



Vorlage

Datum: 11.08.2016
Vorlage FB III/3036/2016

TOP	Betreff Vorstellung städtebauliche Konzepte Ewald-Gnau-Straße, Antrag der SPD, Anfrage von Anwohnern, Informationsveranstaltung
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt beschließt die Durchführung einer Informations- und Diskussionsveranstaltung zum städtebaulichen Konzept für den Bereich Ewald-Gnau-Straße.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	30.08.2016	öffentlich

Sachverhalt:

Der Ausschuss beschloss in seiner letzten Sitzung am 13.06.2016 die Vertagung einer Entscheidung zum vorgestellten städtebaulichen Konzept im Bereich Ewald-Gnau-Straße, um dem Beratungsbedarf der Parteien gerecht zu werden.

Eine Bebauung des Bereiches um den städtischen Bolzplatz in Wiehagen wurde in der Sitzung kontrovers diskutiert. Infolge der Sitzung wandten sich in einem Schreiben vom 29.06.2016 sieben Anwohnerhaushalte mit Fragen zum Planungsvorhaben an Verwaltung und Politik. Am 03.08.2016 formulierte daraufhin die SPD-Fraktion einen Antrag an die Verwaltung mit einem Fragenkatalog.

Die Verwaltung nimmt zu den beiden Anfragen wie folgt Stellung:

Stellungnahme zum Antrag der SPD vom 03.08.2016:

1. Als Zielgröße geht die GBS von einer Kaltmiete von 7 € netto kalt je m² aus.
2. Die GBS wird durchgehend barrierearmen Wohnraum errichten, um auch körperlich eingeschränkten Personen Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen. Aufzüge werden in die Objekte allerdings nicht eingebaut.

3. Ja. Je nach Entwurfsvariante unterscheiden sich die vorgeschlagenen Spiel- und Sportflächen für Kinder / Jugendliche und die Aufenthaltsflächen für Jedermann.

4. Gemäß den geltenden Vorschriften wird in jeder Variante mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung errichtet zuzüglich entsprechend der Grundstücksverfügbarkeit weitere Besucherstellplätze.

5. Die Haupteerschließung der Neubauten erfolgt über die August-Lütgenau-Straße. Die heutige Fahrgasse ist hierfür nicht geeignet, daher wird eine breitere Zufahrt geschaffen werden. Die Anforderungen an die Straße sind noch zu formulieren (Regelquerschnitt, Kurvenradien, etc.). Vermutlich bietet sich eine Erschließung von einem oder mehreren Gebäuden im Bereich Stadtarchiv über Ernst-Troost-Straße und Ewald-Gnau-Straße an. In jedem Fall soll eine befestigte Verbindung zwischen B 237 und August-Lütgenau-Straße bestehen bleiben, die regulär jedoch nicht der Durchfahrt dienen soll, sondern nur in besonderen Situationen für Fahrzeugverkehr geöffnet werden soll. Rettungsdienste müssen durchfahren können, wenn es notwendig ist. Die Planung von Fluchtwegen erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren.

6. Die dortigen Stellplätze würden in den jetzt vorgelegten Maximalvarianten überwiegend entfallen. Mit dem Schützenverein müsste das Gespräch über Alternativen geführt werden. Die ist aber erst dann sinnvoll, wenn klar ist, dass das Projekt im Grundsatz weiter betrieben werden soll.

7. Die GBS hat einen großen Baukörper mit sieben Vollgeschossen beseitigt, heute steht dort der Penny-Markt. Weiterhin wurde der geschlossene Riegel an der August-Lütgenau-Straße, in dem laut Bebauungsplan sechs Vollgeschosse zulässig sind, aufgebrochen. Es wurden ein Gebäudeteil mit vier Geschossen und ein Gebäudeteil mit sechs Vollgeschossen entfernt (12 + 18 Wohnungen). Das Haus Blumenstraße 1 (Ecke August-Lütgenau-Straße) liegt in einem Baugebiet, in dem der Bebauungsplan acht Vollgeschosse zulässt.

Dem gegenüber wird mit zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss die Höhenentwicklung deutlich unterschritten und gleicht viel mehr den etwas höher gelegenen Objekten westlich vom Bolzplatz. Die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen entspricht der Bebauung an der Ewald-Gnau-Straße und Theodor-Löbbecke-Straße. Im gesamten Bebauungsplan Nr. 62 sind zwei Vollgeschosse zulässig, die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 jeweils als Maximum festgesetzt. Diese Werte werden auch im neuen Baukomplex keinesfalls überschritten.

Dichte Bebauung ist nicht gleichzusetzen mit Abwertung. Vielmehr wird die Schaffung von qualitativem Wohnraum und Freiflächen den Stadtteil aufwerten. Und nur kompakte Bauweisen ermöglichen günstige Mieten.

