Eingegangen
29. April 2019
Kitzinger BAU-GmbH

Niederschrift

über die Bürgerversammlung der Kitzinger Bau GmbH vom 08.04.2019 um 19.00 Uhr
im Stadtteilzentrum Kitzingen Siedlung

Anwesend: Oberbürgermeister Müller
Frau Rebecca Hick, Geschäftsführung Kitzinger Baugesellschaft mbH
Herr Stefan Rückert, Dipl. -Ing. (FH) Bauwesen
(Kitzinger Baugesellschaft mbH)

Gäste: Herr Dr. Holl und Herr Kess (Büro Holl Wieden, Bebauungsplan)
Herr Klaffke (Büro bogevisch, Architekten)
Herr Tasch (Lärmschutz)
Frau Rein (Fachgutachterin Artenschutz)
Herr Graumann (Bauamtsleiter Stadt Kitzingen)

Protokollführung: Frau Stengel

Oberbürgermeister Müller begrüßt die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Kitzingen zur Bürgerversammlung mit dem Thema Neubauvorhaben Breslauer Straße und stellt die Gäste vor. Ebenfalls wird Herr Bauer als Vertreter der Presse begrüßt. Herr Bauer wird Bilder machen. Sollten Einwendungen diesbezüglich bestehen, wird um Wortmeldung gebeten.

Zur Chronologie ist mitzuteilen, dass im Juli 2012 die Entscheidung getroffen wurde, die Gebäude innerhalb von drei Jahren zu entmieten. Alle Mieter konnten in entsprechenden Wohnungen der Kitzinger Baugesellschaft mbH untergebracht werden oder die Mieter haben sich selbst anderweitig umgeschaut. Der letzte Mieter ist am 07.05.2018 ausgezogen. Die Abbruchmaßnahme war für das 1. Quartal 2019 geplant, was somit umgesetzt werden konnte. Ein Dank geht nochmals an die Mieter, die hier so gut mitgewirkt haben.

Zur Tagesordnung ist festzuhalten, dass zum einen zum Bebauungsplan das Büro Holl Wieden die erste Vorstellung übernimmt. Im Anschluss wird Herr Klaffke vom Büro bogevisch die Gebäudeplanungen vorstellen. Herr Tasch wird anschließend zum Thema Lärmschutz und am Schluss wird Frau Rein zum Thema Artenschutz vortragen. Nach den Vorstellungen der einzelnen Themen haben die Bürger die Möglichkeit Fragen hierzu zu stellen, die so gut wie möglich durch die einzelnen Experten beantwortet werden.

Vorweg ist noch mitzuteilen, dass durch gemeinsame Gespräche mit der Geschäftsführung der Kitzinger Baugesellschaft und der Regierung von Unterfranken die Zahl von 40 geförderte Wohnungen auf 60 geförderte Wohnungen gesteigert werden konnten. Die Förderung wird nach Einkommensklassen berechnet. Je nach Einkommensklasse wird den Mietern, die einen Wohnberechtigungsschein haben, ein Mietzuschuss in Höhe von 3 €, 2 € oder 1 € gewährt. Wichtig war es, allen Verantwortlichen im Aufsichtsrat der Kitzinger Baugesellschaft mbH und auch im Stadtrat, die Wohnqualität in der Siedlung zu verbessern. Die bisherigen Gebäude in der Breslauer Straße wurden vor dem Krieg errichtet und eine Sanierung wäre unwirtschaftlich gewesen.

Oberbürgermeister Müller übergibt Herrn Kess vom Büro Holl Wieden das Wort zum Thema Bebauungsplan.

