

Runder Tisch
Sitzung 10. Februar 2015
Protokoll

Vorstand Runder Tisch:

Herr Zitterich
Herr Diekmann
Herr Tielboer

Stadt Leer / Sanierungsmanagement:

Herr Schoch
Herr Möse
Herr Stegmann
Herr Nesvera
Herr Tautz
Frau Bruns
Frau Strack

Politik:

Frau Stammwitz
Herr Dawid
Herr Kruse
Herr Foest
Herr B. Harms
Herr Heinrichsdorff

Frau Spier, Behindertenbeirat

Gäste:

Herr Sandersfeld, Frau Sandersfeld (Radsan Park), Herr Lübbers (Architekt)
Herr Bramlage (Landrat), Herr Glienke (Klinikum Leer), Herr Rettich (Büro AGN)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Beschluss der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung
4. Aktuelles
5. Straßenhausmeister Großcarree
6. Ehem. MZO-Gelände: Vorstellung der Planung (Radsan Park)
7. Großcarree: Vorstellung der Planung
8. Großcarree: Antrag des Klinikums auf Aufstellung eines Bebauungsplanes / Änderung des Rahmenplanes
9. Straßenerneuerungen (Sachstandsbericht)
10. Verschiedenes / Anfragen
11. Termine

1. Begrüßung

Herr Diekmann eröffnet die Sitzung um 18.30 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

2. Beschluss der Tagesordnung

Herr Diekmann stellt die Tagesordnung vor;
Aus der Runde wird gebeten, einen TOP 7.1 aufzunehmen: Parkplatzflächen ehem. Auto-Fischer-Gelände, Großstraße.
Weitere Anmerkungen gibt es nicht.

3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Es gibt keine Anmerkungen.

4. Aktuelles

Aufgrund der umfangreichen Tagesordnung verzichtet der Vorstand auf einen Bericht.

5. Straßenhausmeister Großcarré

Der TOP wird zunächst gestrichen, am Ende der Sitzung aber noch behandelt.

Herr Schulte bedauert, dass die Tätigkeiten des Straßenhausmeisters nicht weiter geführt werden können.

Herr Wehmhörner erläutert, dass mit dem Umzug des Synodalverbandes in die Hafenstraße keine direkte Anbindung des Straßenhausmeisters an die Einrichtung Synodalverband gewährleistet sei; darüber hinaus werde auf dem Gelände an der Hafenstraße ein Hausmeister benötigt. Weiterhin sei das Projekt nicht kostendeckend.

Herr Wehmhörner bietet an, einen wöchentlichen Rundgang des Straßenhausmeisters auch künftig zu ermöglichen und zu prüfen, ob sich ggf. andere Finanzierungsmöglichkeiten ergeben.

Herr Sandersfeld bietet an, die Infrastruktur auf dem Gelände des Radsan Park zur Verfügung zu stellen (Raum zum Abstellen der Geräte,...) und äußert Interesse, sich am Projekt zu beteiligen.

6. Ehem. MZO-Gelände: Vorstellung der Planung (Radsan Park)

Herr Sandersfeld erläutert die Planungen anhand einer Präsentation (die Präsentation finden Sie unter www.leer-oststadt.de). Mit den Rückbauarbeiten wurde bereits begonnen, diese Arbeiten werden in mehreren Abschnitten realisiert und sollen Ende 2016 abgeschlossen sein. Die Sanierungsarbeiten an der Schule werden bis zum Sommer diesen Jahres abgeschlossen sein. Danach wird das denkmalgeschützte Rampengebäude komplett saniert. An der Großen Roßbergstraße sollen zwei Gewerberiegel entstehen. Insgesamt 115 Wohnungen sollen in Form einer Seniorenresidenz entstehen, hinzu kommen ein Mehrgenerationenhaus sowie Wohnungen für Singles und Studenten – insgesamt rd. 170 Wohnungen.

Im nördlichen Bereich sind auch eine Begegnungsstätte sowie ein Lebensmittel-Markt (z.B. Cap-Markt) angedacht.

Fragen aus der Runde:

- Herr Poppe weist darauf hin, dass durch die Bauarbeiten erhebliche Erschütterungen entstehen und bittet um entsprechende Begutachtung im Umfeld im Hinblick auf die Klärung möglicher Schäden. Herr Sandersfeld sagt zu, sich um dieses Thema zu kümmern.
- Frage nach der Lage der Zufahrt in eine mögliche Tiefgarage unter dem Kern des Geländes. Dies kann derzeit nicht abschließend beantwortet werden, da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind; wahrscheinlich sind Zufahrten von der Großen Roßbergstraße aus bzw. von der Christine-Charlotten-Straße aus (im unteren Teilstück/kurz vor Kreuzung Große Roßbergstraße).
- Ergänzende Frage: wird in der Folge die Christine-Charlotten-Str. zur Durchfahrtstraße? Herr Schoch erläutert, dass das Raster-Straßensystem im Westteil dazu führt, dass die Verkehre über mehrere Straße zu- und abfließen; der Baustellenverkehr werde über die Große Roßbergstraße abgewickelt, diese wird von Herrn Sandersfeld und Herrn Lübbers auch als spätere Hauptzufahrt gesehen.