8. Die Anzahl der nicht erfüllten Mietanfragen ist der Verwaltung nicht bekannt. Die Leerstandsquote bei der GBS beträgt 1,1 %, das entspricht einer Vollvermietung. Ideal ist eine Fluktuationsreserve von 2-3 %. Die Knappheit der Wohnungen in Hückeswagen wird auch durch den Brief der Anwohner belegt, die bei eigenen Recherchen nur sieben Wohnungen auf günstigem Preisniveau gefunden haben (bei rd. 7.500 Wohnungen in Hückeswagen).

9. Siehe 8. 1,1 % Leerstand bei der GBS, Leerstand bei Noah ist der Verwaltung konkret nicht bekannt.

10. Ja. Es sind aber keine adäquaten Flächen kurzfristig verfügbar. Alle im FNP als Wohnfläche dargestellten Flächen wurden abgeprüft. Einzig der Standort Kölner Straße am Friedhof ist für eine Bebauung bereit. Mit einer Größe von 850 bis 900 m² ist er jedoch quantitativ nicht zu vergleichen mit dem Bereich Ewald-Gnau-Straße. An der Kölner Straße können sechs bis acht Wohnungen in einem Wohngebäude errichtet werden. Aber dann ist die Bebauungsdichte dort am oberen Ende dessen, was die Baunutzungsverordnung zulässt und nicht weniger dicht als die geplante Bebauung an der Ewald-Gnau-Straße. Das Grundstück in der Kölner Straße soll 2017 vermarktet werden, um dort Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Alle anderen Flächen scheitern an mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder am fehlenden Planungsrecht.

11. Es soll qualitätsvoller Wohn- und Freiraum geschaffen werden, das impliziert, dass dies keine Wohnungen zu „Dumping-Preisen“ sein werden. Gleichwohl ist es Ziel, die Mieten in einem unteren Preissegment für einen Neubau zu halten. Die erwähnte „Ghettoisierung“ ist nicht zu erwarten, was unter „erneut“ zu verstehen ist erschließt sich der Verwaltung nicht.

12. Zwei Arbeitsfelder sind im Hinblick auf eine gute Wohnraumversorgung immer parallel zu betrachten. Das ist die Arbeit am Bestand, diese wird von der GBS in den letzten Jahren sehr intensiv betrieben, andere Großeigentümer sind diesbezüglich noch zurückhaltender. Das andere ist aber auch die Schaffung von neuem Wohnraum, auch als Ersatz für abgebrochene Wohngebäude. Eines der Arbeitsfelder zu vernachlässigen würde dauerhaft die Struktur des Wohnungsbestands in der Stadt verschlechtern. Das Stadtbild und das Sozialgefüge leben ganz wesentlich vom Mit- und Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Zeiträumen.

Gegenüber der Prognose von vor zwei Jahren hat sich die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerungszahl anders dargestellt als von Statistikern erwartet. Seit über einem Jahr ist ein Anstieg der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Dies gilt nicht nur für Hückeswagen, auch andere Städte im Oberbergischen wachsen wieder.

Darüber hinaus sind die bundesweit beobachtbaren Entwicklungen nicht zu vernachlässigen: die Zunahme von kleineren Haushalten und das Wachstum von Wohnfläche je Einwohner.

Stellungnahme zur Anfrage von Anwohnern (Schreibern vom 29.06.2016):

In Hückeswagen wird durchaus ein Bedarf an 1-3-Zimmer-Wohnungen im Neubau mit zeitgemäßen Grundrissen gesehen. Laut Auskunft der GBS liegt die Leerstandsquote in den GBS-Beständen bei 1,1%. Zudem ist eine gewisse Fluktuationsreserve von verfügbaren, leerstehenden Wohnungen wichtig, um den sich ändernden Wohnsituationen und -bedarfen Rechnung zu tragen. Ein Anteil von etwa 2 bis 3% leer stehender Wohnungen ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand und wird daher als Merkmal eines funktionstüchtigen Wohnungsmarktes angesehen. Das ermittelte Angebot von sieben freien Wohnungen ist daher bei einem Wohnungsbestand von insgesamt ca. 7500 (laut Zensus 2011) in Hückeswagen nur ein kleiner Teil.

Die Wohnflächenbedarfsanalyse wird zurzeit durch das Planungsbüro Dr. Jansen aktualisiert. Die Bevölkerungsentwicklung war im zurückliegenden Jahr 2015 wieder positiv.

Selbst wenn sich die langfristigen Bevölkerungsprognosen einer Bevölkerungsabnahme infolge des demografischen Wandels bewahrheiten sollten, besteht eine zukunftsfähige Stadtplanung stets aus dem parallelen Prozess der Schaffung von adäquatem neuen Wohnraum und der Qualifizierung des Wohnungsbestandes.

