

## Protokoll

der Einwohnerversammlung des Ortesamtes Schwachhausen/ Vahr nach § 3 (1) BauGB am 29.04.2021 – als Videokonferenz

**Aufstellung des Bebauungsplans 2518 für ein Gebiet in Bremen - Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr zwischen Konrad-Adenauer-Allee, Ostpreußische Straße und Kleingartengebiet**

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:10 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Ortsamt

Frau Auras  
Herr Berger

b) Referent\*innen

Frau Braun (Planungsbüro, „BPW-Stadtplanung“)  
Herr Dierks (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS))  
Herr Mosel (GETE Projekt GmbH)  
Herr Rheims (Planungsbüro „KRAFT.RAUM“)  
Herr Rottmann (Planungsbüro „De Zwarte Hond“)

Herr Berger eröffnet die Einwohnerversammlung. Für das neu geplante Wohngebiet zwischen Konrad-Adenauer-Allee, Ostpreußischer Straße und Kleingärten sei eine Neuaufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) 2518 erforderlich. Die heute stattfindende Einwohnerversammlung sei Teil des Bauleitplanverfahrens und gesetzlich vorgeschrieben. Bei dieser frühzeitigen Bürger\*innenbeteiligung erhielten die Anwohner\*innen eine erste Gelegenheit, sich über die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans 2518 zu informieren und Anregungen zu formulieren. Die Unterlagen könnten vom 03. bis zum 13.05.2021 zu den üblichen Öffnungszeiten beim Ortsamt oder online bei SKUMS eingesehen und eine Stellungnahme dazu abgegeben werden. Die heutige Veranstaltung gliederte sich in zwei Teile: Nach den Präsentationen aller Referent\*innen bleibe den Anwohner\*innen ausreichend Zeit für Fragen und Anregungen.

Herr Dierks stellt anhand einer Präsentation die städtebauliche Situation und die Planungsziele dar:<sup>1</sup>

- Die planungsrechtlichen Grundlagen bildeten zum einen der Flächennutzungsplan, in dem die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt sei, sowie zum anderen der B-Plan 1118 von 1977, in dem Kleingärten, eine öffentliche Grünfläche sowie eine Gärtnerei festgesetzt seien (Folie 6). Um eine Wohnbebauung auf der entsprechenden Fläche realisieren zu können, sei die Aufstellung eines neuen B-Plans erforderlich.
- Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 2518 sei vor zwei Jahren gefasst und der Geltungsbereich seitdem geringfügig erweitert worden (Folie 8).
- Planungsziele für das neue Wohnquartier seien unter anderem ein lebendiges und autoarmes Quartier mit bis zu 150 Wohneinheiten, bestehend aus verschiedenen Wohnungstypen, einer Seniorenwohnanlage, einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen und vielen Grünflächen. Zudem solle das Quartier als Klimaschutzsiedlung zertifiziert werden, das sich durch besondere Anforderungen auszeichne (Folie 9).
- Als Ergebnis aus einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren (Mehrfachbeauftragung) sei der städtebauliche Entwurf vom Planungsbüro „De Zwarte Hond“ ausgewählt worden (Folie 10).

Herr Rottmann stellt diesen städtebaulichen Entwurf vor:

---

<sup>1</sup> Die Präsentation aller Referent\*innen ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.