Herr Kess begrüßt die Anwesenden und erläutert, dass er die Grundzüge der Planung in einer kurzen Präsentation vorstellen wird. Zunächst werden die Abgrenzungen des Planungsgebietes dargestellt, wie diese der Stadtrat vor ungefähr einem Jahr beschlossen hat. Im Anschluss ist der Flächennutzungsplan ersichtlich. Hier erkennt man, dass sich sowohl im Norden und im Süden Wohnbebauung anschließt. Im Bereich nach Osten und nach Westen hin sind Mischgebietsflächen ausgewiesen. Zunächst wird der Stand der Planung vom 25.06.2018 dargestellt, wie dieser ursprünglich ins Verfahren eingebracht wurde. Zum damaligen Zeitpunkt war der Baukörper relativ weit im Westen geplant mit Parkfläche im Westen und Osten. Im südöstlichen Bereich befand sich eine Restfläche, die ebenfalls als Wohngebiet deklariert war. Nach der Auslegung des Bebauungsplanes hat sich sowohl die Öffentlichkeit als auch Bürger mit Einwendungen beteiligt. Aufgrund der Einwendungen und interner Abstimmungsprozesse wurde die Planung etwas angepasst. Der Gebäudekomplex mit Ärztehaus ist jetzt im östlichen Grundstücksbereich geplant. Die Parkplätze bleiben westlich und östlich anschließend. Das Gebäude wird dreigeschossig errichtet. Durch die Verschiebung hat sich der südöstliche Bereich mit Wohnbebauung verkleinert. Hierdurch ist eine Fläche im Nordwesten freigeworden, die nunmehr als Mischgebiet deklariert wurde. Hier gibt es die Möglichkeit einer Wohnbebauung oder ruhige Gewerbebebauung (Bürofläche). Die Geschosszahl ist mit mindestens 2 und höchsten 3 Geschossen ausgewiesen. Die Hofbebauung ist aufgrund Lärmschutzbedingungen notwendig. Es wird hierdurch ein passiver Lärmschutz für die Bewohner gewährleistet. Ähnliches müsste man sich zukünftig auf der noch zu bebauenden Restfläche vorstellen. Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Breslauer Straße. Es ist vorgesehen, das Gebiet einzugrünen. Es ist festgesetzt, dass pro 300 m² ein Laubbaum anzupflanzen ist. Grundsätzlich soll vorhandener Baumbestand erhalten werden, was sich aber im Großen und Ganzen nicht realisieren lassen wird. Aufgrund des Lärmschutzes ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Für das Gebäude ist ein Flachdach vorgesehen, welches zu begrünen oder zu bekiesen ist. Durch die Verschiebung des Baukörpers haben sich die Abstandsflächen insgesamt erhöht, so dass die nach der Bayerischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen erreicht werden. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt konnte die Abstandsfläche von der B8 von 20 m auf 14 m vermindert werden. Die Abstimmung der Begrünung für den Grünstreifen zur B8 muss mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen. Es sind Bäume und Hecken vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt in der Genehmigungsphase in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt. Die bereits vorhandene Hecke entlang der Mainbernheimer Straße soll erhalten bleiben. Zum Thema Lärmschutz ist noch mitzuteilen, dass es zwei Bereiche gibt, an welchen Lärmschutzwände bzw. –wälle errichtet werden müssen, um den Lärmschutz über die freie Fläche nach Norden hin zu gewährleisten. In der noch zu bebauenden Restfläche wird ein provisorischer Lärmschutzwall errichtet werden. In den ausgewiesenen Parkflächen sind insgesamt 60 Stellplätze vorgesehen. Hinzu kommen noch weitere 23 Stellplätze für das geplante Ärztehaus. Kleinere Maßnahmen, wie Fahrradstellplätze sind ebenfalls geplant. Zu den Details wird Herr Klaffke noch näher ausführen.

Oberbürgermeister Müller bedankt sich bei Herrn Kress für den Vortrag und übergibt Herrn Klaffke vom Büro bogevisch das Wort. Herr Klaffke wird Ausführungen zu dem geplanten Gebäudekomplex vortragen.

Herr Klaffke begrüßt die Anwesenden und stellt kurz dar, dass das Büro bogevisch stadtplaner und architekten überwiegend im sozialen Wohnungsbau tätig sind. Zunächst wird die Grundanlage des Gebäudekomplexes dargestellt, wo westlich und östlich die erforderlichen Stellplätze oberirdisch errichtet werden. Aufgrund der Grundstückssituation im Süden, welches sehr schmal ist, wurde eine Baustruktur entwickelt, die aus ihrer Struktur heraus für die Wohnungen, die hier entstehen sollen, schon der Schallschutz gewährleistet wird. Es sind ruhige Innenhöfe vorhanden. Alle Wohnungen orientieren sich mit ihren