Aus Sicht der Stadtverwaltung fügt sich das vorliegende Konzept städtebaulich in den Bebauungskontext der Umgebung ein. Entgegen der Angabe im Anwohnerschreiben handelt es sich bei den Doppelhäusern in der Ewald-Gnau-Straße um zweigeschossige Gebäude mit einem Dachgeschoss im Spitzboden. Der Bebauungsplan Nr. 62 „Ruhmeshalle“ ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung, die auch durch den Bauträger so umgesetzt wurde. Die Tatsache, dass die Dächer abgestuft und die Traufen teilweise auf halber Höhe des zweiten Vollgeschosses beginnen, ändert nichts daran, dass es sich planungsrechtlich um zwei Vollgeschosse handelt. Ähnliche Dachgestaltungen wären auch für die neuen Planungen denkbar. Das vorgestellte städtebauliche Konzept beschränkt sich hier auf die Darstellung des grundsätzlichen Baukörpers.

Die Tatsache, dass im Neuplanungsgebiet mehr Wohnungen auf ähnlichem Raum entstehen als im Bereich der Ewald-Gnau-Straße/Theodor-Löbbecke-Straße, lässt sich daraus erklären, dass hier Mietwohnungen unterschiedlicher Größe entstehen sollen, sodass die Wohnungsanzahl hier naturgemäß höher ist als im Eigenheimbau. Als Indikator für die städtebauliche Dichte taugt die Wohnungszahl jedoch nur bedingt. I.d.R. wird als Maßzahl für die bauliche Dichte die bebaute zur unbebauten Grundstücksfläche in Beziehung gesetzt (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl). Die Grundflächenzahl von 0,4 an der Ewald-Gnau-Straße liegt an der oberen Dichtegrenze für allgemeine Wohngebiete nach der Baunutzungsverordnung. Die Dichte der Neuplanung liegt je nach Variante zum Teil deutlich darunter.

Der Standort befindet sich mitten im Stadtteil Wiehagen. Die Innenstadt sowie das Versorgungszentrum an der Wiehagener Straße sind gut erreichbar. Alternative Flächen in vergleichbarer Größe und integrierter Lage sind aktuell im Stadtgebiet planerisch nicht verfügbar. Ob und wann infolge der Schulentwicklung größere Flächen zur Wohnentwicklung zur Verfügung stehen, ist derzeit nicht absehbar.

Dem städtebaulichen Konzept wurde grundsätzlich der Stellplatzschlüssel nach Landesbauordnung NRW zugrundegelegt, der einen Stellplatz pro Wohneinheit vorsieht. Hinzu wurden je nach verbleibenden Flächen der Varianten einige Besucherstellplätze vorgesehen. Für die neu zu schaffende Erschließungsstraße zur August-Lütgenau-Straße ist ein breiterer Straßenquerschnitt geplant als in der Ewald-Gnau-Straße, sodass Begegnungsverkehr gut möglich sein wird. Da die Durchfahrt durch Poller abgebunden wird, wird es keinen Schleichverkehr zwischen August-Lütgenau-Straße und Ruhmeshalle geben, sodass keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Durchgangsverkehr stattfinden wird. Das Spielen im Straßenraum ist bereits jetzt aufgrund des Parkverkehrs schwer möglich und aus Gründen der Verkehrssicherheit mit Gefahren behaftet. Hier bieten sich die bestehenden und zu schaffenden Spiel- und Sportbereiche als Alternativen an.

Im Zuge der Planung kann sicherlich darüber diskutiert werden, ob ein Bolzplatz als Freizeitfläche im Sinne einer stadträumlichen Innenentwicklung überbaut werden muss. Aus Mangel an alternativen verfügbaren Flächen und um weitere Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrändern in die freie Landschaft zu verhindern, erscheint eine Nachverdichtung bei gleichzeitiger Aufwertung und Qualifizierung von anderen Freizeitflächen an dieser Stelle jedoch sinnvoller. Mit Schaffung eines Quartiers, das der städtebaulichen Struk-

tur angemessen ist und qualitätsvolle Spiel- und Freizeitflächen gewährleistet, kann hier eine schöne und sinnvolle bauliche Ergänzung des Stadtteils Wiehagen entstehen.

Um eine breite Information zum städtebaulichen Konzept zu ermöglichen und Argumente auszutauschen, schlägt die Verwaltung vor, eine Informations- und Diskussionsveranstaltung zu organisieren. Auf dieser Veranstaltung soll das städtebauliche Konzept vorgestellt und interessierten Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben werden, Fragen zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Informations- und Diskussionsverfahrens trägt die Stadt.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Matthias Müller

Anlagen:

Antrag der SPD vom 03.08.2016

Schreiben von Anwohnern vom 29.06.2016