

Protokoll

der Einwohnerversammlung des Ortesamtes Schwachhausen/ Vahr nach § 3 (1) BauGB am 22.07.2015 in der Aula der Grundschule Freiligrathstraße¹

Bebauungsplan 2391 für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen zwischen Schwachhauser Heerstraße und Scharnhorststraße, südlich der Tettenbornstraße

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 21:05 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Ortsamt Frau Dr. Mathes
 Herr Berger

c) Referent/innen Frau Ammon (Immobilien Bremen AöR)
 Frau Weiskopf, Herr Petry (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr)
 Herr Vogel (Vogel CG Architekten Berlin)
 Herr Lemke (BPW baumgart+partner Stadt- und Regionalplanung)

Frau Dr. Mathes eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Anwesenden und Referent/innen.

Sie weist darauf hin, dass die heutige Einwohnerversammlung im Rahmen der Bauleitplanung stattfindet und den Anwesenden die Gelegenheit gebe, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren sowie Fragen und Anregungen zu äußern. Zunächst würden allerdings die Referent/innen die Planungen vorstellen.

Frau Ammon stellt an Hand einer Präsentation das Verkaufs- und Vergabeverfahren vor.² Sie weist darauf hin, dass

- das Areal, für das der neue Bebauungsplan entworfen werde, eine Fläche von 13.500 m² habe;
- das Areal gegenwärtig noch mit den aufgegebenen Betriebshöfen von Umweltbetrieb Bremen belegt sei. Ein Teilstück wird noch vom Bremer Tennisverein von 1896 genutzt. Das Pachtverhältnis ist aber aufgelöst;
- es in 2013/14 eine Ausschreibung mit Vorgaben für den zukünftigen Investor gegeben habe. Die Ausschreibung sei erfolgreich abgeschlossen und das Areal veräußert;
- sich ein zweistufiges Gutachterverfahren angeschlossen habe, um das zu beauftragende Architekturbüro zu ermitteln. Dieses Verfahren wurde dieses Frühjahr abgeschlossen;
- das Vergabeverfahren an die Baugemeinschaften in Vorbereitung sei.

Frau Weiskopf erläutert an Hand derselben Präsentation den städtebaulichen Wettbewerb, der vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Investor ausgelobt wurde. Herr Pastoor war als Vertreter des Beirats Schwachhausen beteiligt. Im Ergebnis wurde das Architekturbüro Vogel aus Berlin ausgewählt. Frau Weiskopf verdeutlicht, wie die städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Anforderungen in dem planerischen Beitrag des Architekturbüros Vogel umgesetzt wurden:

- U. a. soll bei der Höhenlage der Tiefgarage berücksichtigt werden, dass keine Grundwasserabsenkung notwendig ist;
- Vorgesehen ist ein Regenwasserkonzept, wonach das Regenwasser aufgefangen und über Mulden vor Ort versickert;
- Über ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung sollen die Wohneinheiten versorgt werden.

Herr Vogel erläutert die Städtebauliche Konzeption mit den spezifischen Bautypologien.

¹ Am 03.07.2008 fand erstmals eine Einwohnerversammlung des Ortesamtes nach § 3 I BauGB zu Bebauungsplan 2391 statt.

² Die Präsentation von Frau Ammon (die Frau Weiskopf im Anschluss fortsetzte) ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.

- Der städtebauliche Entwurf versucht, geringen Flächenverbrauch und „viel Natur“ zu verbinden sowie typische Bremer Architekturelemente aufzunehmen;
- Die Baugemeinschaften sind für das westliche Baufeld vorgesehen.
- Im östlichen Baufeld sind vier „townhouses“ (Reiheneinfamilienhäuser) vorgesehen.