- Der Entwurf sei in Kooperation mit dem Planungsbüro „KRAFT.RAUM“ erstellt worden, das sich auf die Landschaftsarchitektur fokussiert habe.
- Das Gebiet sei durch die Straßenbahnhaltestelle Barbarossastraße sowie die Radverkehrswege sehr gut erschlossen (Folie 12).
- Der städtebauliche Entwurf sehe im nordwestlichen Bereich einen großen Torbogen vor, durch den man in einen großen gemeinschaftlichen Hof gelange. Bei dem Hof handele es sich um einen „versteckten“, von außen nicht sichtbaren Ort, der autofrei gestaltet sei (Folien 11 und 13).
- Um den Hof seien verschiedene Gebäudetypen gruppiert: Geschosswohnungsbauten (gefördert und freifinanziert) und 41 Townhouses (Reihenhäuser). Vorgesehen seien zudem eine Seniorentagespflege, 24 Seniorenpflegeheimzimmer, eine Tagespflege, 48 Wohneinheiten als Seniorenwohnen und eine Kita. Aus dieser Mischung an Gebäudetypen ergebe sich ein lebendiges Quartier (Folie 14).
- Die Townhouses, der freifinanzierte Wohnbau sowie die Seniorenwohnungen seien entweder auf die Kleingartensiedlung oder den Hofgarten ausgerichtet – die anderen Gebäude lägen an der Konrad-Adenauer-Allee.
- Über lediglich zwei Anschlusspunkte könne das Quartier mit dem Kfz erreicht werden: zum einen über den Stichweg an der Ecke Ostpreußische Straße/ Konrad-Adenauer-Allee, parallel zur Konrad-Adenauer-Allee verlaufend; zum anderen über den Gumbinnenweg, in den man über die Ostpreußische Straße gelange (Folie 16).
- Vorgesehen seien zwei Carporthöfe für die Townhouses sowie drei Tiefgaragen für die Geschosswohnungsbauten. Vor der Seniorenwohnanlage seien Stellplätze für Besucher\*innen vorgesehen.
- Eine Klimaschutzsiedlung zeichne sich unter anderem durch eine sehr gute Wärmedämmung und eine sehr klimaschonende Energieversorgung aus. Die Nutzung von Fernwärme werde durch den vorgesehenen Bau einer Fernwärmetrasse ermöglicht. Zudem würden die Voraussetzungen für Photovoltaik mit Dachbegrünung und Regenretention geschaffen. Zum Schutz vor den Lärmemissionen der benachbarten Eisenbahnstrecke im Südosten und den Emissionen durch die Straßenbahn und den Kfz-Verkehr auf der Konrad-Adenauer-Allee würden an den betreffenden Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen getroffen (Folien 18 und 19). Das Gesamtziel sei ein geringer CO<sub>2</sub>-Ausstoß, der durch die vorgesehenen Maßnahmen erreicht werde (Folie 20).
- Als öffentlich zugänglicher Freiraum stehe der gemeinschaftliche, 2.500 m<sup>2</sup> große Hofgarten zur Verfügung. Die Kita verfüge über eine 800 m<sup>2</sup> große Außenfläche, die nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sei (Folie 24). Die Townhouses verfügten über private Gärten und kleine Vorgärten bzw. Terrassen und auch bei den Wohneinheiten im Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser seien private Gärten vorgesehen (Folie 25).
- Angrenzend an den Hofgarten, im Bereich der Seniorenwohnungen, sei ein Café vorgesehen (Folie 25).

Herr Rheims stellt daraufhin die Freiflächenplanung vor:

- Der großzügige Gartenhof sei die lebendige Mitte des Quartiers mit Platz für gemeinsame, generationsübergreifende Aktivitäten. Der Hof sei durch einen Gartencharakter ausgezeichnet, bei dem maximale Grünflächen vorgesehen seien (Folien 28 und 29).
- Der Hof müsse für die Müllentsorgung, die Anlieferung für die Seniorenwohnanlage und die Feuerwehr erreichbar und der Weg ausreichend befestigt sein, ansonsten sei er jedoch autofrei (Folie 30).
- Im südlichen Teil des Hofes könnten Anwohner\*innen selbst Pflanzen und Gemüse anbauen („Urban Gardening“), es könnten Bienenstöcke oder Nistkästen aufgestellt und Flächen zum Sitzen geschaffen werden (Folien 31 und 32).
- Nördlich und südlich vom zentralen Hofplatz seien ausreichend Spielflächen für (Klein-)Kinder und Jugendliche sowie Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Dazu gehörten eine Spielwiese, Sandspielfläche, Spielgeräte und auch Flächen als Rückzugsorte und für Treffpunkte (Folien 33 und 34).

- Der zentrale Hofplatz könne als Bewegungsfläche genutzt werden und biete Raum für zum Beispiel kleine Quartiersfeste (Folien 35 und 36).
- Ein Pflanzkonzept sei erstellt worden. Für alle Nutzungen würden naturnahe Materialien verwendet werden (Folien 37, 38 und 39).

Im Anschluss stellt Frau Braun den Verfahrensablauf für die Aufstellung des B-Plans 2518 vor:

- Es habe bereits eine Abstimmung mit 40 bis 60 betroffenen Behörden gegeben.
- Die heutige Einwohnerversammlung diene dazu, frühzeitig Hinweise und Anregungen der Bürger\*innen aufzunehmen und in die Planungen einzubeziehen.
- Am 18.05.2021 werde eine Vorstellung der Planungen in der Sitzung des Beirats Vahr erfolgen.
- Nach Ausarbeitung des B-Plans 2518, unter anderem mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung, würden die Unterlagen der zuständigen Bau-Deputation zum Auslegungsbeschluss vorgelegt.
- Bei der anschließenden öffentlichen Auslegung des B-Plans für mindestens 30 Tage bestehe für die Bürger\*innen die Möglichkeit, schriftlich Einwände zu formulieren. Diese würden geprüft und bei der Abwägung aller Belange berücksichtigt werden. Parallel dazu erfolge die Beteiligung der Behörden und des Beirats (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Bei wesentlichen Planänderungen müsse dieses Verfahren wiederholt werden.
- Rechtskraft erlange der B-Plan durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Stadtbürgerschaft (Folie 40).