7. Großcarree: Vorstellung der Planung

Herr Bramlage stellt einfürend die Entwicklung des Klinikums Leer in den letzten Jahren / Jahrzehnten dar sowie die Erwartung, dass auch künftig Bedarf an Erweiterungen des Klinikums bestehen wird. Da die eigentliche Klinikfläche mit Fertigstellung der psychosomatischen Klinik in 2017 keine weiteren baulichen Entwicklungen mehr zulasse, habe der Landkreis vor ca. 5 Jahren begonnen, Flächen im gegenüber liegenden Großcarré zu erwerben. Dies sei zunächst ohne jegliche Planungsidee erfolgt.

In jüngster Zeit seien jetzt erste Planungsüberlegungen erfolgt. Die Flächen im Großcarré seien in diesem Zusammenhang vor allem für kliniknahe Nutzungen vorgesehen.

Es sei bekannt, dass die Flächen im Sanierungsgebiet liegen und dass eine Bauleitplanung erforderlich sei.

Herr Gliencke führt zu den vorrangigen Zielen für die Entwicklung aus:

- Konzentration originärer Kliniknutzungen auf dem eigentlichen Klinikgelände südlich der Augustenstraße.
- Neuansiedlung klinikaffiner Nutzungen im Großcarré (z.B. Praxen, Heil- und Hilfsmittelanbieter,...).
- Verlagerung nicht-originärer Kliniknutzungen vom eigentlichen Klinikgelände in das Großcarré (z.B. Labore, Schreibdienst,...), um Fläche für weitere Kliniknutzungen zu mobilisieren.
- Lösung des Parkproblems durch Schaffung einer Tiefgarage unter der Bebauung Großcarré mit 450 Stellplätzen in der maximalen Ausbaustufe (2 Bauabschnitte).
- Erhaltung der Wohnbebauung am Blockrand des Großcarrés.

Herr Rettich vom Büro AGN erläutert die Planung (vgl. www.leer-oststadt.de).

Fragen aus der Runde:

Werden die gerade erneuerten Straßen durch eine solche Baumaßnahme nicht wieder zerstört?

Herr Rettich stellt dar, dass es technische Möglichkeiten gibt, die Straßen zu schützen.

Herr Schoch weist darauf hin, dass die Planung ganz am Anfang stehe und diese Details im weiteren Verfahren zu klären seien.

Herr Sabath kommentiert aus Sicht der Bürgerinitiative Großcarré die vorgestellte Planung:

- Der Ankauf der Grundstücke vor einigen Jahren habe die Anlieger damals sehr verunsichert; er kritisiert insbesondere die Art und Weise des Vorgehens. Weiterhin hätten die Anlieger das Gefühl gehabt, dass durch die Vermietungspraxis gezielt eine Verschlechterung der Situation habe herbeigeführt werden sollen, um weitere Eigentümer zum Verkauf zu bewegen. Damals habe sich die BI gegründet und auch Gesprächsanfragen an Herrn Glienke gerichtet, die leider ohne Erfolg geblieben seien. Herr Zitterich sei damals treibende Kraft gewesen – mittlerweile sei der Bauverein Teil der Planung geworden.
- Der Radsan Park stelle aus Sicht der Anlieger eine sehr positive Entwicklung dar, da hier ein erheblicher Missstand beseitigt werde. Angesichts der räumlichen Nähe der beiden geplanten Entwicklungen stelle sich die Frage, ob es ausreichend Nachfrage für beide Entwicklungen gebe. Es sei zu berücksichtigen, dass in den Radsan Park private Investitionen fließen.
- Auf direkte Frage an Herrn Zitterich und Herrn Glienke nach der Zahl der geplanten Wohnungen bestätigt Herr Zitterich, dass der Bauverein 30 Wohnungen plane (Erhalt der Gebäude an der Großstraße) und Herr Glienke, dass das Klinikum keine Wohnungen plane.
- Herr Sabath verweist auf ein Verkehrsgutachten im Zusammenhang eines B-Planes für einen Teilbereich südlich der Augustenstraße – hier werde eine deutlich größere Anzahl geplanter Wohnungen angesetzt.
- Der zusätzliche Verkehr zum geplanten Parkplatz auf der ehem. Auto-Fischer-Fläche an der Großstraße und auch eine Zu-/Abfahrt in eine Tiefgarage von der Annenstraße aus werde vom Gebiet als große Belastung empfunden; die gepflasterten Straßen würden mehr Lärm erzeugen, als z.B. Asphalt und es sei zu prüfen, ob die Straßen diese Belastung aushalten.
- Aus der Geschossigkeit, die real im Kern des Gebietes bei vier Geschossen liege, ergäben sich Verschattungen für die umliegenden Gärten.
- Die Motive des Klinikums seien nachvollziehbar, eine Umsetzung der vorgestellten Planung bedeute für die Eigentümer nach seiner Einschätzung jedoch eine Abwertung. Auch, wenn die Erhaltung der Gebäude an der Großstraße sicher anzustreben sei, seien doch die Gebäudehöhe der Neubauten und die geplante Verkehrsführung so nicht akzeptabel und die Bürger des Großcarrés würden sich auch entsprechend zur Wehr setzen.