Herr Lemke stellt den Vorentwurf des zukünftigen Bebauungsplans sowie eine Übersicht des gesamten Beteiligungsverfahrens vor³ und teilt mit, dass

- der Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen enthalten werde;
- die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen sei;
- gegenwärtig von einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgegangen werde;⁴
- zur Tettenbornstraße eine Anpflanzfläche vorgesehen sei sowie eine Lärmschutzwand zum Gelände des Tennisvereins;
- mit einem Beschluss der Stadtbürgerschaft zum Bebauungsplan im Sommer 2016 zu rechnen sei.

Im Anschluss kommen Anwohner/innen mit ihren Fragen und Anregungen zu Wort.

Ein Anwohner der Tettenbornstraße erkundigt sich nach der genauen Lage der Grundstücksgrenze und möchte wissen, was mit der Mauer passieren werde.

Herr Lemke erwidert, dass der Entwurf des Bebauungsplans zur Tettenbornstraße eine Anpflanzfläche vorsehe. Frau Ammon erläutert, dass, wenn alle Anrainer/innen des im Plan gekennzeichneten Grundstückstreifens aus der Tettenbornstraße ihre Grundstücksfläche erweitern wollten, von dem zu bebauenden Areal einen Streifen erwerben könnten, und die Mauer, die sich dort befindet, in diesem Fall erhalten bleiben könnte.

Ein Anrainer aus der Scharnhorststraße fragt nach der Abwicklung des Baustellenverkehrs und nach dem Standort des Blockheizkraftwerkes. Er stellt fest, dass der Bauverkehr keinesfalls durch die Scharnhorststraße abgewickelt werden dürfe.

Herr Lemke stellt einerseits fest, dass der Standort des Blockheizkraftwerkes gegenwärtig noch offen sei, andererseits werde im Vorfeld der Baumaßnahmen durch den Bauherrn ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Zur Abwicklung des Baustellenverkehrs äußert Frau Weiskopf, dass dessen Logistik noch vorbereitet werden müsse; sie nehme auf jeden Fall den Hinweis mit.

Ein Bürger zeigt Interesse an den Baugemeinschaften und erkundigt sich, wie viele zum Zug kommen werden und wie das Verkaufsverfahren vonstattengehen werde.

Frau Ammon verdeutlicht, dass ein durch den Investor erschlossenes Grundstück an die Baugemeinschaften veräußert werde. Der Verkaufspreis werde nicht durch den Investor festgelegt, sondern GeoInformation werde den gegenwärtigen Verkehrswert des Baufelds ermitteln und dieser entspreche dann dem Verkaufspreis. Ansonsten gebe es vertraglich eindeutige Verfahrensbedingungen, nach denen die Veräußerung an die Baugemeinschaften erfolgen werde. Sowohl IB als auch SUBV würden diesen Prozess begleiten. Interessierte Baugemeinschaften müssten sich mit einem Konzept bewerben. Die Vergabe an mehrere Baugemeinschaften sei denkbar.

Ein Anwohner, Scharnhorststraße fragt nach dem Abstand der townhouses zu den benachbarten Gärten.

Herr Lemke beziffert diesen auf ca. fünf bis sechs Meter.

Ein Bewohner aus der Tettenbornstraße stellt fest, dass die Planungen in 2008 eine GRZ von 0,3 vorgesehen hätten, jetzt aber eine GRZ von 0,4 vorgesehen sei. Außerdem gehe er davon aus, dass die Tiefgaragen über die Oberfläche herausstehen würden.

Herr Lemke weist darauf hin, dass die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Baugrenzen zu einer GRZ von knapp 0,4 führten; dies sei durchaus typisch für ein allgemeines Wohngebiet. Frau Weiskopf ergänzt, dass die Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 festlege. Herr Vogel teilt zu den Tiefgaragen mit, dass deren Oberkante 45 cm unter der Oberfläche liege und begrünt werde.

³ Die Präsentation von Herrn Lemke ist als **Anlage 3** diesem Protokoll angefügt.

⁴ Die Grundflächenzahl GRZ legt fest, welcher Anteil der Grundfläche bebaut werden darf. Bei einem Faktor von 0,4 könnten 40% des Areals bebaut werden.