Aufenthaltsräumen und schützenswerten Räumen auf die ruhigen Innenhöfe, die von einer geschlossenen Bebauung umgeben sind und somit der Schall von der Straße nicht durchdringt. Anhand des Erdgeschossgrundrisses wird die Entwicklung dargestellt. An allen vier Seiten sind die Innenhöfe mit Gebäuden umgeben. Von der Breslauer Straße ist der Zugang zu den Innenhöfen möglich und aus den Höfen heraus wird der Zugang zu den Häusern gestaltet. Dies begründet darin, dass für geförderte Wohnungen die Auflage besteht, einen barrierefreien Zugang zu planen. Gleichzeitig bestand der Anspruch, wegen der Nähe zur B 8 und auch Breslauer Straße die Erdgeschosswohnungen nicht auf Straßenniveau zu setzen, sondern etwas erhöht unterzubringen, um auch den Erdgeschosswohnungen ein größeres Maß an Privatsphäre gegenüber den öffentlichen Straßen zu ermöglichen. Weiter war Auflage für die Förderung der Wohnungen, dass ein Geschoss komplett barrierefrei im Sinne der DIN gestaltet werden muss. Eine weitere Besonderheit ist im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum, der als Zusatzangebot für die geförderten Wohnungen dient. Dies ist eine weitere Auflage für die Förderung. Der Gemeinschaftsraum steht den Mietern als Möglichkeit für persönliche Feiern zur Verfügung. Weiter besteht die Möglichkeit die Wohnungen über Stufen von Seiten der B8 zu betreten. Dies wird aber nur für die Bewohner möglich sein, die einen Schlüssel für die Türen erhalten. Durch den Innenhof läuft man durch einen Durchgang zu den Wohnhäusern. Die Zugänge zu den Treppenhäusern liegen sich gegenüber. Über das Treppenhaus können Wohnungen direkt begangen werden und über einen Laubgang weitere Wohnungen. Im Erdgeschoss sind zwei rollstuhlgerechten Wohnungen geplant. Das 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind von den Grundrissen der Wohnungen gleich aufgeteilt. Lediglich über den Durchgängen vom Erdgeschoss sind hier noch zusätzlich in den Zwischenbauten Wohnungen angeordnet. Des weiteren sind Aufzugsschächte vorgesehen, damit bei Bedarf in der Zukunft Aufzüge eingebaut werden können, damit auch die Wohnungen im 1. und 2. OG barrierefrei erreicht werden können. Exemplarisch werden drei Wohnungen dargestellt im Hinblick auf Schallschutz und die Wärme durch die Sonneneinstrahlung im Süden.

Grundsätzlich ist noch mitzuteilen, dass der Baukörper in einer massiven Konstruktion errichtet wird. Es wurde eine ökologische Bauweise in Form einer Sperrkonstruktion gewählt. Für die nach außen weisenden Fassaden wurde eine Beton-Sandwich-Konstruktion geplant. Diese Bauweise wurde aufgrund des Lärmschutzes so gewählt. Der Baukörper wurde nach außen hin in Absätze gegliedert. An der vorderen Seite ist das Ärztehaus geplant. Die Innenhoffassenden sollen in Holz ausgeführt werden. Insgesamt sind 59 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum geplant. Die Wohnungen sind in 10 Wohnungen für 1 Person, 6 Wohnungen für 2 Personen, 32 Wohnungen für kleine Familien mit 1 Kind, 9 Wohnungen für 4 Personen und 2 große Wohnungen für 5 Personen. Die Gesamtwohnfläche beträgt 4.343 m². Das Ärztehaus hat insgesamt 435 m². Die Geschossfläche beträgt rund 7.000 m².

Oberbürgermeister Müller bedankt sich für die Darstellungen der Planung und übergibt zu dem Thema Lärmschutz das Wort an Herrn Tasch.

Herr Tasch begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellt sich als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schall- und Emissionsschutz vor. Die schalltechnischen Einflüsse wurden eingehend im Jahr 2015 untersucht. Im Bebauungsplanverfahren muss nachgewiesen werden, dass die Orientierungswerte für den Schallschutz eingehalten werden. Die bisherige Bebauung war in Bezug auf den Lärmschutz weit unter den Werten für gesundes Wohnen. Es ist hervorzuheben, wie gut die Planungen des Neubaus den Lärmschutz umgesetzt haben und nicht nur die üblichen Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Schallschutzfenster, umgesetzt werden. Zum einen wurde der Schallschutz untersucht, der für die umgebende Bebauung vorhanden sein muss. Zum anderen muss später bei den Wohnungen selbst noch der öffentlich-rechtliche Schallschutz gewährleistet werden, der auf Grundlage der Emission, die berechnet wurde, auszulegen ist, so dass auch innerhalb der Wohnung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorhanden sind. Die zweite Untersuchung betraf die Schallemission, die durch die Parkplätze verursacht werden. Dies ist allerdings im Gegensatz zum Lärm von der B8 von untergeordneter Bedeutung. Dies