Herr Glienke nimmt Stellung:

- Er dementiert, dass er Gesprächsanfragen des Vorstandes des Runden Tisches abgelehnt habe. Weiterhin weist er die Darstellung zurück, Klinikum und Landkreis hätten versucht, Eigentümer bzw. Bewohner zu verdrängen. Er widerspricht ausdrücklich dem Vorwurf, die Flächen seien gezielt zusammen gekauft und dann Anlieger gezielt verdrängt worden.
- Zu den geplanten Geschosshöhen sei geprüft worden, was verträglich sei; 17 m höre sich ggf. hoch an, aber es gebe Satteldächer im Umfeld, die höher seien.
- Ziel des Klinikums sei eine wirtschaftliche Lösung, die die Interessen der Nachbarschaft berücksichtige.
- Bezüglich der Annahmen im Verkehrsgutachten stellt er dar, dass der Gutachter Annahmen im Sinne eines Maximalszenarios getroffen habe unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung auch der übrigen Grundstücke im Großcarré; die Zahlen seien als Platzhalter in einem modellhaften Maximalszenario zu verstehen. Das Gutachten müsse somit im Zusammenhang der Konkretisierung der Planung aktualisiert werden.
- Die Möglichkeiten der ggf. kompletten Abwicklung der Tiefgaragenverkehre über die Augustenstraße müsse geprüft werden. Herr Glienke sagt zu, dass durch den Verkehrsgutachter Aussagen zum ruhenden und fließenden Verkehr getroffen werden.

Herr Zitterich weist darauf hin, dass nach Herstellung der Anbindung an die Große Roßbergstraße auch in der Christine-Charlotten-Str. die Verkehre zunehmen werden.

Herr Tautz nimmt für das Sanierungsmanagement Stellung:

- Eine Bebauung des Innenbereiches des Großcarré ist mit dem derzeitigen Stand des Rahmenplanes (=Sanierungsziele) **nicht** vereinbar. Im Rahmenplan wurde festgelegt, dass Art und Maß der baulichen Nutzung beizubehalten sind und die rückwärtigen Bereiche nicht erschlossen werden sollen (städtebauliche Leitlinie). Zudem soll auf erhebliche Verdichtung durch Neubau verzichtet werden und die durchgrünten Innenbereiche erhalten bleiben – die vorhandene Freiflächen prägen Qualität des Wohnens (Wohnungspolitische Leitlinie). Sofern eine Verdichtung in Betracht gezogen wird, sollte eine städtebaulich begründete Ausnahme parallel zum B-Plan-Verfahren erfolgen.

- Die Dichte und die Geschosßzahl der geplanten Bebauung des Großcarré sind zu hoch für eine angemessene städtebauliche Einbindung in die Umgebung.
- Eine ausreichende Eingrünung der Bebauung ist angesichts der Abstände – insbesondere der Garagengeschosse und ihrer Zufahrten – nicht gesichert.
- Es ist zu prüfen, welche verkehrlichen Belastungen sich für die umgebende Wohnbebauung ergeben und ob die geplanten Nutzungen im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen verträglich sind.
- Die Stellplatz- und TG-Zufahrten lassen kaum qualifizierte Schutzmaßnahmen zu der angrenzenden Wohnbebauung zu. Die angedachten ebenerdigen Stellplätze vergrößern dieses Problem.
- Der Denkmalschutz im Bereich der Großstraße ist zu beachten.
- Es ist zu berücksichtigen, dass die Investoren bei Erwerb des MZO-Geländes davon ausgehen konnten, dass zumindest bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung im unmittelbaren Umfeld des Geländes aufgrund der Festlegungen des Rahmenplanes (Sanierungsziele) keine erhebliche Verdichtung seitens der Stadt zugelassen wird (Investorenschutz). Es ist daher auf Grundlage zu konkretisierender Informationen (geplante Nutzungen, Mengen, Größen, Marktsegmente,...) zu den geplanten Vorhaben (Klinikum, Bauverein, MZO-Gelände) zu überprüfen, inwieweit die Entwicklungs- und Investitionsziele sich ergänzen, widersprechen oder sogar ausschließen.

