

Protokoll Nr. 13 (2019-2023)

der öffentlichen Sitzung des Fachausschusses „Bau und Stadtentwicklung“ des Beirats Schwachhausen am 11.02.2021 – als Videokonferenz

Beginn: 18:00 Uhr Ende: 20:07 Uhr

Anwesend waren:

- a) vom Fachausschuss Christian Carstens
 Yvonne Funke
 York Golinski
 Dr. Vera Helling
 Jörn H. Linnertz
 Kay Middendorf
 Dr. Wolfgang Schober (in Vertretung für Michael Bahlmann)
- b) als beratende Fachausschussmitglieder
 Holm Friedrich
 Daniel Spinneker
- c) vom Ortsamt Sarai Auras
 Thomas Berger
- d) Gäste Dr. Silke Agatz, Imme Koopmann, Dirk Hürter, Wilhelm Petry (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS))
 Dr. Karin Kreutzer (Bremer Umwelt Beratung)

Die Tagesordnung wird wie vorgelegt genehmigt.

TOP 1: Gestaltung von Vorgartenflächen

Zum Hintergrund berichtet Herr Berger, dass mehrfach die Frage aufgetreten sei, in welchem Grad eine Versiegelung von Vorgärten im Stadtteil zulässig ist.

Von Seiten der Bauordnung erläutert Frau Koopmann, dass gemäß § 8 Abs. 1 Landesbauordnung (BremLBO) freie Fläche nicht wesentlich versiegelt werden dürften.¹ Manchmal erhielten sie die Meldung oder stellten selbst vor Ort fest, dass ein Vorgarten versiegelt worden sei. Zum weiteren Ablauf erläutert sie, dass zunächst geprüft werde, ob ein Bebauungsplan (B-Plan) vorliege oder nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die weitere Beurteilung vorgenommen werden müsse.² Auf diesen Grundlagen erfolge eine grobe Einschätzung, ob das Vorhaben genehmigungsfähig bzw. in Teilen genehmigungsfähig sei. Dann werde der*dem betreffenden Grundstückseigentümer*in eine Anhörung zugestellt, in der entweder ein Bauantrag nachgefordert werde oder mitgeteilt werde, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei. Innerhalb von vier Wochen könne zu der Anhörung Stellung bezogen werden. Die Stellungnahme werde dann von

¹ Die aktuelle Fassung der BremLBO kann im [Transparenzportal](#) abgerufen werden.

In § 8 Abs. 1 BremLBO vom 4. September 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. September 2020, heißt es „Die Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden (Freiflächen), dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Weise befestigt werden. Sie dürfen nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.“

² Siehe § 34 BauGB.

In § 34 Abs. 1 S. 1 heißt es: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Seiten der Bauordnung dahingehend geprüft, ob sie doch zu einem anderen Ergebnis führt. Erfolge dennoch das Gebot eines Rückbaus, werde i.d.R. Widerspruch eingelegt und auch oftmals gerichtlich gegen diese Entscheidung vorgegangen. Daher handele es sich häufig um einen sehr langwierigen Prozess.

Frau Koopmann fasst zusammen, dass § 8 in seinen Festlegungen nicht konkret sei und es sich daher immer um eine Einzelfallentscheidung handele, die abgewogen werden müsse. Das gelte auch für Zuwegungen und Abstellflächen für Mülltonnen und Fahrräder. I.d.R. würden gemäß § 34 BauGB Vorgärten in angrenzender Nachbarschaft als Vergleich herangezogen, wobei es keine klare Regelung gebe und das Ergebnis für jeden Straßenzug unterschiedlich ausfallen könne. Es gebe auch keine konkrete Auflistung für z. B. zu nutzendes Material.

Herr Hürter aus dem Bereich der Landschaftsplanung bei SKUMS berichtet, dass er in der Arbeitsgruppe zur Aufstellung des Begrünungsortsgesetzes mitgewirkt habe. Gegenüber der BremLBO sei im Begrünungsortsgesetz der Zusatz aufgenommen worden, dass Freiflächen auf einem Grundstück zu begrünen seien.³ Diese Regelung sei nicht sehr verbindlich und habe eher einen Appellcharakter, da die Schwierigkeit der Durchsetzung und Kontrolle einer solchen Regelung bestehe, zumal sich freie Flächen auch „selbst begrünen“ würden. Daher sei eine Empfehlungsliste mit Anregungen für insektenfreundliche Pflanzen erstellt worden.⁴ Weiter führt Herr Hürter aus, dass Schotterflächen wasserdurchlässig und damit rechtlich zulässig seien, weist jedoch auf die damit einhergehenden Beeinträchtigungen vieler Bodenfunktionen hin, wie auf die der Verdichtung.

