

## Noch nicht von dem Beirat genehmigtes

### Protokoll Nr. 28 (2023-2027)

#### der öffentlichen Sitzung des Beirats Vahr am 16.12.2025 in der Aula der Oberschule Kurt-Schumacher-Allee als Hybridsitzung

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:47 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Beirat

David Cyferkowski

Jens Emigholz

Dr. Tim Haga

Petra Hoya

Oliver Saake

Susanne Stehr-Muhrmann

Jens Diestelmann

Ernst-Martin Exner

Anja von Hagen

Bernd Siegel

Nikolai Simson

Helmut Weigelt

b) vom Ortsamt

Sarai Auras

Ralf Möller

c) als Gäste

Zu TOP 2: Markus Niendorf (Niendorf GmbH & Co. KG); Ruven Benedict Berg (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS))

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Das Protokoll Nr. 27 der Beiratssitzung am 18.11.2025 wird genehmigt. Die Tagesordnung wird ebenfalls genehmigt.

#### Tagesordnung

1. Bürger\*innenanträge, Wünsche, Anregungen und Mitteilungen in Stadtteilangelegenheiten
2. Vorstellung des Bauvorhabens „Pferdewiese“ im Bereich In der Vahr 84-86
3. Stadtteilbudgetvergabe – Entsiegelungsmaßnahme August-Bebel-Allee/ Ecke Otto-Braun-Straße
4. Verschiedenes

#### **TOP 1: Bürger\*innenanträge, Wünsche, Anregungen und Mitteilungen in Stadtteilangelegenheiten**

##### Mitteilungen und Anträge aus der Bevölkerung

Ein Anwohner weist darauf hin, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vor der Schule In der Vahr erst hinter der Fußgängerampel an der Einmündung Julius-Brecht-Allee beginne und dort häufig zu schnell gefahren werde. Seiner Ansicht nach müsse diese Geschwindigkeitsbegrenzung bereits an der Paracelsus-Klinik beginnen. Besser noch wäre die Aufstellung eines Blitzers.

Weiter macht er darauf aufmerksam, dass bei dem U-Turn In der Vahr in Höhe der Schneverdingen Straße das gelbe Blinklicht zu spät einsetze.

Herr Dr. Haga erwidert, dass der Beirat bereits mehrfach erfolglos gefordert habe, dass die Geschwindigkeitsbegrenzungen vor den Schulen bereits früher bzw. vor den jeweiligen Kreuzungen einsetzten. Die anderen Punkte könnten gerne im Verkehrsausschuss aufgegriffen werden.

##### Mitteilungen der Beiräte

Bernd Siegel berichtet, dass die Finanzierung von zwei Stellen für das von dem Bras e.V. im Familien- und Quartierszentrum (FQZ) betriebene Café gefährdet gewesen sei, sodass das Hanna-Harder-Haus hätte nicht mehr mit Mittagessen beliefert werden können. Nun seien doch noch zwei Stellen bewilligt worden, sodass das Angebot wie in den Vorjahren weiterlaufen könne.

Zudem weist Bernd Siegel darauf hin, dass im Stadtteil zurzeit viele Leitungen, Rohre etc. verlegt würden und der Zustand der Geh- oder Radwege im Anschluss oftmals schlechter sei als zuvor. Er bittet darum, sich bei dem Ortsamt zu melden, wenn solche Stellen auffielen, damit das Amt für Straßen und Verkehr (ASV) die ausführenden Firmen ggfs. zur Nachbesserung auffordern könne.

Nikolai Simson teilt mit, dass vier Fahrradbügel im Bereich des Polizeireviers in der Straße In der Vahr installiert worden seien und dass der Radweg im Bereich Vahrer Straße/ Schneverdinger Straße erneuert, aber in diesem Zuge nicht verbreitert werde.

#### Mitteilungen der Ortsamtsleitung

Ralf Möller teilt Folgendes mit:

- Am 29.01.2026 finde die Planungskonferenz des Amtes für Soziale Dienste (AfSD) zur Änderung der Struktur der offenen Kinder- und Jugendarbeit (OKJA) statt, an der die Controllingausschuss-Mitglieder teilnehmen könnten. Die Teilnehmenden-Zahl sollte geringgehalten werden, daher sei die Anfrage des Ortsamtes, ob eine Person je Fraktion teilnehmen könne, abgelehnt worden.