Eine Bürgerin aus Oberneuland erkundigt sich nach der Anzahl der Reihenhäuser, nach der Anzahl der Geschosse und Wohneinheiten.

Herr Vogel erklärt, dass vier Reihenhäuser geplant seien und je Gebäude zwei Voll- und ein Staffelgeschoss. In Baufeld 2 und 3 seien etwa 30 Wohneinheiten vorgesehen.

Eine Anrainerin aus der Schwachhauser Heerstraße stellt die Frage, ob die Stellplätze, die sich gegenwärtig an der Zufahrt zum Areal, angrenzend an Nr. 219, befänden, erhalten blieben. Außerdem möchte sie wissen, wie die Verkehre der Kita girotondo abgewickelt werden sollen.

Frau Weiskopf bejaht den Erhalt der bisherigen Stellplätze und verdeutlicht, dass ein neues Erschließungskonzept erstellt werde, um die Verkehre und öffentlichen Stellplätze zu ordnen. Die bisherige Planung setze den Erwerb von Flächen, die im Augenblick noch dem Tennisverein gehörten, voraus; hier gäbe es aber erfolgversprechende Vorgespräche. Für die Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Kita war bereits im Vorfeld eine Planung beauftragt worden, um Lösungen aufzuzeigen.

Eine Anrainerin aus der Scharnhorststraße befürchtet, dass der Parkraum nicht ausreichen werde und dass sich viel Verkehr durch den Wendehammer bewegen werde.

Herr Lemke macht deutlich, dass auf den Wendehammer nicht verzichtet werden könne, da die Vorschriften für die Müllabfuhr nicht zuließen, dass die Fahrzeuge rückwärtsfahren. Hinsichtlich des geplanten Parkraums stellt er fest, dass in den Tiefgaragen 146 Stellplätze bereitstünden, dies bedeute rechnerisch je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze, vorgeschrieben seien jedoch nur 0,8 bis 1,0. Hinzu kämen ca. 15 öffentliche Stellplätze entlang der Lärmschutzwand und drei Car-Sharing-Plätze.

Ein Anwohner aus der Schenkendorfstraße fragt nach der Fläche, die für die Baugemeinschaften vorgesehen seien; ob auf Baufeld 1 auch Geschosswohnungsbau möglich sei; ob für die Baugemeinschaften die Tiefgarage vom Investor gebaut werde und ob die Verkehrsfläche am Fuß-/Radweg zum öffentlichen Spielplatz und zur Tettenbornstraße ein „Mini-Wendehammer“ für die Kita sei?

Frau Ammon beziffert die Bruttogeschossfläche, die für Baugemeinschaften vorgesehen sei, auf etwa 2.500 m², dies lasse etwa 17-20 Wohneinheiten zu. Das Baufenster lege die Konzeption eines Geschosswohnungsbaus nahe, dies werde aber im B-Plan nicht festgeschrieben. Die Erstellung der Tiefgaragen sei private Aufgabe; die Aufgabe des Investors sei die öffentliche Erschließung. Im Falle mehrerer Baugemeinschaften sei es sinnvoll, wenn sich diese zur Errichtung der Tiefgarage zusammenschließen. Frau Weiskopf ergänzt, dass die angesprochene Fläche kein „Mini-Wendehammer“ sei und ein weiterer Wendehammer nicht vorgesehen ist; vorstellbar sei dort z.B. die Anlage der Car-Sharing-Plätze.

Ein Bürger aus der Scharnhorststraße bittet darum, schon während der Bauphase dafür zu sorgen, dass die Zuwegung zwischen Scharnhorststraße und der Neubebauung für motorisierte Verkehre nicht passierbar sei. Er erkundigt sich nach der Verkehrsplanung für die Zeit nach der Bauphase und fragt, wie sichergestellt werden könne, dass dort nur Anwohnerverkehr stattfinde?