Zudem stellt Frau Braun dar, welche Fachplanungen und -gutachten bereits durchgeführt worden seien.

- Viele Bäume wiesen mangels Pflege bereits starke Schäden auf, andere wiederum seien erhaltenswert und würden im städtebaulichen Entwurf entsprechend berücksichtigt. Für zu fällende Bäume seien Ausgleichspflanzungen vorgesehen.
- Für vier zum Teil gefährdete Vogelarten seien keine Ersatzräume in unmittelbarer Nähe ausgemacht worden. Diesbezüglich würden unter anderem Nisthilfen geschaffen.
- Eine erste Verkehrsuntersuchung sei bereits durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr in den umliegenden Straßen aufgenommen werden könne und die Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig seien. Eine umfangreiche Erschließungsplanung werde folgen.
- Ein Schallgutachten habe ergeben, dass das dortige Wohnen ohne Einschränkungen möglich sei. Es sei noch zu prüfen, in welchem Umfang Lärmschutzmaßnahmen als Bestandteil in den B-Plan aufgenommen werden müssten (Folie 41).

Ein Vertreter des Kleingartenvereins Tannenberg e.V. bemängelt, dass das seit Jahren praktizierte Befahren des Gumbinnenweges nicht mehr möglich sein solle. Der Gumbinnenweg führe direkt in das Kleingartengebiet hinein und biete Zugang zu über 30 Parzellen. Der Zugang mit dem Kfz sei dringend erforderlich für ältere Pächter\*innen und Personen mit körperlichen Einschränkungen sowie zur Entsorgung von Bauschutt und Grünabfällen. Bisher hätten die Pächter\*innen bis zum Wendepplatz, der zum Kleingartengebiet gehöre, durchfahren können. Der Kleingartenverein bittet dringend darum, dass die Befahrungsmöglichkeit erhalten bleibe. Er sehe noch großen Gesprächsbedarf und bittet die Behörde darum, den Kleingartenverein in die Planungen einzubeziehen, was bisher ausgeblieben sei.

Herr Dierks erklärt, dass es bei der Einwohnerversammlung genau darum gehe, in den Dialog zu kommen. Das Interesse des Kleingartenvereins sei nachvollziehbar und werde ernst genommen. Der Gumbinnenweg sei allerdings seit 1977 durch den derzeit gültigen B-Plan 1118 als Grünanlage ausgewiesen. Das bedeute, dass dieser nicht mit dem Kfz befahren werden dürfe. Bei einer zukünftigen Durchfahrt bis zum Kleingartengebiet könnte schwer differenziert und kontrolliert werden, wer zum Beispiel Pächter\*in des Kleingartengebiets und wer Besucher\*in des neuen Wohnquartiers wäre. Die dadurch zu erwartende Verkehrszunahme stünde dem Planungsziel eines

autoarmen Quartiers entgegen. Die Belange des Kleingartenvereins würden aber in die weitere Prüfung aufgenommen.

Des Weiteren sieht der Vertreter des Kleingartenvereins – sowie weitere Bürger\*innen – die anstehenden Baumfällungen als kritisch an. Er verdeutlicht, dass durch das Bauvorhaben und die damit einhergehenden Fällungen große Flächen des Baumbestandes im Bereich des Waldgebietes/ der ehemaligen Gärtnerei sowie durch den Rückgang des Vogel- und Kleintierbestandes ein großes ökologisches Habitat wegfallen. Er bittet darum, den Erhalt zweier Baumgruppen, die laut Baumschutz-Verordnung nicht unter Schutz stehen, zu prüfen: Drei riesige Atlaszedern am südwestlichen Ende des B-Plans, die fast im gesamten Kleingartengebiet sowie von den Zügen des Schienenpersonennah- und -fernverkehrs aus zu sehen seien sowie riesige Pappeln an der Nordostseite des Baugebiets. Vor allem die Zedern sollten erhalten bleiben, sofern nicht starke Schäden oder ähnliche Gründe dagegensprechen.

Auch ein anderer Bürger betont die Relevanz der Zedern, da diese besser an wärmere und trockenere Standorte angepasst seien, und bittet um eine kleine Veränderung des städtebaulichen Entwurfs, damit diese erhalten bleiben können.