Herr Tautz schließt mit dem Vorschlag, dass – sofern der Runde Tisch grundsätzlich einer Fortschreibung bzw. Ausnahme vom Rahmenplan für das Großcarré zustimme – die parallele Bearbeitung der Bauleitplanung und Fortschreibung des Rahmenplanes erfolgen könne. Die geäußerten Bedenken müssten hierbei berücksichtigt und der Runde Tisch eng eingebunden werden.

Herr Schoch ergänzt, dass damit ein mehrjähriger Planungsprozess begonnen werde in dem es darum gehe, einen Ausgleich zwischen den Interessen des Klinikums und der Anlieger zu finden.

Auf Rückfrage von Herrn Sabath erläutert Herr Tautz, dass sich keine Auswirkungen auf das Finanzierungskonzept ergeben würden. Herr Tautz weist darauf hin, dass im Fall einer Anpassung des Rahmenplanes die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge für den betroffenen Bereich nicht mehr besteht.

Herr Schoch erläutert, dass er von einem ca. zweijährigen Planungsprozess ausgeht.

Aus der Runde erfolgt ein Hinweis auf die von Herrn Schoch in 2012 vertretene Position, dass sich eine mögliche Bebauung anpassen müsse – dies sei mit der geplanten Dreigeschossigkeit nicht gegeben.

Herr Schoch stellt dar, dass in der Sitzung die Planung des Klinikums vorgestellt worden sei. Diese müsse jetzt konkretisiert und fortgeschrieben werden.

7.1 Einrichtung von Stellplätzen auf der ehem. Auto-Fischer-Fläche, Großstraße

Herr Schoch erläutert, dass für den aktuellen Bebauungsplan des Klinikums auch aufgrund der Diskussionen über den Parkverkehr im Umfeld des Klinikums gefordert wurde, dass das Klinikum entsprechende Stellplätze nachweist. Dies erfolgt auf den genannten Flächen an der Großstraße, hier werden 93 Stellplätze eingerichtet.

Herr Poppe appelliert, diese Fläche möglichst nicht Nachts zu nutzen, um die Belastung für die Nachbarn möglichst gering zu halten.

8. Großcarree: Antrag des Klinikums auf Aufstellung eines Bebauungsplanes / Änderung des Rahmenplanes

Herr Schoch verweist auf die Stellungnahme des Managements und erläutert, dass das Verfahren entsprechend angestoßen werden kann:

- Die Sanierungskommission soll im März diesen Jahres darüber befinden,
- der Stadtentwicklungsausschuss im April diesen Jahres.

Es könnte ein Grundsatzbeschluss gefasst werden mit der Vereinbarung, dass die Weiterentwicklung der Planung des Klinikums unter Beteiligung des Runden Tisches erfolgt.

9. Straßenerneuerungen (Sachstandsbericht)

Die Submission für die Straßenbaumaßnahme Ulrichstraße findet am 11. Februar 2015 statt

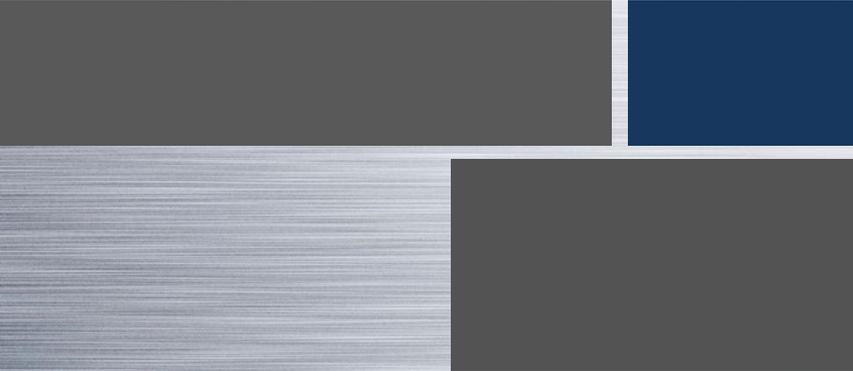
10. Verschiedenes / Anfragen

11. Termine

Die nächste Sitzung des Runden Tisches findet am 12. Mai 2015 statt.
Das Treffen der Sanierungskommission findet am 10. März 2015 statt.