beruht auf einer höchst richterlichen Rechtsprechung, dass zum Wohnen das Parken dazu gehört. Auf Anregung der Anwohner wurde noch eine Lärmschutzwand bzw. –wall angeordnet, der eine gewisse Sichtunterbrechung bietet.

Oberbürgermeister Müller bedankt sich auch bei Herrn Tasch und übergibt Frau Rein das Wort zum Thema Artenschutz.

Frau Rein begrüßt die Anwesenden und erläutert, dass das Umweltbüro Fabion beauftragt wurde, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dieses Planungsinstrument wird inzwischen bei allen Bauvorhaben durchgeführt. Hier wird geprüft, ob bestimmte Tierarten und Tierartengruppen von einem Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt werden. Die Problematik in dem Gebiet Breslauer Straße ist aus ökologischer Sicht relativ klein. Durch die hohe Belastung der Bundesstraße sind in dem Areal relativ wenige Tierarten vorhanden. Es kommen lediglich nur Tierarten vor, die relativ störungsunempfindlich sind und damit relativ weit verbreitet sind. Potenziell betroffen sind in diesem Gebiet Arten wie Fledermäuse, die sowohl in den Gehölzen und zum Teil auch in den Gebäuden möglicherweise Quartiere hatten. Weiter betroffen sind Vögel gehölzbrütender Arten, die mit diesem Lärm zurechtkommen und auf den Bäumen oder in dieser Hecke brüten. Denkbar wäre auch eine Betroffenheit von der Zauneidechse, die in den alten aufgelassen Gartenstrukturen vorhanden sein könnte. Das Areal wurde begutachtet und es konnte ausgeschlossen werden, dass eine besondere Bedeutung für diese Arten vorliegt. Vor allem konnte ausgeschlossen werden, dass sogenannte dauerhafte Niststätten vorliegen. Das sind größere Baumhöhlen oder Ähnliches, die von Vogelarten immer wieder genutzt werden. Diese haben die Gehölze nicht aufgewiesen. Ebenfalls konnten Winterquartiere von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Dies führte dazu, dass ein Abriss der Gebäude in den Wintermonaten möglich war. Die Gehölzrodung sollte ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden. Die Zauneidechse ist möglicherweise in diesen Gartenstrukturen vorhanden, aber es liegt auch kein Kernbesiedlungsgebiet vor, sondern eher Einzelexemplare, die vorhanden sein könnten. Die Stadt Kitzingen bemüht sich gerade auch den Fledermäuse nach der Neugestaltung dort möglicherweise Quartiere anzubieten und hat bereits Kontakt mit dem Kitzinger Fledermausexperten aufgenommen, der bei der Außengestaltung des Geländes berät. Der Verlust von Gehölzen, der immer bedauerlich ist, wird durch eine gewisse Anzahl von Neupflanzungen kompensiert. Den rechtlichen Anforderungen, die sich aus dem Artenschutz ergeben wird durch das Vorhaben Genüge getan.

Oberbürgermeister Müller bittet Herrn Rückert, das Handmikrofon zu übernehmen und den Bürgern, die Fragen stellen möchten zur Verfügung zu stellen. Die Fragen sollten in der Reihe erfolgen, in der die Vorträge gehalten wurden.

Herr Stöcklein fragt bezüglich der später zu bebauenden Flächen, wie der provisorische Schallschutz errichtet werden wird. Wird der provisorische Schallschutz bei einer Bebauung wieder abgerissen und wie hoch ist die Wirkung von diesem Schallschutz.

Herr Kess erläutert, dass für die Errichtung des geplanten Baukörpers das Gelände etwas umgeformt werden muss. Es wird ein Bodenaushub vorgenommen. Dieser Bodenaushub kann dazu verwendet werden, einen provisorischen Wall an den Stellen aufzuschütten, wo bislang das Gelände noch offen ist. Für die Schallschutzwand wurde eine Höhe von 2 m festgesetzt. Der aufgeschüttete Erdaushub soll durch Begrünung noch erhöht werden. Das Schallschutzgutachten hat ergeben, dass durch einen solchen Schallschutz ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Dieser Lärmschutz wird bei einer späteren Bebauung durch diese ersetzt.