#### **TOP 2: Vorstellung des Bauvorhabens „Pferdewiese“ im Bereich In der Vahr 84-86**

Herr Berg teilt eingangs mit, dass er für den Bereich „Stadtplanung“ zuständig sei. Für bauordnungsrechtliche Fragen sei Frau Steinkamp zuständig, die heute leider verhindert sei. Falls Fragen nicht beantwortet werden könnten, liefere er die Antworten gerne nach.

Markus Niendorf stellt anhand einer Präsentation das Bauvorhaben auf dem hinteren Teil der sogenannten Pferdewiese vor:<sup>1</sup>

- Die Erschließung habe begonnen (rot dargestellte Fläche auf Folie 4). Die grün dargestellten Flächen seien an die Stadt abgetreten worden (Folie 4).
- Das Gebiet teile sich in zwei [Bebauungspläne](#): In dem „vorderen“ Bereich gelte der B-Plan 879; in dem „hinteren“ Bereich der B-Plan 2096. Heute gehe es um den hinteren Bereich (Folien 7 und 9).
- Beide Gebiete seien in insgesamt neun Baufelder unterteilt (Folie 10). Bei dieser Folie (sowie Folie 12) handele es sich um eine Version aus 2020, die einen Überblick liefere, aber teilweise nicht mehr aktuell sei. Die Baufelder 3 und 9 seien bei der Grundstücksverkäuferin verblieben.
- Bei den Baufeldern 4 bis 6 sei von baugleichen „Drillingen“ die Rede. Begonnen werde mit dem Bau der Nummer 5 (Folie 12). Der Bauantrag werde in den kommenden Tagen bei der Behörde eingereicht. Der Baubeginn sei für Frühjahr 2026 geplant. Wie die private Erschließung zu diesen drei Gebäuden aussehe, sei bereits festgelegt.
- Bei den Baufeldern 4 bis 6 seien je 38 Wohnungen und 20 Tiefgaragenplätze vorgesehen. Zudem solle es Technikräume und viele Fahrradstellplätze geben. Abstellräume gebe es in den Wohnungen. Es handele sich um barrierefreie Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Zwei Wohnungen je Gebäude seien rollstuhlgerecht (Folie 13).
- Die Gebäude würden mit Fernwärme beliefert.
- Vorgesehen seien drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss je Gebäude (Folie 14).
- Die Grundrisse fänden sich auf den Folien 15 bis 19.
- Es solle begrünte Flachdächer mit Photovoltaik-Ausstattung geben (Folie 20).
- Als Außenmauerwerk sei ein Verblendmauerwerk vorgesehen (Folien 21 bis 23).

---

<sup>1</sup> Die Präsentation ist dem Protokoll als **Anlage 1** angefügt.

Auf Nachfragen aus dem Gremium antwortet Herr Niendorf wie folgt:

- Stellplätze für Rollatoren und Rollstühle seien bei der Planung ausreichend berücksichtigt worden, da es sich vermutlich insbesondere um ältere Bewohner\*innen handeln werde. Eine genaue Anzahl sei ihm nicht bekannt.<sup>2</sup>
- Mit den drei Gebäuden würden zunächst 114 Wohneinheiten (WE) geschaffen.
- Die WE würden ausschließlich vermietet. Mieten könne jede\*r. Die Niendorf GmbH & Co. KG habe eine [KfW-Förderung](#) erhalten.
- Eine Grundwasserabsenkung im hinteren Bereich sei – aufgrund der geringen Tiefe der Garage – nicht erforderlich. Für den vorderen Abschnitt gebe es noch keine Planungen. Aufgrund des dort [kontaminierten Grundwassers](#) werde eine Grundwasserabsenkung nicht angestrebt und wäre nur unter enormen Kosten realisierbar.  
Herr Berg werde die Antwort zu der Frage, wann das Beweissicherungsverfahren der benachbarten Gebäude beginnen werde, nachreichen.
- Für eine Berücksichtigung der Sozialwohnungsquote müsste der geltende B-Plan 2096 geändert werden. Dies sei jedoch nicht vorgesehen. In der Praxis werde die Sozialwohnungsquote zurzeit ohnehin nicht realisiert, weil hierfür keine Mittel der Bremer Aufbaubank zur Verfügung stünden.
- Die Baufelder 7 und 8 würden derzeit nicht mehr als Reihenhäuser geplant. Aktuell seien dort jeweils 20 bis 22 WE vorgesehen. Aus wirtschaftlicher Sicht sei die Realisierung von ein oder zwei Geschossen bzw. Reihenhäusern schwierig, aber nicht gänzlich ausgeschlossen. In dem vorderen Bereich könne theoretisch etwa 40 Prozent der WE, gemessen an dem hinteren Bereich, realisiert werden.
- Aufgrund der KfW-Förderung könne ein Quadratmeterpreis von mindestens 13 € angeboten werden. Dieser werde als sehr gut erachtet, da der Preis für Neubauten selten unter 17 € liege.
- Für die öffentliche Erschließung sei das ASV zuständig. Für die private Erschließungsstraße werde auf eine ausreichende Breite für Müll- und Rettungsfahrzeuge geachtet. Ein umfangreicheres Thema sei das problemlose „Anleiten“ der Feuerwehr gewesen, aber auch diesbezüglich könnten nun alle Erfordernisse eingehalten werden.