Herr Diekmann schließt die Sitzung um 20:25 Uhr

MZO wird zum Radsan Park



» Visionen für ein schöneres Stadtbild **oder**
ein Gebiet mit besonderem
Entwicklungsbedarf

Steckbriefe

Persönlich

- » Dr. Manfred Radtke
- » 61 Jahre, 2 Kinder
- » Rechtsanwalt & Notar
- » Fachanwalt für Arbeitsrecht u.
Versicherungsrecht

Schwerpunkte bei Radsan Park:

- » Planung, Beratung u. Vertragsgestaltung

Persönlich

- » Helmuth Sandersfeld
- » 61 Jahre, 1 Tochter
- » Elektromeister
- » Betriebswirt des Handwerks
- » Unternehmer aus dem Mittelstand

Schwerpunkte bei Radsan Park:

- » Planung, Koordination u. Abwicklung

Der Radsan Park

» *Wie ist die Vision zum Radsan Park entstanden?*

» 1992 Schließung der Molkerei – erste Begeisterung

» Schandfleck von Leer – Warum belebt niemand die Fläche neu?

» demographischer Wandel → Mehrgenerationenkonflikt

» Brainstormen und Diskussionen unter Freunden

» **Idee für das Stadtgebiet: barrierefreier Wohnpark für jung und alt**

/ behindertengerechte Seniorenresidenz mit Anschluss an

Pflegedienste

Der Radsan Park



» *Was für ein Nutzen entsteht daraus?*

» Stadt / Bürger:

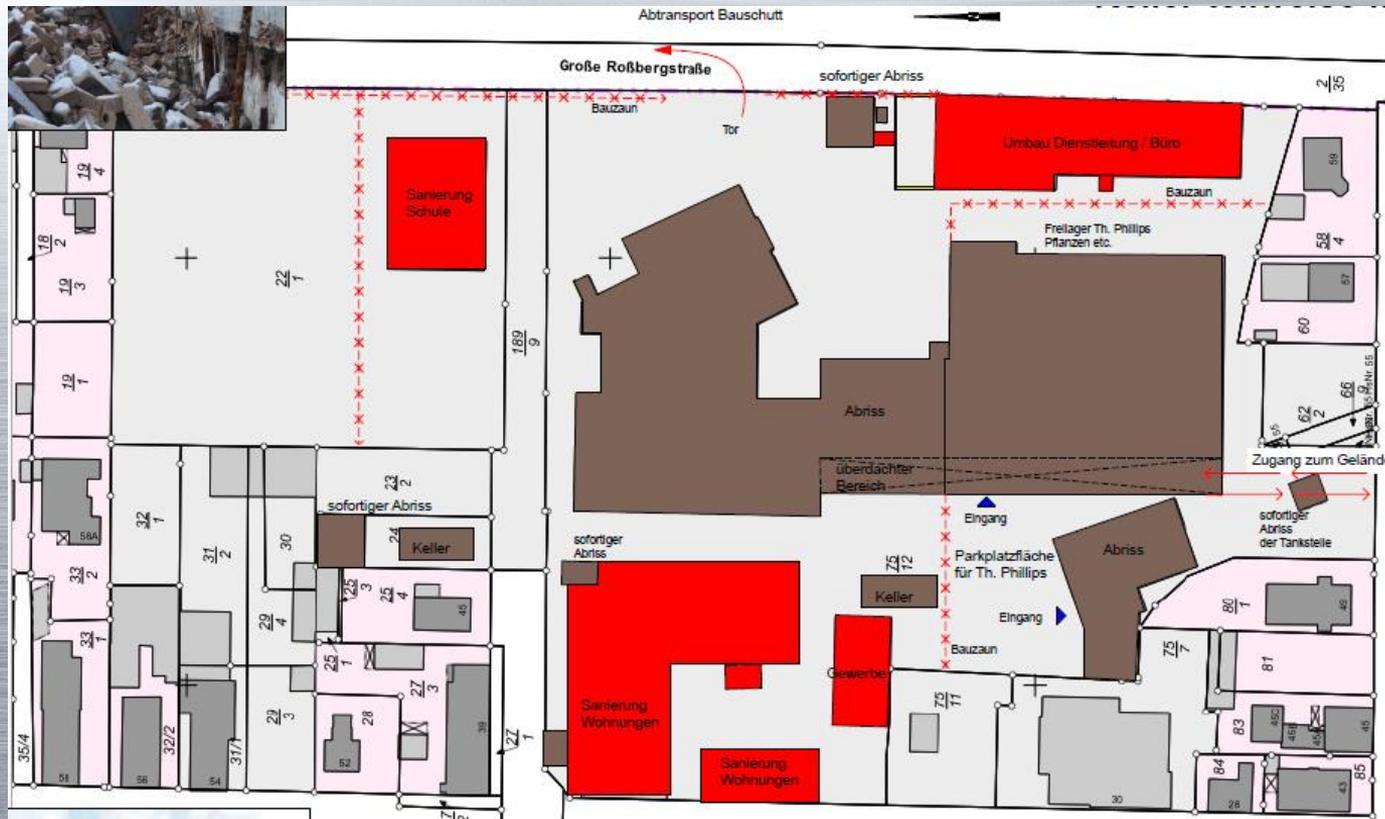
- Stadtentwicklung (besonders für die Region)
- Neue Arbeitsplätze
- Radsan Wohnpark: Mehrgenerationenwohnungen / Seniorenresidenz / Eigentumswohnungen für jung u. alt / Begegnungszentrum
- Bürogebäuden für diverse Branchen (Physiotherapie, Pflegedienste, Ärzte etc.)
- Neue Märkte für das Nahgebiet (z.B. Verbrauchermarkt, Bioläden etc.)