Herr Stöcklein weist darauf hin, dass der bisherige Lärmschutz wegfällt, sobald die letzten Häuser abgerissen werden.

Herr Tasch antwortet, dass der Schallschutz auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht wurde. Es wurde nicht der Schallschutz zwischen der B 8 und den bestehenden Gebäuden untersucht, weil dies die Aufgabe einer Lärmaktionsplanung wäre. Im Klartext heißt das, die Emissionen durch den provisorischen Wall wurden nicht untersucht. Dies wurde rein konstruktiv gemacht. Durch eine Sichtunterbrechung liegt bereits eine Lärmminderung vor. Die Lärmminderung ist eine subjektive Angelegenheit und eine Geräuschminderung ist eine rein rechnerische Angelegenheit, die in db-Zahlen ausgewiesen wird. Die bisherige Bebauung war kein Schallschutz. Rechnerisch kann nicht nachgewiesen werden, dass bisher eine Geräuschminderung durch die Bebauung vorgelegen hat. Die Schallschutzsituation ändert sich nicht, ob die Häuser nunmehr abgerissen sind oder noch vorhanden wären.

Herr Stöcklein ist der Auffassung, dass es zwar alles gut erläutert und dargestellt wird, aber faktisch wird eine höhere Lärmbelästigung vorliegen, bis die Restfläche bebaut wird. Es sollte vielleicht doch eine höhere Wand errichtet werden.

Herr Tasch stellt klar, dass keine höhere Lärmbelästigung vorliegt. Die jetzige Bebauung hat nicht die Wirkung einer Lärmschutzwand im Gegensatz zur zukünftigen Bebauung, die einen geschlossenen Riegel aufweist.

Ein interessierter Bürger erkundigt sich, ob das Lärmschutzproblem nur auf eine Seite bezogen wird oder ob auch beachtet wird, dass auf der anderen Seite auch Bürger leben.

Oberbürgermeister Müller stellt fest, dass die Kitzinger Baugesellschaft nicht die Straßenbauleger sind. Heute wird das Bauvorhaben vorgestellt. Die Breslauer Straße wird so gestaltet, dass es keine Verschlechterung zur vorhergehenden Situation gibt. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Herrn Tasch eine eindeutige Verbesserung für die Breslauer Straße und die Hinterleger kommt, was den Lärmschutz anbelangt. Auf der anderen Seite erfolgt keine Baumaßnahme, weshalb keine Verpflichtung vorliegt, eine Schallschutzwand zu errichten. Es gibt auch kein Recht, dies einzufordern.

Herr Lechner teilt mit, dass keine Ablehnung bezüglich des Neubaus von Wohnungen besteht. Aber so wie es verstanden wird, wird vorne zum Texasweg keine Lärmschutzwand errichtet, was für nicht gut befunden wird.

Oberbürgermeister Müller berichtigt, dass ein provisorischer Lärmschutz errichtet wird. Bei einer Neubebauung wird das Provisorium entfernt, weil dann durch das dort entstehende Gebäude der Lärmschutz erreicht wird.

Herr Lechner fragt, wie hoch dann die Neubebauung wird und in welcher Richtung die Bebauung stattfinden wird.

Oberbürgermeister Müller verweist auf das Baufenster, das im Bebauungsplan hinterlegt ist. Abhängig wie hoch das Gebäude wird, muss darauf geachtet werden, dass die Abstandsflächen eingehalten werden und danach wird sich dann die Richtung des Gebäudes bemessen.

Herr Lechner bekundet, dass er gegen die Ausweisung der Restfläche als Mischgebiet ist. In der Siedlung werden keine Geschäfte und Büros gebraucht. Dies ist ein Wohngebiet und kein Mischgebiet.

Oberbürgermeister Müller ist der Auffassung, dass die weitere Entwicklung nicht eingeschätzt werden kann. Früher waren am Galgenwasen Geschäfte angesiedelt. Es soll die Möglichkeit offen gehalten werden, dass sich Büros oder andere Einrichtungen

interessieren können oder aber auch wieder eine Wohnbebauung stattfinden kann. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass an der vorderen Ecke das Wohnen auch nicht sehr attraktiv ist.

