

Protokoll

der Einwohnerversammlung des Ortesamtes Schwachhausen/ Vahr nach § 3 (1) BauGB am 27.11.2018 im Saal der Ev. Jona-Gemeinde, Eislebener Straße 11

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 144 (VE 144)
für die Errichtung von Wohngebäuden an der Kurfürstenallee 115, 117 und 117a in Bremen-Vahr**

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Ortsamt

Dr. Karin Mathes
Thomas Berger

b) Referenten

Stefan Dierks (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV))
Ernst-Bernhard Hamann (Bremische Volksbank eG)
Gerd van Hülst (Architekt)
Dominik Kreuzhermes (Planungsbüro sweco GmbH)

Frau Dr. Mathes eröffnet die Einwohnerversammlung und weist darauf hin, dass die Anwohner*innen mit der heutigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine erste Gelegenheit erhielten, sich über die Planungen zu informieren sowie Anregungen und Kritik zu formulieren. Es handele sich um ein längeres Verfahren, an dessen Ende die Stadtbürgerschaft ggf. einen neuen Bebauungsplan beschließen werde. Damit die Volksbank eG die vier heute vorzustellenden Gebäude auf den Grundstücken Kurfürstenallee 115, 117 und 117a errichten könne, müssten die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neu geschaffen werden. Zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren werde auch der Beirat Vahr eine Stellungnahme abgeben.

Im Anschluss beschreibt zunächst Herr Dierks anhand einer Präsentation den städtebaulichen Charakter der Örtlichkeit¹ und verdeutlicht dabei, dass

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan 144 die beiden Grundstücke Kurfürstenallee 115 und 117/ 117a umfasse. Beide Grundstücke seien im Besitz der Bremischen Volksbank;
- die Grundstücke eine Fläche von etwa 2.600 m² aufwiesen und
- gegenwärtig mit zwei Bestandsimmobilien, einer Villa und einem Bürogebäude, bebaut seien, die aber bereits leer stünden. Sie sollen abgerissen und durch vier Wohnhäuser ersetzt werden;
- bislang an dieser Örtlichkeit der Bebauungsplan 874² aus dem Jahre 1976 gelte, mit dem sich aber das geplante Vorhaben nicht realisieren lasse. Deshalb solle mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan neues Planungsrecht geschaffen werden;
- die umliegende Bebauung entlang der Kurfürstenallee sehr heterogen sei und große Unterschiede in der Höhenentwicklung sowie der Kubatur aufweise.

Herr Hamann fährt fort und erklärt, dass die Bremische Volksbank die beiden Bestandsgebäude nicht mehr gewerblich nutze, da sie ihre Dienstleitungen wieder am Hauptsitz an der Domsheide konzentriert habe. Außerdem sei die Villa nicht barrierefrei und damit für den Kundenverkehr nur eingeschränkt nutzbar. Die Volksbank besitze die Grundstücke seit 20 Jahren und habe sich dafür entschieden, sie zukünftig zu Wohnzwecken zu nutzen. Es sollen insgesamt vier Gebäude neu entstehen: ein Geschosswohnungsbau aus zwei Gebäuden an der Kurfürstenallee mit 30 Mietwohnungen, darunter 12 Sozialwohnungen, sowie zwei rückwärtige Gebäude mit je 7 Wohneinheiten, deren Wohnungen zum Verkauf angeboten werden sollen. Unter den Gebäuden sollen zwei Tiefgaragen entstehen.

¹ Die gemeinsame Präsentation aller Referenten ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.

² Für den aktuell gültigen Bebauungsplan siehe unter http://www.bauleitplan.bremen.de/bplan/bp_00874.pdf.

Herr Hülst greift die Präsentation wieder auf und führt aus:

- Der vordere Baukörper umfasse vier Vollgeschosse, die rückwärtigen je zwei. Mit dieser Abstufung passe sich das Vorhaben an die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft an. Gleichzeitig diene das vordere Gebäude als Lärmschutz;
- die verkehrliche Erschließung aller Gebäude solle über die Barbarossastraße erfolgen;
- alle Gebäude sollen an die bereits vorhandene Fernwärme angeschlossen werden;
- ebenso an den vorhandenen Mischwasserkanal, wobei noch offen sei, ob die Einleitung in der Barbarossastraße oder in der Kurfürstenallee erfolgen werde. Die hanseWasser Bremen GmbH habe darum gebeten, die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück sicherzustellen, weil die Kapazität des Mischwasserkanals begrenzt sei. Die Umsetzung dieser Versickerung werde gegenwärtig noch gutachterlich erarbeitet;
- eine Baugrunduntersuchung habe ergeben, dass der vorhandene Baugrund nur teilweise belastbar sei, so dass der nicht belastbare Teil des Bodens ausgetauscht werden müsse. Ergeben habe sich auch, dass der Boden neben der Tankstelle unbelastet sei;
- das Grundwasser stehe etwa ab einer Tiefe von 2,50 m an. Die Tiefgarage werde so erstellt, dass ihre Sohle nicht das Grundwasser erreichen werde. Entsprechend werde sie aus dem Boden ragen. Insgesamt bedeute dies, dass das Grundwasser nicht großflächig abgesenkt werden müsse;
- in den vorderen Gebäudeteilen sollen 30 Wohneinheiten und in den hinteren je sieben entstehen;
- die beiden Tiefgaragen böten Raum für 31 Kfz-Stellplätze sowie für Fahrräder. Weitere Fahrrad-Stellplätze entstünden auf dem Grundstück;
- die vorderen Gebäude würden mit zusätzlichem Lärmschutz versehen;
- zwischen den vorderen und den beiden hinteren Gebäuden werde eine Feuerwehrezufahrt angelegt;
- das Außengelände werde durch Landschaftsarchitekt*innen gestaltet.

Sodann erläutert Herr Kreuzhermes das weitere Verfahren. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans könne in einem beschleunigten Verfahren erfolgen, der eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht vorschreibe. Der Vorhabenträger habe sich aber dafür entschieden, die Öffentlichkeit frühzeitig einzubinden, um deren Anregungen im weiteren Verfahren aufnehmen und abwägen zu können. Das Verfahren sei gegenwärtig so geplant, dass in einem knappen Jahr mit dem Beschluss des Bebauungsplans gerechnet werde.

Auf Nachfragen äußern die Referenten:

- die Stadt Bremen habe das Ziel formuliert, die Stadt im Innern zu verdichten, um eine Bebauung im Außenbereich vermeiden zu können. Gleichzeitig wolle Bremen neuen und günstigen Wohnraum schaffen, dies geschehe im vorliegenden Fall;
- ein neuer Bebauungsplan müsse erstellt werden, weil der jetzige die beabsichtigte Bebauung nicht zulasse;
- die heute Abend geäußerten Einwände würden im weiteren Verfahren abgewogen und das Ergebnis in der weiteren Planung berücksichtigt.
- im späteren Verfahrensschritt der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit könnten die Anwohner*innen auch ihre Belange einbringen; Einwände müssten dann ebenfalls abgewogen werden. Frau Dr. Mathes ergänzt, dass das Ortsamt die Anwohner*innen erneut informieren werde, wenn dieser Verfahrensschritt anstehe. Die Unterlagen könnten dann auch im Ortsamt eingesehen werden.
- Im gleichen Verfahrensschritt könnten sich dann auch die sog. Träger öffentlicher Belange äußern. Hierzu zählten bspw. auch das Amt für Straßen und Verkehr, der Beirat und die Feuerwehr;
- die Bestandsgebäude seien unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu sanieren. Mit den Neubauten verfolge die Volksbank keine Gewinnmaximierung;
- es werde in zwei Abschnitten gebaut, so dass die Grundstücke auch als Lagerplatz genutzt werden könnten. Für die Nachbarschaft werde es trotz aller Bemühungen zu Beeinträchtigungen kommen;

- es sei mit einer Bauzeit von etwa zwei Jahren zu rechnen. Der Abriss der Bestandsgebäude solle nach Vorliegen des neuen Baurechts erfolgen;
- die beiden Tiefgaragen böten 19 bzw. 12 Stellplätze für Kfz. Für Wohnungen bis 90 m² sehe das Stellplatzortsgesetz 0,8 Pflichtstellplätze vor, für größere Wohnungen je einen. Das ergebe für das geplante Vorhaben insgesamt 39 Pflichtstellplätze, von denen abzüglich der Stellplätze in den Tiefgaragen acht abgelöst werden müssten, da auf dem Grundstück selbst keine weiteren geschaffen werden könnten, um den Versiegelungsgrad nicht weiter zu erhöhen (die Planung sehe eine Versiegelung von 43% der Fläche durch Gebäude vor). Darüber hinaus sei damit zu rechnen, dass das Amt für Straßen und Verkehr (ASV) weitere Stellplätze für Besucher*innen fordern werde, voraussichtlich elf. Insgesamt müsse die verkehrliche Situation noch weiter betrachtet und ausgearbeitet und v.a. mit dem ASV und der Polizei abgestimmt werden;
- die Tiefgaragen würden etwa 1,20 m aus dem Erdreich ragen. Eine Grundwasserabsenkung müsse allenfalls lokal erfolgen, da die vorgesehenen Aufzugsschächte möglicherweise das Grundwasser erreichten;
- die Firsthöhe des vorderen Gebäudes solle 18,50 m betragen, die der hinteren 12,50, jeweils incl. Dachgeschosse. Nach dem gegenwärtig geltenden Bebauungsplan 874 wären zweigeschossigen Gebäude im südlichen rückwärtigen Grundstücksteil heute bereits genehmigungsfähig;
- die gesetzlich notwendigen Abstandsflächen lägen auf den Baugrundstücken, so dass die Nachbargrundstücke nicht verschattet und beeinträchtigt würden;
- die Sozialwohnungen sollen drei Zimmer mit 60 bis 75 m² umfassen, die anderen Drei-Zimmer-Wohnungen 65 bis 80 m². In den Dachgeschossen solle es auch Vier-Zimmer-Wohnungen geben und in den beiden hinteren Gebäuden Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche bis 95 m²;
- die Mieter*innen der Sozialwohnungen würden auf die gleiche Art ausgesucht wie die Mieter*innen anderer Wohnungen. Sie müssten einen Bezugsschein vorweisen können und eine Kaltmiete von € 6,50 je m² bezahlen;
- das städtebauliche Leitbild, das die Gartenstadt präge, gelte an dieser Örtlichkeit nicht.