Der Radsan Park

» *IST Zustand: Was ist bisher geschehen?*

- Gemeinsame Ideen-Erörterung mit der Stadtverwaltung Leer
- Rodung der nördlichen Waldfläche mit einer Fläche von ca. 5.000m²
- Energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes „Große Roßbergstraße“
- Abriss, bzw. Demontage von Hallenflächen
- Planung und Vermietung

Der Radsan Park



architekturwerkstatt
Dipl.-Ing. (FH) Werner Lübbers
<http://www.architekturwerkstatt.info>
Rüdiger-Str. 2, 52628 Freyburg, Fax: +49 390 2000-1000
E-Mail: w.luebbers@architekturwerkstatt.info

Der Radsan Park

» *IST Zustand: Was bisher geschah- in Bildern*



Der Radsan Park

» *IST Zustand: Was bisher geschah- in Bildern*



Der Radsan Park

» *IST Zustand: Vorher – Nachher Vergleich*



Der Radsan Park

» *IST Zustand: Vorher – Nachher Vergleich*



Der Radsan Park

» *IST Zustand: Vorher – Nachher Vergleich*



Der Radsan Park

» *IST Zustand: Vorher – Nachher Vergleich*





FRAGEN?

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Konzept Bebauung Quartier Gesundheit Leer