Fragen aus der Anwohnerschaft beantwortet Herr Niendorf folgendermaßen:

- Die Baugenehmigung stehe noch aus, daher sei ein genauer Baustart noch nicht bekannt. Im April 2026 würden die Erschließungsarbeiten fortgeführt, sodass frühestens im März erste Baufahrzeuge zu sehen sein werden.
- Mit dem Bau werde jeweils ein halbes Jahr versetzt begonnen. Der Bau dauere jeweils etwa zwei Jahre.
- Herr Berg schätzt, dass zwischen dem Gebäude des Baufeldes 5 und dem nächsten Bestandsgebäude etwa 12 Meter lägen. Es gebe festgelegte Abstandsflächen, die eingehalten werden müssten.
- Die Baufelder 3 und 9 würden vermutlich im ähnlichen Stil wie die Gebäude 4 bzw. 8 ausfallen.
- Die heute bestehende Zufahrt werde komplett ersetzt und die Bestandswohnungen mit erschließen. Einen Fußweg zu den angrenzenden Supermärkten werde es geben (entlang des Baufeldes 9).
- Ob oder wann es eine Bebauung des vorderen Areals geben werde, sei noch komplett offen. Hierfür müsse zunächst der bestehende B-Plan geändert werden. Es werde sich

---

<sup>2</sup> Nachtrag von Herrn Niendorf per E-Mail am 18.12.2025: „Nach Rücksprache mit den Architekten ist festzuhalten, dass weder die Bremer Landesbauordnung noch die zugehörigen technischen Bestimmungen solche Abstellflächen außerhalb der Wohnungen vorsehen. Insofern wird aufgrund der Barrierefreiheit sämtlicher Wohnungen, der in den Wohnungen belegenen Abstellräume sowie der zwei rollstuhlgerechten Wohnungen davon ausgegangen, dass das Abstellen dieser Hilfsmittel in den Wohnungen selbst erfolgt. [...] Soweit von gehbehinderten Menschen zwei Rollstühle genutzt werden (z. B. ein elektrifizierter im Außenbereich und ein konventioneller im Innenbereich) bedarf es einer Wechselfläche, an die räumliche Anforderungen bestehen, um diesen Wechsel selbstständig zu vollziehen. Soweit wir im Rahmen der Vermietung mit einer solchen Konstellation konfrontiert werden, wird es zu einer Einzelfalllösung kommen.“

zeigen, ob diesbezüglich ein Konsens mit der Behörde hergestellt werden könne. Die dargestellten Baufelder 1 und 2 zeigen auf, was städtebaulich möglich wäre. Es sei ungewiss, ob dort eine Kita und/ oder WE entstehen würden.

