicklung, das Wohnen in der Innenstadt zu fördern

und in Gang zu bringen, begrüßt. Beachtet werden müsse, dass auch ein geförderter

Wohnungsbau berücksichtigt werde und damit auch preisgünstiger Wohnraum entstehe.

Mit der Änderung des Planungsrechts werden Möglichkeiten geschaffen, die Vielfalt der sozialen Milieus zu fördern.

Ein Antragstext, eine Art Arbeitsgrundlage wurde vom Beirat / Ortsamt ausgearbeitet und liegt zur Abstimmung vor.

Der Beirat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Wohnen in der Innenstadt

Der Beirat Mitte setzt sich seit langem für eine Stärkung des Wohnens in der Innenstadt ein. Im Zusammenhang der Arbeit an einem Innenstadtkonzept ergeben sich nun neue Chancen dieses Ziel gemeinsam mit den anderen Akteuren der Innenstadt Entwicklung zu verfolgen.

Das neue Innenstadtkonzept betrachtet nicht mehr, wie das früher üblich war, nur die City und die Bahnhofsvorstadt. Heute wird der Kreis größer geschlagen und es werden die Übergänge zwischen der City und der inneren Stadt in die Betrachtung mit einbezogen. Der Arbeitsraum umfasst die Neustadt bis zu den Wallanlagen, die Übergänge zur Überseestadt, die Übergänge nach Findorff, den Anschluss an den Barkhof und natürlich das Viertel. Schon aus diesem Grund gewinnt das Thema Wohnen in der neuen Innenstadtkonzeption ein größeres Gewicht.

Untersucht man diese Übergänge näher, so fallen einem die Störungen und unternutzten Areale ins Auge, die die Potentiale für die lebendige Verbindung der zentralen kommerziellen Funktionen der City mit den Wohngebieten blockieren. (Der Nordwest-Knoten, die durch die Eisenbahn verlärmte Gebiete, die Hochstraße und der Rembertikreisel, die überdimensionierte Daniel-von-Büren-Straße, Westerstraße usw., usf.) Vor allem die Bahnhofsvorstadt und der westliche Teil der Innenstadt sind, nach der nahezu vollständigen Zerstörung im zweiten Weltkrieg unter großem Druck in den 50iger und 60iger Jahren wieder aufgebaut worden. Diese Wohn- und Geschäftshäuser sind heute, ein halbes Jahrhundert später, in einer schwierigen technischen und wirtschaftlichen Verfassung. Eine Modernisierung ist teuer, der Wert ist unsicher, ein Generationswechsel, oder ein neuer Zyklus von Nutzungen nur mit großem Einsatz zu organisieren.

Gleichzeitig erklären die Statistiker und bestätigt die Immobilienwirtschaft einen neuen

Trend Richtung Innenstadt. Das Wohnen in der City wird wieder nachgefragt. Neue Akteure

entdecken den Innenstadtraum, nutzen die Brachen (Güterbahnhof), erste Konzepte zur

Umnutzung von Bürohäusern zu Wohnhäusern werden nach dem erfolgreichen Vorbild

anderer Städte diskutiert.

Wo immer sich attraktive Areale für Neubau finden lassen, scheint die Nachfrage groß.

Aber,

auch da darf man sich keine Illusionen machen; Bauen in der Innenstadt ist teuer und es

zeichnet sich eine hohe soziale Selektivität der neuen Wohnbestände ab. (Telekom Gelände,

Stadtwerder, Birkenstraße/Wallanlagen usw.)

Aus dieser Konstellation ergibt sich, dass sich das neue Innenstadtkonzept systematisch mit

der Frage befassen muss, wie die Wohnbestände aus der Nachkriegszeit stabilisiert und

nachhaltig gemacht werden können, wie sich in der Nähe zu den großen

Verkehrsinfrastrukturen neue Areale für das Wachstum der Innenstadt Quartiere ergeben

können (Rembertikreisel) und schließlich, wie an den attraktiven

Neubaugrundstücken

gemischte Innenstadt Nachbarschaften entstehen können, die ihre Rolle im Zentrum offensiv annehmen.