agn 

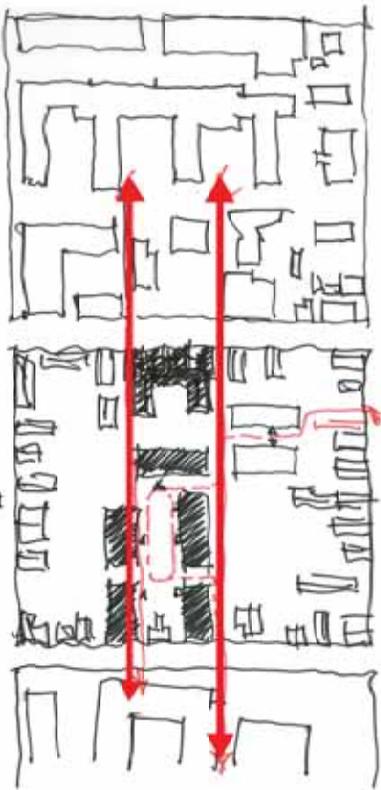


Lageplan M. 1:1000

Konzept Bebauung Quartier Gesundheit Leer



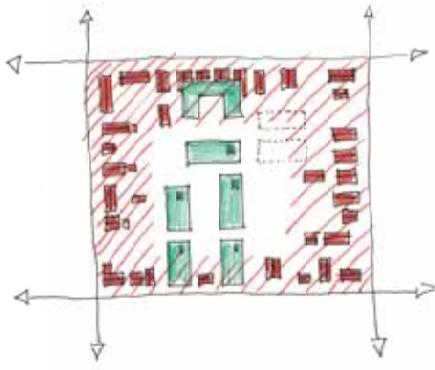
MZO
Gelände



Quartier
Gesundheit

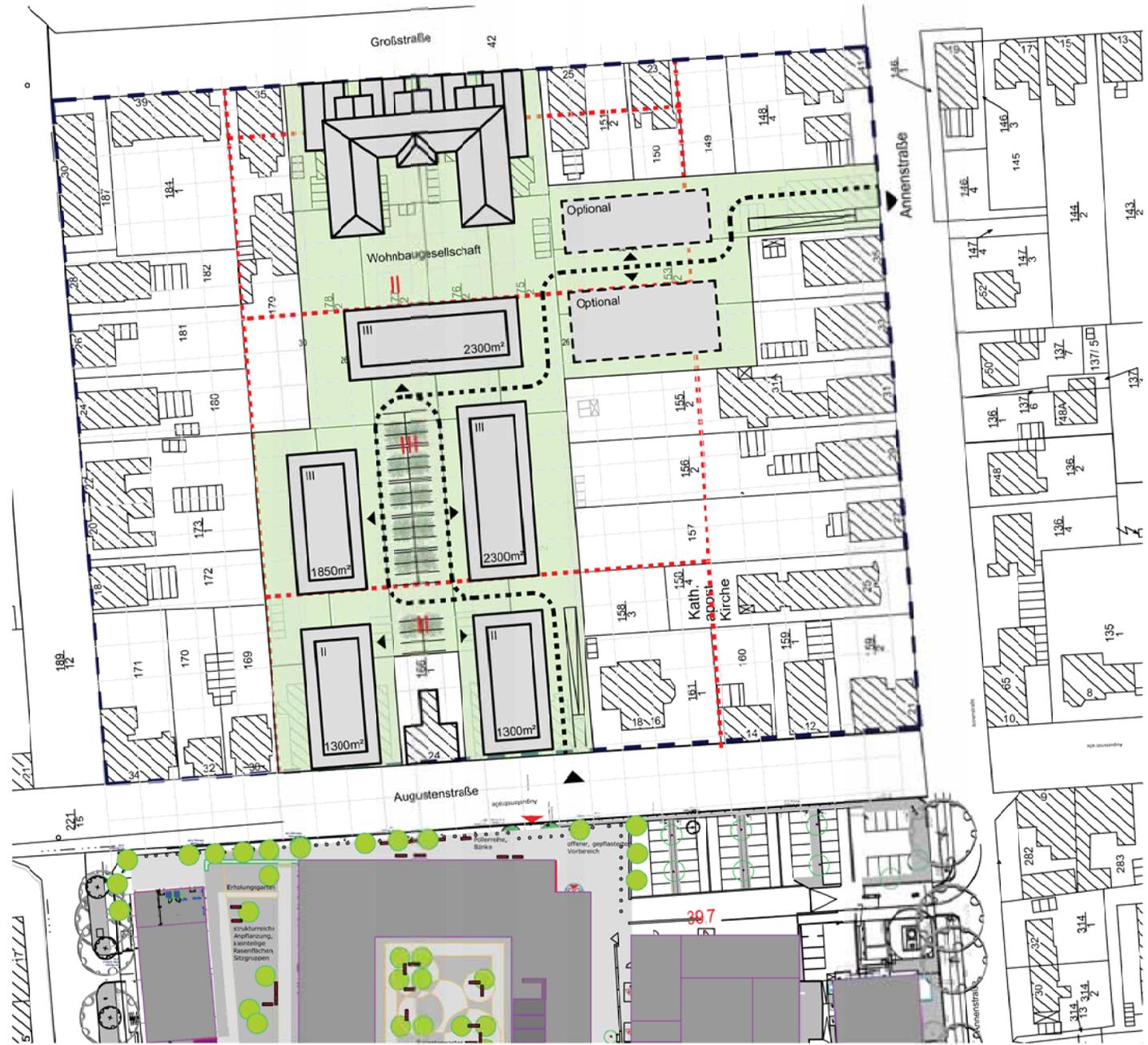
KK
Leer

Schemata Vernetzung



Lageplan M. 1:1000

Konzept Bebauung Quartier Gesundheit Leer

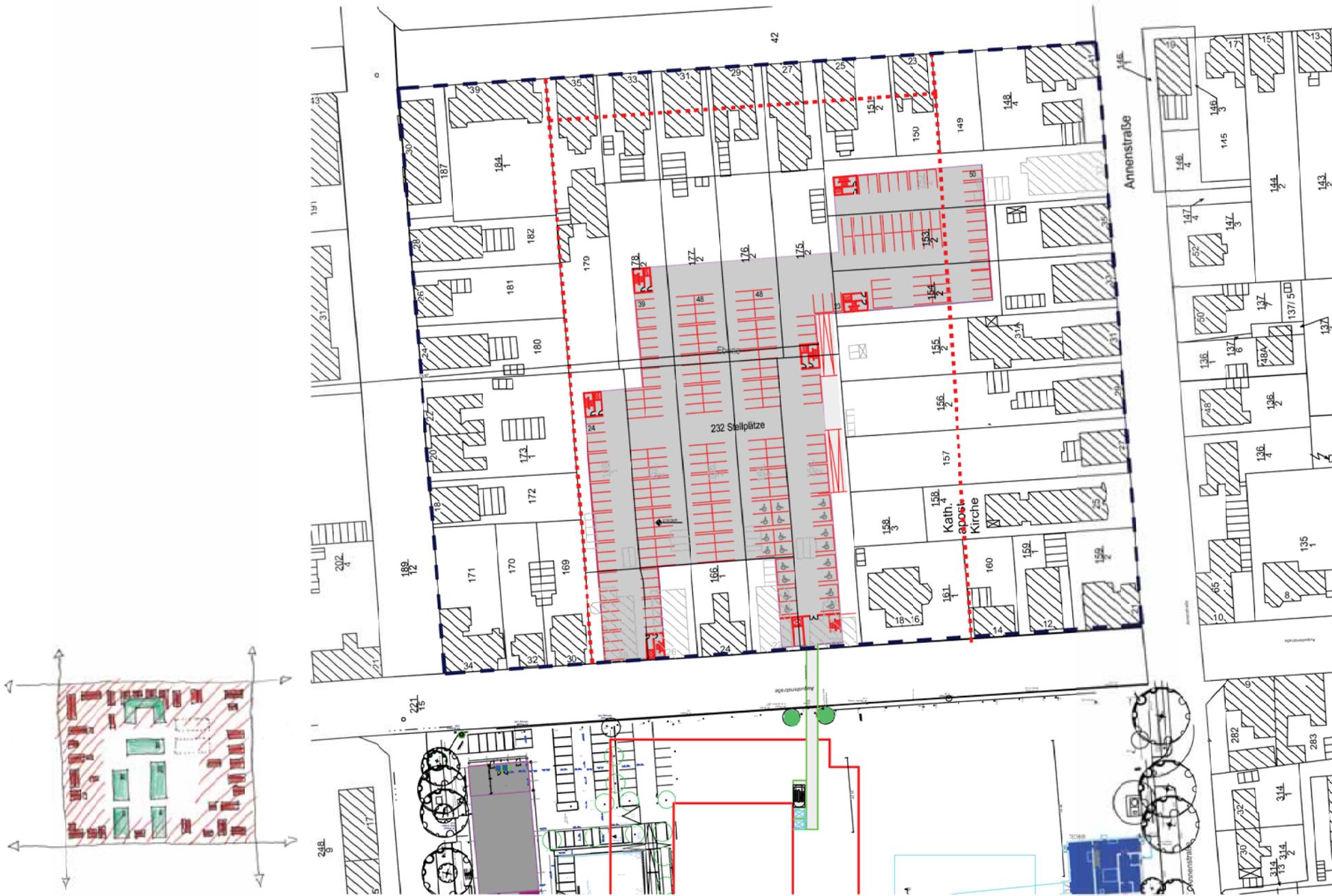