Herr Schmidt stellt die konkrete Frage an Herrn Tasch, ob er gewährleisten kann, dass der Lärmschutz an der freien Fläche für die nächsten sieben Jahre nach Gesetzen gewährleistet ist.

Herr Tasch beantwortet die Frage mit ja, eindeutig, da prinzipiell auf der freien Fläche keine Lärmschutzwand errichtet werden muss. Die Dinge, die nunmehr für den Lärmschutz durchgeführt werden sind, sind rein aus rechtlicher Sicht nicht notwendig.

Herr Schmidt teilt mit, dass im Texasweg 36 nach dem Abriss nunmehr deutlich mehr Lärm zu hören ist. Es fällt jetzt erheblich anderer Lärm ein, als vorher.

Herr Tasch gibt Herrn Schmidt Recht. Das Gehör ist deutlich besser, als das was berechnet wird. Dafür gibt es bestimmte Grenzwerte. Der Berechnungsweg berechnet überall das Mittel. Es wird aber ein provisorischer Lärmschutz errichtet, was keinerlei Nachteil bietet. Zukünftig ist aber durch die Neubebauung eine Verbesserung zu verzeichnen, da durch diese Blockbebauung ein größerer Lärmschutz geboten wird.

Herr Schmidt möchte zur Klarstellung wissen, ob es richtig ist, dass der künftige Lärmschutzwall mehr Schutz vor Lärm bildet, als die bisherige Bebauung.

Herr Tasch stellt klar, dass der Lärmschutz ziemlich identisch sein müsste.

Oberbürgermeister Müller betont, dass laut Aussage von Herrn Tasch an der nicht bebauten Fläche kein Lärmschutzwall hätte errichtet werden müssen. Es wird ein provisorischer Lärmschutz errichtet, um auf die Sorgen und Nöte der Bewohner einzugehen, die entsprechende Einwände gegen den Bebauungsplan gebracht haben.

Herr Bauer erkundigt sich, ob die ausgewiesenen Parkplätze den Bewohner zugewiesen werden, oder ob auf den Stellplätzen jeder parken kann.

Oberbürgermeister Müller teilt mit, dass zu jeder Wohnung ein Parkplatz ausgewiesen wird. Sollte ein Parkplatz nicht benötigt werden, kann über eine Fremdvermietung gesprochen werden. 23 Stellplätze werden für das Ärztehaus vorgesehen.

Frau Hick führt aus, dass die Parkplätze zur Wohnung vermietet werden. Es wird davon ausgegangen, dass einige Mieter keinen PKW haben. Die nicht benötigten Parkplätze werden fremdvermietet werden.

Frau Eberlein fragt, wann die Breslauer Straße erneuert wird.

Oberbürgermeister Müller antwortet, dass die Straße im Zuge der Baumaßnahme Schritt für Schritt erneuert werden wird.

Ein interessierter Bürger möchte zum Bebauungsplan wissen, ist die GRZ und GFZ noch genauso wie im Bebauungsplan oder gibt es eine genaue Berechnung nach der Wohnbebauung? Werden die GRZ und GFZ voll ausgenutzt?

Herr Kess teilt mit, die GRZ und GFZ ist so ausgelegt, dass das Wohnprojekt, so wie vorgestellt, auch realisierbar ist. Man befindet sich an der Obergrenze was die Baunutzungsverordnung für ein WA-Gebiet erlaubt. In einem Kleinbereich werden sie minimal überschritten, weil besondere städtebauliche Gründe, wie geförderter sozialen Wohnungsbau, vorliegen. Es wird versucht werden, die GRZ und GFZ soweit mit möglich

auszunutzen. Dies wird auch von Nöten sein, da aufgrund des Lärmschutzes die komplexe Bebauung notwendig werden wird. Zum einen müssen 60 Wohnungen in diesem Bereich untergebracht werden. Hier steckt das Ziel der Innenentwicklung dahinter. Bevor neue Wohnungen auf der grünen Wiese errichtet werden, ist die Maßgabe, möglichst Innenpotential zu nutzen. Zum anderen muss der Lärmschutz gewährleistet werden. Hierzu wird die Hofrandbebauung benötigt, die eine gewisse Fläche und eine gewisse Höhe benötigt. Hieraus resultieren dann die Grundflächenzahlen.