Frau Weiskopf sichert zu, diese Frage mit dem Amt für Straßen und Verkehr zu besprechen, dieses müsse letztlich durch die Verkehrsplanung geregelt werden. Die Erschließungsstraße sei öffentlich und eine Sackgasse, die als Fuß- und Radweg zur Scharnhorststraße weitergeführt werde.

Ein Bewohner der Tettenbornstraße sieht in dem vorgestellten Architektenentwurf „einfallslose weiße Klötzchen“, die zudem mit zwei bis drei Geschossen sehr hoch seien. Er stellt die Frage, wie die Anrainer/innen aus der Tettenbornstraße, wie von ihnen gewünscht, den an die eigenen Gärten angrenzenden Streifen erwerben könnten?

Frau Ammon erwidert, dass dieser Wunsch der Anrainer/innen aus der Tettenbornstraße immer bedacht worden sei. Ein Grundstückserwerb setze voraus, dass es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gebe und dass alle Anrainer/innen aus der Tettenbornstraße kauften.

Ein Bürger bemerkt, dass 1,2 Stellplätze je Wohneinheit zu knapp bemessen seien. Er äußert zusätzlich den Verdacht, dass die erforderlichen Stellplätze abgelöst werden könnten.

Frau Weiskopf stellt hierzu fest, dass das Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze für kleine Wohneinheiten (bis 90 m²) 0,8 Stellplätze und für große Wohnungen (bis 160 m²) einen

Stellplatz je Wohneinheit vorsehe; im vorliegenden Fall stünden aber zwei je Wohneinheit zur Verfügung. Eine Ablöse werde es nicht geben. Zusätzlich stünden noch öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Herr Müller-Reidecker von der Kita girotondo stellt fest, dass girotondo zwar eigene Stellplätze habe, aber schon heute die Abwicklung des Verkehrs, wenn die Kinder (mit dem Auto) gebracht würden, problematisch sei. Er gehe davon aus, dass sich die verkehrliche Situation nach der Erschließung des Areals verschlechtern werde; auch der Abriss der jetzigen Gebäude werde bereits eine Belastung darstellen. Er regt an, auf der Höhe von girotondo die Straße zu verbreitern.

Frau Weiskopf weist darauf hin, dass zu dieser Aufgabenstellung bereits im Vorfeld eine Planung beauftragt war, die sie und Frau Ammon persönlich bei girotondo vorgestellt hatten, um sie mit der Kita abzustimmen. Zweifellos sei die logistische Abwicklung der Baustelle wichtig. Sinnvoll ist es zunächst, die Erschließungssituation im Bereich des Kindergartens zu verbessern, um dann die Baustelle für die Wohnbebauung einzurichten.

Herr Stadelmann von der Kita girotondo erkundigt sich nach der Möglichkeit, eine weitere Fläche für eine Kita vorzusehen.

Frau Ammon stellt hierzu fest, dass eine Anfrage bei der Senatorin für Soziales ergeben habe, dass ein Ausbau an diesem Standort nicht vorgesehen sei; entsprechend sei in den Planungen auch keine weitere Kita berücksichtigt.

Ein Anrainer aus der Tettenbornstraße erkundigt sich nach einer Markierung im Entwurf des Bebauungsplans.

Herr Lemke erklärt, dass es sich hierbei um eine neue Hecke handele.

Herr Bieber weist darauf hin, dass Lage und Größe der Flächen für die Baugemeinschaften ursprünglich anders gewesen seien.

Frau Weiskopf antwortet, dass die für die Baugemeinschaften vorgesehene Fläche immer mit etwa einem Drittel berücksichtigt worden sei. Es gab erste Ideen, die Baugemeinschaften im östlichen Bereich anzusiedeln. Der städtebauliche Entwurf des Preisträgers sieht sie im westlichen Bereich vor, u.a. auch deshalb, weil sie zuletzt bauen und durch diese Anordnung gegenseitige Störungen beim Bauablauf vermieden werden können.