Herr Dierks erklärt, dass einige Umweltgutachten schon vorlägen, die Ergebnisse jedoch noch nicht abschließend seien. Geschützte Bäume würden nicht gefällt und es seien keine Tierarten gefährdet. Pappeln zählten gemäß Baumschutz-Verordnung nicht zu den zu schützenden Bäumen. Es werde jedoch angestrebt, auch bestehende Einzelbäume in das Vorhaben zu integrieren – das sei aufgrund verschiedener Belange, wie der Berücksichtigung der Verkehrswege, der Wohnbebauung etc. jedoch nicht immer zu bewerkstelligen. Eine Prüfung der Nadelbäume stehe noch aus, sodass eine Prüfung der Zedern noch durchgeführt werde. Herr Dierks sagt zu, auch diese Hinweise aufzunehmen und zu prüfen. Gleiches gilt für die Prüfbitte eines Anwohners, ob die Nadelbäume an der Ecke Ostpreußische Straße/ Konrad-Adenauer-Allee erhalten bleiben könnten.

Herr Mosel macht aufgrund entsprechender Anmerkungen von Bürger\*innen deutlich, dass noch keine Bäume im Zuge des vorgesehenen Bauvorhabens gefällt worden seien und stellt klar, dass viele Bäume aufgrund der starken Trockenheit Schaden genommen hätten und daher gefällt werden mussten.

Auf die Bitte einer Bürgerin, möglichst viele Bäume zu erhalten und Ausgleichspflanzungen in unmittelbarer Umgebung vorzunehmen, zum Beispiel in der Ostpreußischen Straße auf dem ehemals genutzten Radweg, sagt Herr Dierks zu, diesen Vorschlag als Prüfauftrag mit aufzunehmen. Nachpflanzungen seien im Quartier vorgesehen und soweit möglich auch im Hofgarten.

Zum Thema Verkehr werden von den Bürger\*innen einige Fragen aufgeworfen und Bedenken geäußert, die folgendermaßen beantwortet werden:

- Auf Nachfrage legt Herr Dierks dar, dass an der Ecke Ostpreußische Straße/ Konrad-Adenauer-Allee eine neue Verkehrsführung auf städtischem Grundstück vorgesehen sei, wobei die konkrete Verkehrserschließung noch nicht vorliege.
- Es werden mehrfach Bedenken dahingehend geäußert, dass der zunehmende Verkehr in den vorhandenen Straßenzügen nur unzureichend aufgenommen werden könne. Herr Dierks erläutert diesbezüglich, dass erste Verkehrsuntersuchungen zeigten, dass keine Konflikte zu erwarten seien und der zusätzliche Verkehr auch an den Knotenpunkten verträglich sei. Näheres könne zu einem späteren Zeitpunkt dargelegt werden, wenn das fertige Gutachten vorliege.
- Ein Bürger rät aufgrund des zunehmenden Verkehrs dringend an, die Ostpreußische Straße verstärkt in den Blick zu nehmen und dort eine Verkehrsberuhigung vorzunehmen.
- Zudem werden wiederholt Bedenken bezüglich des geringen Parkraums geäußert. Auf die Frage, wo Angestellte der Senioreneinrichtungen und Kita parken sollen, lautet die Antwort, dass auch Stellplätze für Angestellte vorgesehen seien, jedoch davon ausgegangen werde, dass ein Teil der Angestellten alternative Verkehrsmittel nutzen werde, beispielsweise die Straßenbahn, die in der Konrad-Adenauer-Allee verkehre und eine Haltestelle direkt am Plangebiet habe (Barbarossastraße).

- Auf die Frage, wie viele Stellplätze für die Wohneinheiten vorgesehen seien, antworten Herr Dierks und Herr Rottmann, dass ein geringerer Stellplatzschlüssel als üblich angewandt werde. Das heiße, insgesamt stnden weniger Parkplätze zur Verfügung als üblich. Dies sei möglich, weil der Entwurf ein Mobilitätskonzept vorsehe mit einem Car-Sharing-Angebot, Platz für E-Bikes und Lastenfahrräder und eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bestehe. Der bestehende Stellplatzschlüssel für den Geschosswohnungsbau in Höhe von 0,8-1 je Wohneinheit (je nach Größe) könne somit um den Faktor 0,5 abgesenkt werden. Bei einer Pflegeeinrichtung liege der Stellplatzschlüssel bei 1 je 8 Betten und für Reihenhäuser bei 1:1. Es werde verfolgt, die Anzahl der Stellplätze soweit möglich zu reduzieren.
- Die Schaffung möglicher Übergabepunkte für zum Beispiel Taxen oder Lieferdienste sei laut Herrn Dierks bereits thematisiert worden und es werde an einem entsprechenden Konzept gearbeitet. Generell seien die Wege innerhalb des Areals verhältnismäßig lang und könnten beispielsweise mit dem Fahrrad bewerkstelligt werden.
- Herr Dierks antwortet auf eine entsprechende Nachfrage, dass die geplante Fahrradpremiumroute an der Konrad-Adenauer-Allee verlaufe. Der vorgesehene Bau einer neuen barrierefreien Haltestelle Barbarossastraße werde im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und man befände sich mit den zuständigen Behörden in der Abstimmung.