Der interessierte Bürger hält fest, dass hier nur aus Sicht des Bauherrn gesprochen wird. Wenn man an die komplette Siedlung denkt, entspricht dies nicht mehr einem Siedlungscharakter.

Herr Kess bestätigt, dass von der Kubatur her, dies nicht dem Umfeld entspricht. Hier liegt eine sehr viel kompaktere Bauweise vor. Aber noch einmal, wenn hier moderner Wohnungsbau realisiert werden soll, muss aufgrund der Gewährleistung des Lärmschutzes diese Bauweise gewählt werden oder es kann gar nicht gebaut werden.

Der interessierte Bürger kommt auf die Realisierung der 10 Jahre Soziale Stadt zurück. Hier waren ganz andere Pläne im Spiel. Verbindung der Siedlung Nord und Süd. Von diesen Ambitionen ist nichts mehr zu sehen.

Oberbürgermeister Müller teilt mit, dass dieses Thema in der AG Sozialen Stadt sehr intensiv diskutiert wurde. Auch die Übergänge über die B 8 wurden mit dem Staatlichen Bauamt heiß diskutiert. Es gibt keinen anderen Möglichkeiten, als eine Über- oder Unterführung zu errichten. Dies ist aber aufgrund der benötigten Fläche, um das vorgegebene Gefälle einzuhalten, nicht realisierbar. Zur Wohnbebauung ist nochmals zu erwähnen, dass in der Siedlung nicht nur Einfamilienhäuser vorhanden sind. In der Nachkriegszeit wurden bereits viele Wohnblocks errichtet, die auch die Siedlung prägen. Der Charakter der Siedlung ist von beiden geprägt.

Eine interessierte Bürgerin fragt, wieviel von den 59 Wohnungen barrierefrei und wie viele Wohnungen rollstuhlgerecht sind. Welcher m²-Preis wird für die Miete angesetzt?

Herr Klaffke erläutert, dass alle Erdgeschosswohnungen barrierefrei errichtet werden. Dies ist etwas weniger wie ein Drittel aller Wohnungen. Zwei Wohnungen von diesen Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Zukünftig besteht aber die Möglichkeit die Wohnungen in den Obergeschossen barrierefrei zu machen.

Frau Hick teilt mit, dass die Wohnungen in verschiedene Fördergruppen unterteilt werden sollen. Die Miete ist davon abhängig, wie hoch der Mietzuschuss ist, der von der Regierung erhalten wird. Es ist aber auf jeden Fall so angedacht, dass Menschen, die die Wohnungsbeihilfe von der ARGE erhalten, einziehen können. Es sollen keine Wohnungen am Markt vorbei gebaut werden.

Herr Schmidt erkundigt sich bei Herrn Tasch, ob es nicht möglich wäre, nachdem nunmehr die Gebäude abgerissen sind, die Lärmwerte zu messen. Ein zweites Problem besteht darin, dass das Styropor vom Abbruch der ersten zwei Häuser im umliegenden Gebiet verteilt ist. Kann nicht eine Kehrmaschine durch die umliegenden Straßen fahren?

Frau Hick sichert zu, dass eine Kehrmaschine geoordert wird.

Herr Tasch äußert, dass immer gemessen werden kann. Aber sinnvoll ist eine solche Messung nicht. Dies verursacht nur Kosten. Mit diesen Werten kann nichts angefangen werden. Das was gewünscht wird, ist im Zuge eines Lärm-Aktions-Verfahrens nötig. Hier wird an verschiedenen Punkten der Lärm gemessen. Nach dem Ergebnis muss die Gemeinde einen Plan aufstellen, wie diese Lärmpunkte abgestellt werden können.

Eine interessierte Bürgerin erkundigt sich, ob in der Planung Kinderwagenabstellplätze vorgesehen sind?

Herr Klaffke bejaht dies. Es sind Plätze für Kinderwägen im Erdgeschoss an den Hauseingängen und in Bereichen der Abstellräume vorgesehen.

Oberbürgermeister Müller bedankt sich bei den Gästen und den Bürgerinnen und Bürger schließt die Versammlung um 20.25 Uhr.

Müller
Oberbürgermeister

Stengel
Protokollführung