Frau Dr. Kreutzer macht auf den Flyer der Bremer Umweltberatung zur Vorgartengestaltung aufmerksam, in dem Anregungen zu finden seien.⁵ Die Bremer Umweltberatung sei kein Gartenfachpersonal, biete aber Interessierten an, gemeinsam Ideen zu entwickeln, z. B. wie Freiflächen angelegt werden könnten, welche wasserdurchlässigen Materialien sich eignen oder welche pflegearmen Pflanzen verwendet werden könnten. Bei Interesse könne man der Bremer Umweltberatung Fotos zukommen lassen und im Anschluss könne eine telefonische Beratung durchgeführt werden.

Auf Nachfragen aus dem Gremium antwortet Frau Koopmann wie folgt:

- Bezüglich der Versiegelung von Vorgärten fänden Vorberatungen mit den Bauherr*innen statt und es würden detaillierte Lagepläne angefordert. Teilweise werde im Nachgang erst festgestellt, dass sich die tatsächliche Umsetzung nicht mit dem vorgelegten Plan decke, woraufhin weitere Schritte erfolgten.
- Um festzustellen, welche Bereiche erst jüngst versiegelt wurden, erfolge ein Abgleich mit alten Baugenehmigungen.
- Eine Gleichbehandlung könne nicht immer durchgesetzt werden, weil es sich um eine Einzelfallentscheidung handele und die nähere Umgebung als Vergleich für die weitere Beurteilung herangezogen werde.
- Die Nachvollziehbarkeit des Antrags spiele eine Rolle und es sei eine Abwägungssache. Eine behindertengerechte Rampe werde im Ergebnis beispielsweise anders bewertet als ein dritter Stellplatz für ein Einfamilienhaus.
- Im Falle einer Klage dauere es manchmal zwei Jahre, bis ein Rückbau vorgenommen werde.
- Bei der Neuaufstellung von B-Plänen seien die Vorgaben sehr detailliert und eng gefasst. Herr Hürter ergänzt, dass es keine Vorschriften über zu verwendende Pflanzenarten gebe. Solche wären auch nicht sinnvoll und nicht kontrollierbar.

³ Siehe das [Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen](#) (Begrünungsortsgesetz Bremen) vom 14. Mai 2019.

In § 3 Begrünungsortsgesetz heißt es: „Die Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die untere Naturschutzbehörde macht eine Liste insektenfreundlicher Pflanzenarten bekannt, die bei der Ausgestaltung der Begrünung oder Bepflanzung nach Satz 1 empfohlen werden.“

⁴ Siehe die [Pflanzenliste](#).

⁵ Der Flyer der Bremer Umwelt Beratung zu dem Thema „Vorgartengestaltung“ ist dem Protokoll als **Anlage 1a** angefügt. Ein weiterer Flyer zu dem Thema „Entsiegelung“ ist als **Anlage 1b** dem Protokoll angefügt.

- Bei einem erfolgten Umbau von einer Garage zu einer Abstellkammer sei die frühere Zufahrt dann nicht mehr als Stellplatz zulässig, wobei eine Kontrolle schwer vorzunehmen sei.
- Es gebe keine klaren Vorgaben bzw. Regelungen zur Zulässigkeit eines Baus von Fahrradschuppen für den Altbestand von Gebäuden.
- Erhaltungssatzungen würden bei einer Beurteilung der Zulässigkeit von Versiegelungen planungsrechtlich berücksichtigt.
- Eng gefasste gesetzliche Regelungen seien vor dem Hintergrund nicht sinnvoll, da es mitunter sehr starke Unterschiede zwischen Ortsteilen oder sogar Straßenzügen gebe, die auch hinsichtlich der Vorgartengestaltung unterschiedlich beurteilt werden müssten bzw. zu unterschiedlichen Ergebnissen führen würden.