Von Seiten eines Bürgers werden Bedenken geäußert, was die Nahversorgung betrifft: Das nächste kleinere Einkaufszentrum befinde sich in der Eislebener Straße und damit nicht in unmittelbarer Umgebung. Als Vorschlag bringt er ein, einen Kiosk auf dem Gelände zu integrieren – möglicherweise anstelle des Cafés – um insbesondere für ältere Personen ein Nahversorgungsangebot in direkter Nähe zu schaffen.

Herr Dierks erwidert, dass auch das Thema Nahversorgung noch näher betrachtet werde und er diesen Vorschlag aufnehmen und in die weitere Prüfung geben werde.

Auf Nachfragen von Anwohner\*innen

- zum Baubeginn und zur Dauer des Bauvorhabens erläutert Herr Mosel, dass – sofern es gut laufe – ab Herbst 2022 mit den Vorarbeiten begonnen werde könnte. Da nicht alle Tätigkeiten parallel durchgeführt werden könnten, wie die Erschließung, Entwässerung, Hochbauttigkeiten etc., belaufe sich die Bauzeit insgesamt auf ca. drei Jahre;
- zur Anzahl der Geschosse teilt Herr Dierks mit, dass je Geschoss etwa drei Meter zu veranschlagen seien. Die genauen Maße mit First- und Traufhöhen würde noch im B-Plan festgelegt. Für die Häuser am Gumbinnenweg sei ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude vorgesehen, dann folgten zwei Gebäude mit jeweils drei Geschossen und zuletzt ein viergeschossiges Gebäude mit einer Oberkante von ca. 12,5 Metern. Die Senioren- tagespfege weise Gebäudehöhen von ein bis fünf Geschosse auf. (Folie 13);
- nach einer Grundwasserabsenkung und dadurch verursachte Schäden an Gebäuden in der Umgebung und mögliche Gebäudeschäden durch die Bautätigkeit antwortet Herr Mosel, dass in der Nähe der Tiefgaragen eine Grundwasserabsenkung erforderlich sei. Vorher werde eine Beweissicherung in den umliegenden Gebäuden vorgenommen. Eine Beweissicherung werde auch – unabhängig von der Grundwasserabsenkung – in Gebäuden in unmittelbarer Nähe durchgeführt. Dazu würden Sachverständige eingesetzt, die genau festlegten, welche Häuser betroffen seien. Die Bewohner\*innen würden vorab informiert;
- erläutert Herr Rottmann, dass es ein vielfältiges Wohnangebot für ein breites Spektrum an Bewohner\*innen gebe. Es seien freifinanzierte und geförderte Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern geplant für insbesondere Alleinstehende, Paare und Familien, Townhouses für oftmals Familien und ein Angebot für alleinstehende Senior\*innen sowie für Paare;
- zur Herstellungspflicht eines öffentlichen Kinderspielplatzes erklären Herr Dierks und Herr Reims, dass für den Geschosswohnungsbau je Wohneinheit zehn m<sup>2</sup> Außenspielfläche vorgesehen seien. Für Reihenhäuser gelte dies nicht, weil diese über einen Garten verfügten. Auf dem Areal seien ausreichend Spielbereiche vorgesehen, auch mit Spielgeräten und Sandspielflchen;

- legen Herr Dierks und Herr Rheims dar, dass das Entwässerungskonzept noch in Bearbeitung sei. Laut Bodengutachten sei der Boden nicht versickerungsfähig. Über die Dächer solle das Regenwasser zurückgehalten und kontrolliert abgegeben werden. Im Hof, wo keine Retensionsdächer vorhanden seien, werde der Bereich tiefer gelegt, damit bei Starkregen das Wasser aufgenommen werden und dort aus verdunsten könne.

Sitzungsleitung

Berger

Protokoll

Auras

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Referat 63

Dierks