Die anwesenden Anwohner*innen äußern folgende Anregungen und Bedenken:

- Die Zahl der vorgesehenen Kfz-Stellplätze in den Tiefgaragen sei deutlich zu gering. Bereits jetzt böten die Stellplätze entlang der Barbarossastraße nicht ausreichend Raum für die Kfz der Anwohner*innen. Verschärft werde diese Situation durch den Kundenverkehr des Autovermieters in der Barbarossastraße 1. Durch die Erschließung der Tiefgaragen zur Barbarossastraße würden weitere Stellplätze entfallen, so dass eine Erschließung über die Kurfürstenallee sinnvoller sei;
- die angeordnete Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h in der Barbarossastraße werde oft nicht eingehalten. Dieses Problem dürfte sich mit zusätzlichem Verkehr verschärfen;
- es sei nicht nachvollziehbar, dass geltendes Baurecht aufgehoben und entsprechend dem Wunsch des Grundstückseigentümers neues geschaffen werden solle. Die Nachbarschaft habe ihre Häuser in Kenntnis des jetzigen Baurechts gekauft;
- das Vorhaben passe sich nicht in die Bebauung der Umgebung ein, sondern es erwecke den Eindruck, dass „möglichst viel auf möglichst wenig Platz“ gebaut werden solle. Die Gartenstadt sei durch große Grünflächen geprägt, dies werde nicht berücksichtigt. Die hinteren Gebäude mit zwei Voll- und zwei Dachgeschossen wirkten wie ein viergeschossiges Gebäude, das vordere wie ein sechsgeschossiges. Deshalb sollte darüber nachgedacht werden, mit einer Etage weniger auszukommen. Außerdem seien die Abstandsflächen zur bereits vorhandenen Nachbarbebauung zu gering bemessen;
- die jetzigen Kapazitäten des Mischwasserkanals ließen bei Starkregenereignissen bereits Keller in der Barbarossastraße volllaufen. Deshalb sei genau zu überlegen, wo und wie das zusätzliche Abwasser in den Kanal eingeleitet werde;
- der Baustellenverkehr solle keinesfalls durch die Barbarossastraße abgewickelt werden. Die im Straßenverlauf vorhandenen Schwellen würden bei der Überfahrt eines schweren

Fahrzeugs Erschütterungen in den anliegenden Gebäuden auslösen.

Außerdem sei die Barbarossastraße Schulweg. Dies gelte v.a. für den Einmündungsbereich in die Konrad-Adenauer-Allee;

- die Kapazitäten der Schulen und Kindertageseinrichtungen reichten schon heute nicht aus.

Frau Dr. Mathes weist abschließend darauf hin, dass das Protokoll des heutigen Abends ebenfalls in das Verfahren eingehen werde, indem es der zuständigen Deputation der Bremischen Bürgerschaft vorgelegt werde, wenn diese den Aufstellungsbeschluss fassen solle.

Im weiteren Verfahren werde dann auch der Beirat Vahr eine eigene Stellungnahme abgeben.

Außerdem teilt Frau Dr. Mathes mit, dass hanseWasser ab April 2019 einen Teil des Mischwasserkanals in der Barbarossastraße in offener Bauweise erneuern werde. Deshalb werde es am 11.12.2018 eine Anwohnerversammlung geben, um die zukünftige Gestaltung des Straßenraums in der Barbarossastraße zu klären. Der Beirat Vahr werde anschließend im Januar 2019 hierüber einen Beschluss fassen.

Vorsitzende

Protokoll

Dr. Mathes

Berger

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 63

Dierks