Ein Bürger aus Schwachhausen erinnert daran, dass ausgangs von einer Solarsiedlung die Rede gewesen sei, dies sei heute nicht mehr so. Er fragt, ob bei den Baugemeinschaften auch Mietwohnungen möglich seien?

Von einer Solarsiedlung sei in der Tat nur anfangs die Rede gewesen, so Frau Ammon. Durch Änderungen der Bauvorschriften, etwa der Fortschreibung der Energieeinsparverordnung, sei das Thema Solarnutzung bzw. Nutzung regenerativer Energie ohnehin gesetzlich gestärkt, so dass weitergehende Forderungen schwierig zu erfüllen sind. Die Baugemeinschaften seien immer berücksichtigt worden. Bei den Wohneinheiten, die durch die Baugemeinschaften errichtet würden, könne es sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen geben.

Eine Anrainerin aus der Scharnhorststraße fragt, wie der „Kohlenweg“ hinter den Gärten der Anrainer aus der Scharnhorststraße zum Neubaugebiet abgegrenzt werde und ob es möglich sei, den Fuß- und Radweg zwischen Wendehammer und Scharnhorststraße durch eine Hecke gegen das benachbarte Grundstück (Nr. 79) abzugrenzen.

Herr Vogel erläutert, dass an der Grenze zum sog. Kohlenweg ein Gehweg verlaufe und eine ca. 2,5 m breite Grünfläche vorgesehen sei. Der Kohlenweg selbst bleibe erhalten.

Herr Lemke ergänzt, dass er die Bitte nach einer Hecke zum Fuß- und Radweg aufnehmen werde.

Eine Bürgerin aus der Schwachhauser Heerstraße erkundigt sich nach der Fläche „jenseits der Schallschutzwand“. Sie fragt, warum diese Wand nötig sei; wie hoch sie errichtet werde; ob es dadurch für die Anwohner/innen der Buchenstraße lauter werde? Weiterhin fragt sie, ob es ein Gutachten zu möglichen Veränderungen des Grundwasserstands in der Buchenstraße geben werde? Außerdem möchte sie wissen, ob für zu fallende Bäume neue nachgepflanzt würden?

Frau Weiskopf berichtet, dass es im vorliegenden Fall gesetzlich vorgeschrieben sei, ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Dieses Gutachten existiere bereits, es müsse aber bezogen auf die konkrete Bebauung fortgeschrieben werden. Es ginge bislang von einer Höhe der

Schallschutzwand von 4,5 m aus. Die Wahl des Materials sei noch offen. Jedenfalls wirke die Wand nach beiden Seiten schallreduzierend, so dass es für die Bewohner/innen der Buchenstraße nicht lauter werde. Zum Grundwasserstand werde der Bauherr ergänzende Untersuchungen vornehmen, ob Auswirkungen auf die entfernt liegende Buchenstraße (Hinweis auf den ehem. Verlauf der Gete) zu erwarten sind muss dort geklärt werden. Soweit Bäume gefällt werden müssten, werde es entsprechend der Baumschutzverordnung zu Nachpflanzungen kommen.

Ein Bürger fragt nach dem Preis, zu dem die Fläche für Baugemeinschaften verkauft werde und nach eventueller Unterstützung für die Baugemeinschaften.

Frau Ammon weist darauf hin, dass es bei der Flächen-Veräußerung an Baugemeinschaften zu keiner Preistreiberei kommen könne, da der Preis von GeoInformation nach dem Wert des Grundstücks festgesetzt werde. In der Ausschreibungsphase würden die Baugemeinschaften ebenfalls unterstützt. Allerdings sei nach Veräußerung der Fläche keine weitere Unterstützung vorgesehen.

Im Anschluss an die Einwohnerversammlung findet eine Sitzung des Beirats Schwachhausen statt, der sich ebenfalls mit der vorliegenden städtebaulichen Entwicklung befasst.

Vorsitzende



Dr. Karin Mathes

Protokoll



Thomas Berger