

# **BV Kornquartier**

Beiratssitzung am 16. September 2021

Der Beirat Neustadt erwartet, dass die Entwicklung des Kornquartiers zu einer Aufwertung des Ortsteils Huckelriede beiträgt. Er befürwortet den Bau eines zukunftsgerichteten Quartiers, das über die rechtlich bindenden sozialen und ökologischen Standards hinausreicht. Die Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Leben in einem Urbanen Gebiet ist mit Berücksichtigung dieser sozialökologischen Faktoren sehr attraktiv. Der Beirat Neustadt begrüßt ausdrücklich den vorgesehenen Mix aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und sozialen Angeboten.

Bisher handelt es sich bei der Fläche um ein nahezu vollständig versiegeltes Gelände. Der Beirat begrüßt die Schaffung neuer Grünflächen, die neben dem Boden auch auf Dächern und Fassaden ihren Platz finden sollen und so zu einem guten Stadtklima und der Biodiversität in der Stadt beitragen. Da es sich um eine vergleichsweise hohe Dichte der Bebauung handelt, ist vor allem die Begrünung der Fassaden und Dächer eine wichtige Voraussetzung dafür, im Quartier einer gesundheitlich bedenklichen Aufheizung vorzubeugen.

Ein dringendes Anliegen des Beirates und der Bevölkerung aus dem Stadtteil war die Reduzierung der ursprünglich geplanten Geschosshöhen. Die nun festgelegte Höhe von fünf Stockwerken an der Kornstraße und bis zu sieben Stockwerken im hinteren Teil des Quartiers wertet der Beirat als Erfolg. Der Beirat Neustadt spricht sich dafür aus, die Information und Beteiligung der Bevölkerung an der Umsetzung des Bauvorhabens zu stärken und auszubauen. Insbesondere sind Kinder und Jugendliche an der Gestaltung der Frei- und Spielflächen rechtzeitig und umfassend zu beteiligen.

Der Beirat Neustadt hat große Bedenken, ob die Kornstraße die zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch das neue Quartier - gerade in Verkehrsspitzenzeiten - verkraften kann.

Die folgenden Anregungen bittet der Beirat Neustadt bei der Umsetzung des Bauvorhabens und im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

## **Städtebaulicher Vertrag**

Mehr Transparenz fordert der Beirat zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrages: Hier werden entscheidende Stellschrauben für die Ausrichtung des neuen Quartiers gesetzt.

Der Beirat bittet die Planfeststellungsbehörde, ihn über den Stand der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags sowie des Nutzungskonzepts zu informieren und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Im Sinne einer guten Durchmischung des Quartiers sollte es neben den vorgeschriebenen 30% gefördertem Wohnraum auch ein breites Angebot an preisgedämpften/bezahlbaren Wohnraum geben. Der Beirat hält es für wünschenswert, dass es neben dem geförderten Wohnraum auch Wohnungen zu preisgedämpften Mieten (zwischen sozial geförderter -

(6,50 €) und Angebotsmiete/Neubau (11,77€) geben wird, sowie die Flächen für geförder-ten Wohnraum über die vorgesehenen 25-30% hinaus erhöht werden. So können auch Wohnungen für Menschen mit besonderem Förderbedarf, z.B. im Rahmen des Projektes „housing first“, in ausreichendem Maß realisiert werden können. Der Beirat begrüßt die Kombination von studentischem Wohnen, Co-Living, Raum für Familien und das betreute beziehungsweise eigenständige Wohnen älterer Menschen im geplanten Kornquartier.

Die Investor\*innen planen erfreulicherweise gleich an mehreren Ecken der Kultur, Gastro-nomie und verschiedenen Events einen Raum zu geben – damit ein kreativer Raum ent- stehen kann, fordert der Beirat bestehenden Kulturinitiativen einzubinden und Flächen be- zahlbar zur Verfügung zu stellen.

Im städtebaulichen Vertrag sind Regelungen

- zu Beteiligungsverfahren bei der Spielflächengestaltung und Freiraumgestal- tung;
- zur Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Photovoltaik;
- zur Gestaltung der Mietpreise
- zum Konzept der Mobilitätshäuser (s.u.) und
- für Kultur- und Freizeitangebote

festzulegen.