Abschließend fassen Frau Koopmann und Frau Agatz nochmals zusammen, dass es keine rechtlichen Vorgaben darüber gebe, wie hoch der Versiegelungsgrad sein dürfe. Als Rechtsgrundlage für Ablehnungen entsprechender Umgestaltungen diene i.d.R. lediglich das fehlende Einfügen in die Umgebung (§ 34 BremLBO), wobei es auch Ermessensspielräume gebe. Es werde noch eine Evaluation für das noch recht junge Begrünungsortsgesetz durchgeführt, sodass hier ein Nachjustieren möglich sei. Eine stadtweite Vorgartenbereinigung sei nicht vorgesehen.

TOP 2: Bauvorhaben: Temporäre Benutzung des Rad- und Fußwegs aus der Scharnhorststraße zum Wohnpark Schwachhausen als Zufahrt für zehn Pkws bis August 2022

Herr Berger teilt zunächst mit, dass es sich bei dem Antrag für eine temporäre Benutzung des Rad- und Fußwegs aus der Scharnhorststraße zum Wohnpark Schwachhausen als Zufahrt für zehn Pkws um einen Nachtrag zu dem bereits genehmigten Neubau-Vorhaben auf Baufeld 4 handele.⁶ Gegenwärtig sei der Wendehammer abgesperrt. Die Zufahrt zur Tiefgarage sei aus der Schwachhauser Heerstraße möglich. Die Zufahrt aus der Scharnhorststraße sei geöffnet und die Hauseingänge seien von dort fußläufig erreichbar. Augenblicklich lasse sich eine allenfalls minimale Bautätigkeit feststellen. Bei der Aufstellung des B-Plans sei auch die verkehrliche Erschließung Thema gewesen und festgelegt worden, dass diese ausschließlich über die Schwachhauser Heerstraße zu erfolgen habe. Da das Gebäude auf dem Baufeld 4 bereits errichtet worden sei, die Erschließungsstraße jedoch noch nicht gebaut sei, sei nun eine zeitlich befristete Nutzung für den motorisierten Verkehr für die Zuwegung aus der Scharnhorststraße beantragt worden.

Herr Petry führt aus, dass das Bauressort der beantragten zeitlich befristeten Befreiung von der Festsetzung des B-Plans als Fuß- und Radweg zustimme, insbesondere aus dem Grund, dass dem Bauherrn vor dem Hintergrund der Unwägbarkeiten, die durch die zwischenzeitliche Normenkontrollklage und die zeitweise Außerkraftsetzung des Bebauungsplans eingetreten seien, nicht zuzumuten gewesen sei, die Erschließungsstraße frühzeitig herzustellen.⁷

Auf die Fragen eines Bürgers der Anwohner*inneninitiative Scharnhorststraße antwortet Herr Petry wie folgt:

- Zunächst sei überprüft worden, ob alle Gebäude des Wohnparks Schwachhausen hinsichtlich der verkehrlichen Belastung über die Schwachhauser Heerstraße erschlossen werden könnten. Die verkehrliche Abwicklung sei auch Bestandteil des Normenkontrollverfahrens gewesen, das zeitnah nach Baubeginn eingeleitet worden sei. Aus diesen Gründen wäre der sofortige Bau der Erschließungsstraße nicht sinnvoll gewesen. Im Regelfall sei es auch nicht üblich, als erstes mit dem Bau der Erschließungsstraße zu beginnen, weil diese zum Beispiel durch Baufahrzeuge beschädigt werden könnte.
- Zu der Anmerkung, dass die Zuwegung über die Scharnhorststraße schon jetzt unerlaubterweise von Kfz genutzt werde, könne er nichts sagen. Es sei angedacht, mit der Genehmigung gewisse Auflagen, zum Beispiel eine Höhenbegrenzung, zu erteilen, um damit einige Fahrzeuge von der Nutzung auszuschließen, z. B. Zulieferfahrzeuge. In der Praxis

⁶Siehe [Bebauungsplan 2391](#). Weitere Informationen zum Neubauquartier Schwachhauser Heerstraße 235 (Wohnpark Schwachhausen) finden sich unter anderem im Protokoll der Beiratssitzung am 26.09.2019 unter: [Protokoll Nr. 3](#).

⁷ Die planungsrechtliche Stellungnahme von SKUMS mit den ausführlichen Erläuterungen ist dem Protokoll als **Anlage 2** angefügt.

könne eine Nutzung aller Lieferverkehre jedoch nicht ausgeschlossen werden, aufgrund fehlender Kontrollmöglichkeiten und weil den Zulieferern unter Umständen nicht bekannt wäre, dass sie diese Zufahrt nicht nutzen sollen.

- Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsstraße fertiggestellt sein werde, bevor die anderen Gebäude in die Nutzung gehen – so sähen es die Zeitpläne vor.
- Die Feuerwehr solle weiterhin die Baustellenzufahrt über die Schwachhauser Heerstraße nutzen.
- Hausintern sei dieser Antrag zunächst mit der Begründung abgelehnt worden, dass dieser dem B-Plan widerspreche. Da eine Ablehnung jedoch nicht zielführend sei, habe er die planungsrechtliche Stellungnahme geändert – dieser Änderung habe sein Vorgesetzter zugestimmt.

Herr Middendorf beanstandet, dass der Antragsteller die im Bauablauf entstandenen Verzögerungen im Wesentlichen selbst verursacht habe und die Erschließungsstraße frühzeitig hätte herstellen können. Weiter kritisiert er, dass wesentliche Teile der planungsrechtlichen Stellungnahme vom Antragsteller geschrieben worden seien und hält damit Herrn Petry für befangen.

Herr Linnertz hält die Darlegungen für unpräzise. Es sei nicht klar, warum nicht auch Anwohner*innen die Baustellenzufahrt nutzen könnten, wenn diese von Lieferfahrzeugen genutzt werden soll. Er bezweifelt, dass die Frist bis August 2022 eingehalten werden könne und wie die im Antrag aufgeführte Nutzung von zehn Pkws umsetzbar sei.

Herr Petry streitet ab, Texte seiner planungsrechtlichen Stellungnahme abgeschrieben zu haben. Er habe zu diesem Vorhaben bereits frühzeitig Texte verfasst, die zum Teil öffentlich zugänglich gewesen und weitergereicht worden seien. Über Details zur Höhenbegrenzung habe er sich noch keine genauen Gedanken, da diese erst in der Genehmigung Anwendung fänden.

Weiter führt Herr Petry aus, dass die Baustellenzufahrt bzw. provisorische Erschließungsstraße während der Bauphase nicht immer von Baufahrzeugen für die Bewohner*innen freigehalten werden könne. Im späteren Bau-Verlauf werde es parallel zwei Baustellen geben, sodass noch mehr Baustellenverkehr erwartet werde. Eine häufige Nutzung der Baustellenzufahrt durch Anwohner*innen wäre eine enorme Belastung für die Anwohner*innen sowie für die Baustellen-Mitarbeiter*innen. Daher sei es sinnvoll und verhältnismäßig, auf die vorhandene Alternative zurückzugreifen.

Auf Nachfrage einer Bürgerin erläutert Herr Petry, dass

- auf der provisorischen Erschließungsstraße ggfs. nur Baustellenfahrzeuge und keine Kräne stünden, die im Bedarfsfall fortbewegt werden könnten, um Rettungsfahrzeuge durchzulassen;
- die Wenderadien der Zuwegung aus der Scharnhorststraße für Rettungsfahrzeuge nicht ausreichend seien;
- er eine Schranke mit Kennzeichenerkennung für die zehn betreffenden Pkw für unverhältnismäßig halte, zumal es nur eine temporäre Maßnahme sei.

Auf Vorschlag von Herrn Linnertz lässt Herr Berger darüber abstimmen, die planungsrechtliche Stellungnahme abzulehnen:

Der Fachausschuss lehnt die planungsrechtliche Stellungnahme bei fünf Ja-Stimmen, einer Enthaltung (Die Grünen) und einer Gegenstimme (SPD) mehrheitlich ab.

TOP 3: Verschiedenes

Herr Berger teilt mit, dass zu dem in der Beiratssitzung am 29.10.2020 von Anwohner*innen vorgelegte Bürgerantrag zur Aufstellung einer mobilen Heizungsanlage im Wohnpark Schwachhausen noch keine Antworten aus dem Haus der Bau-Senatorin vorlägen.⁸ Das Thema solle jedoch in einer der kommenden Sitzungen dieses Fachausschuss öffentlich beraten werden.

⁸ Das Protokoll dieser Beiratssitzung kann abgerufen werden unter: [Protokoll Nr. 11](#). Der Bürgerantrag ist dem Protokoll der Beiratssitzung am 29.10.2020 als Anlage 1 angefügt und kann hier abgerufen werden: [Bürgerantrag Initiative Wohnpark Schwachhausen](#).

Die Sitzung wird anschließend nichtöffentlich fortgesetzt.

Sprecher

Vorsitz

Protokoll

Carstens

Berger

Auras