- Das Grundwasser werde regelmäßig überwacht und eine Bebauung sei grundsätzlich möglich, solange es keine Grundwasserpumpen gebe.  
Herr Berg geht davon aus, dass es aufgrund des kontaminierten Grundwassers eher zu keinem Kita-Bau kommen werde.  
Herr Niendorf schließe – angesichts der Beteiligungsverfahren in Deutschland – den Bau fünfstöckiger Gebäude im vorderen Areal eher aus.
- Für die Baufelder 4 bis 6 seien Gebäude mit je drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Herr Berg ergänzt, dass laut B-Plan zwei Vollgeschosse zulässig seien. Rechtlich sei das geplante Vorhaben jedoch zulässig. Befreiungen vom B-Plan seien möglich, da es städtebauliches Ziel und politischer Wille sei, mehr Wohnraum zu schaffen. Daher gebe es hier Befreiungen für die Geschosse sowie leichte Überschreitungen der Baugrenze und der Höhe, ohne dass eine gänzliche Änderung des B-Plans erforderlich sei.
- Ein privater Zaun werde – anders als möglicherweise in der Präsentation dargestellt – nicht weichen müssen.<sup>3</sup>
- Eine Anwohnerin finde, dass es sich angesichts der Fläche um ein zu kleines Grundstück für die Anzahl der WE handle. Durch die Nähe zu den angrenzenden Bestandsgebäuden würden diese kaum noch Sonne abbekommen.

### **TOP 3: Stadtteilbudgetvergabe – Entsiegelungsmaßnahme August-Bebel-Allee/Ecke Otto-Braun-Straße**

Ralf Möller weist darauf hin, dass von dem Umweltbetrieb Bremen (UBB) ein Angebot zur Flächenentsiegelung in der August-Bebel-Allee vorliege.<sup>4</sup> Dabei handle es sich ursprünglich um ein Anliegen der Polizei zur Wahrung der Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) im Einmündungsbereich der August-Bebel-Allee in die Otto-Braun-Straße.

Eine Bepflanzung an dieser Stelle werde von dem UBB – aufgrund der freizuhaltenden Sichtachsen – für nicht angebracht erachtet. Stattdessen werde die Durchführung einer Ansaat vorgeschlagen; die Fläche könne durch Findlinge vor dem Beparken geschützt werden. Die Kosten für die Baustellensicherung, Entsiegelung von ca. 45m<sup>2</sup> Verkehrsseitenraumfläche, Einbau des Oberbodens sowie Flächen mit einer Wiesenansaat ansähen und die Installation von sieben Findlingen beliefen sich auf etwa 5.000 €.

Herr Saake stellt fest, dass hier keine Anbringung von Fahrradbügeln berücksichtigt worden sei. Herr Möller erwidert, dass die Anbringung von Fahrradbügeln auf entsiegelten Flächen von dem ASV abgelehnt werde. Es könne jedoch ein Teil dieser Fläche entsiegelt und ein übriger Teil für Fahrradbügel genutzt werden.

Frau von Hagen regt an, an anderer Stelle, z.B. an der gegenüberliegenden Bushaltestelle Fahrradbügel aufstellen zu lassen und heute über die vorliegende Kostenschätzung abzustimmen. Der Beirat stimmt dem zu.

Ralf Möller lässt über die Durchführung dieser Maßnahme mit Mitteln aus seinem Stadtteilbudget abstimmen: Der Beirat stimmt dem einstimmig zu.

---

<sup>3</sup> Nachtrag von Herrn Niendorf per E-Mail am 18.12.2025: „Sämtliche von uns zu erbringenden Erschließungsarbeiten finden entweder auf unseren eigenen Grundstücken statt oder befinden sich im öffentlichen Raum (insbesondere der Fußweg im Bereich der Straße In der Vahr). Grundstücksflächen dritter Eigentümer werden demzufolge nicht benötigt.“

<sup>4</sup> 2023 hatte der Beirat um Prüfung gebeten, ob die dortige Kleinpflasterfläche entsiegelt und bepflanzt werden kann, um zu verhindern, dass die Fläche beparkt wird und damit die Sichtbeziehungen gestört werden.

Das ASV teilte in einer Stellungnahme im September 2023 mit: „So ist eine Teilentsiegelung möglich, gleichwohl aber auch die Aufstellung von Fahrradbügeln. Als schwierig wird das Setzen von Bäumen gesehen, da der Leitungsverlauf unterirdischer Versorgungsunternehmen so detailliert nicht vorliegt.“

#### **TOP 4: Verschiedenes**

Ralf Möller kündigt zum Abschluss folgende Termine an:

- Dienstag, 06.01.2026, 18:00 Uhr: Koordinierungsausschusssitzung;
- Dienstag, 20.01.2026, 18:30 Uhr: nächste Beiratssitzung.

Sprecherin

Sitzungsleitung

Protokoll

von Hagen

Möller

Auras