### **Klimaschutz**

Anschließend an die Forderung des Beirates bei der Entwicklung des Quartiers über ein gesetzlich verpflichtendes Maß hinaus dem Klimawandel Rechnung zu tragen, sind fol- gende Klimaschutz-Aspekte zu berücksichtigen:

- Schaffung von Regenwasserretentionsflächen/Rigolen
- großflächige Fassaden- und Dachbegrünung
- Photovoltaikanlagen und allgemein Nutzung regenerativer Energie
- Betrachtung der Gesamtökobilanz des Bauvorhabens

### **Spiel- und Erholungsflächen**

Ein autoarmes Quartier bietet die Chance, dass sich alle gesellschaftlichen Gruppen si- cher und unbeschwert bewegen können. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob sich die Spielflächen für Kinder - alternativ zu einer zentralen Spielfläche und Spielflächen auf Dächern - nicht viel besser dezentral über das gesamte Quartier verteilen sollten. Eine hohe Qualität und Vielfalt in der Gestaltung kann und soll darüber hinaus auch andere Gruppen zum Verweilen einladen.

### **Verkehr und Anbindung an den Ortsteil**

Bei dem **Thema Verkehr** fordert der Beirat mehr Informationen und Nachbesserungen:

- Der Beirat bittet die Planfeststellungsbehörde zu prüfen, ob die im vorgelegten Bebauungsplan vorgesehenen Mobilitätshäuser (5 und 13) durch Tiefgaragen ersetzt werden können. Die frei werdenden Flächen könnten dann für mehr Grün und für Wohnungsbau (bei Einsparung der siebten Geschosse der Gebäude 7, 8 und 9) genutzt werden. Zudem erwartet der Beirat mehr Informationen über die genaue Dimension und Nutzung der Mobilitätshäuser (zum Beispiel in Hinblick auf die E-Mobilität Infrastruktur).
- Ein abschließendes Verkehrsgutachten liegt weiterhin nicht vor und wird dringend gefordert; dabei soll neben der Prüfung von Knotenpunkten auch die Prüfung von Parkraum und Straßenraum erfolgen. Der Beirat erwartet vom Verkehrskonzept eine Entlastung von Parksuchverkehren und dass die kleinen Verbindungsstraßen zwischen Kornstraße und Buntentorsteinweg von zusätzlichen Verkehren freigehalten werden.
- Der Beirat spricht sich für weitere Durchwegung aus dem Quartier heraus in Richtung Wilhelm-Kaisen-Campus/Grünzug, Volkmannstraße und Combi aus; dabei könne auch gerne schlängelnde Wege für mehr Natürlichkeit und Baumschutz angelegt werden. Zudem soll eine neue Querungsmöglichkeit am Eingang zum Kornquartier über die Kornstraße (u.a. wegen einer Anbindung der Straßenbahnlinie 4 und eine Verkehrsberuhigung durch eventuelle Verkehrsinsel) geschaffen werden.
- Die Durchwegungen sind möglichst weit entfernt vom Parkplatz der Sportanlage anzulegen.

### **Kindertagesstätte**

Für die geplante KiTa ist ein ausreichendes Außengelände (10 m<sup>2</sup> pro Platz) vorzusehen und die Planung ist mit der Senatorin für Kinder und Bildung abzustimmen.

### **Postfiliale**

Der Beirat hält es für dringend erforderlich aufgrund einer fehlenden Postbankfiliale in der Nähe eine neue im Quartier vorzusehen, dazu sind

- Gespräche mit der Post für ein Angebot im Quartier zu führen und
- Räume vorzuhalten.

Der Beirat Neustadt begrüßt grundsätzlich die Entwicklung des Kornquartiers, Bedenken bestehen jedoch weiterhin zur Dimensionierung des Bauvorhabens insbesondere in Hinblick auf die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Kornstraße und die harmonische Einbindung in den Ortsteil.

Der Beirat erwartet, dass er an der weiteren Entwicklung des Quartiers kontinuierlich beteiligt wird und auch den Bürger\*innen Gelegenheit gegeben wird, sich mit Ideen und Vorschlägen einzubringen.