UG 1 M. 1:1000

Konzept Bebauung Quartier Gesundheit Leer

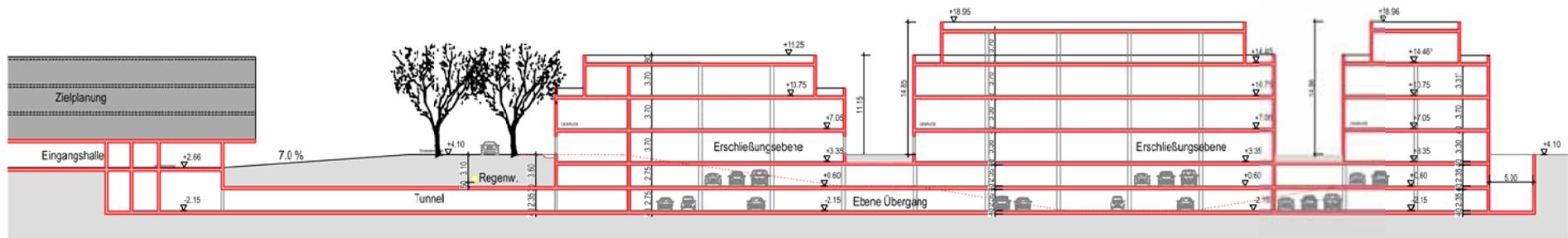




UG 2 M. 1:1000

Konzept Bebauung Quartier Gesundheit Leer





Schnitt M. 1:500

Konzept Bebauung Quartier Gesundheit Leer





Perspektive Augustenstraße

Konzept Bebauung Quartier Gesundheit Leer



agn



Perspektive Innenhof

Konzept Bebauung Quartier Gesundheit Leer



agn 