An diesen Fragen will der Beirat im Zusammenhang der Diskussionen zum Innenstadt Konzept aktiv mitarbeiten.

1.

Das gültige Planungsrecht in der Innenstadt ist an vielen Stellen dringend

überarbeitungsbedürftig. Es blockiert mit seinen Festsetzungen die Entwicklung neuer Wohngebäude und gemischt genutzter Gebäude. Die Stadtplanung hat eine Karte

vorgelegt

aus der hervorgeht, wie dieses restriktive Planungsrecht fast die ganze City überzieht.

Und

der Beirat kann aus seiner Erfahrung bestätigen; etliche Anträge auf Umnutzung von

Bürogebäuden oder auch Wohnungsneubau in der City sind in der Vergangenheit abgelehnt worden.

2.

Die größte Bedeutung hat der BP mit der Nummer 1881/1 aus dem Jahre 1986. Er schränkt auf einem großen Teil der City das Wohnen drastisch ein. Dieser Plan muss rasch geändert werden. Der Beirat bittet die Stadtplanung rasch einen Planaufstellungsbeschluss zu erarbeiten und mit der Ortspolitik abzustimmen.

3.

Es gibt aber noch eine Liste kleinerer Gebiete, die mit Bebauungsplänen überzogen sind, die ebenfalls rasch geändert werden sollten. Beispielhaft sollen hier aufgezählt werden: Das Gebiet zwischen Rembertistraße und Löningstraße, das Gebiet zwischen Birkenstraße und Contrescarpe und das Gebiet zwischen Richtweg und Contrescarpe. Aber auch die Gebäude am Philosophenweg und an der Großen Weidestraße sind mit einem restriktiven gegen das Wohnen gerichteten Planungsrecht überzogen.

4.

- Neben der Überwindung der planungsrechtlichen Blockaden tritt der Beirat dafür ein, alle öffentlichen Instrumente zu nutzen, die dazu beitragen können, dass sich in der erweiterten Innenstadt eine gemischte, am Leben in der City interessierte Wohnbevölkerung etabliert.
- Der Beirat fordert, dass in neuen Wohngebäuden ein Anteil öffentlich geförderter (und damit Mietpreisgebundener) Wohnungen planungsrechtlich festgeschrieben wird.
- Der Beirat sieht vor allem in den Obergeschossen und Dächern der City ein großes Potential für experimentelles und originelles Wohnen. Die zum Teil aufregende Dachlandschaft der Innenstadt bietet zahlreiche Möglichkeiten für urbanes Wohnen, die dringend erschlossen werden sollten.
- Der Beirat plädiert für Experimente. Wo lassen sich unternutzte oder leerstehende Bürogebäude umnutzen? Ist es denkbar für das Bundeswehrhochhaus ein gemischt genutztes Refugium aus Arbeiten und Wohnen zu entwickeln?
- Hinter dem GEWOBA Hochhaus Richtung Kennedyplatz befindet sich ein großer Garagenhof in bester Lage. Der Beirat spricht sich dafür aus, dieses Potential zu heben und hier ernsthaft eine Entwicklung Richtung Wohnen anzustoßen.
- Unabhängig von der Entscheidung über die Zukunft der Hochstraße Breitenweg sollte der Rembertikreisel und die Eduard-Grunow-Straße zurück gebaut werden. Sowohl der Fedelhöfen, wie auch das Ostertor könnten hier neue Wohn- und Geschäftslagen entwickeln.

TOP 3

Die geplante Feier der Red Devils am letzten Samstag konnte seitens der Polizei aufgrund des Bauordnungsrechts untersagt werden.

Höfenquartier

Wolfgang Weiß berichtet, dass sich eine Planungsinitiative gebildet habe und eine Dokumentation zum Erhalt und Umnutzung des Quartiers auf den Höfen erstellt habe. Das Papier wird den Beiratsmitgliedern übermittelt.

TOP 4 und 5 entfallen

Vorsitz:

Bücking

Sprecher:

Rüppel

Protokoll:

Freudenberg