

Freie Hansestadt Bremen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV)

Niederschrift zur Einwohnerversammlung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 für das Vorhaben "Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße"

am Donnerstag, 09.07.2015 im Ortsamt West, Waller Heerstraße 99 in Bremen.

Beginn: 18.20 Uhr

Ende: 19.30 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Ulrike Pala waren neben den Bürgerinnen und Bürger auch Vertreter des neu konstituierten Beirats Walle. Weitere Teilnehmer waren Frau Wedler, (SUBV; Ref. 62 Planung-Bauordnung West), Herr Paul und Frau Huff (Justus Grosse Projektentwicklung GmbH), Herr Hilmes (Hilmes Lamprecht Architekten BDA) sowie Herr Lemke (Planungsbüro BPW baumgart+partner).

Frau Wedler begrüßt die Anwesenden zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Sie erklärt, dass am heutigen Abend – anders als bei sonstigen Vorhaben- und Erschließungsplänen – kein fertiges Projekt vorgestellt werde. Es werden auch noch keine Ansichten oder ähnliches gezeigt, weil das Projekt noch nicht so weit gediehen sei. Die Planungen befinden sich erst in einem Stadium der Vorüberlegungen.

Im Folgenden erläutert Frau Wedler die Beweggründe, warum die Stadt das Plangebiet als Wohnstandort in Betracht zieht. Sie erklärt, dass sich die Überseestadt zu einem gemischt genutzten Stadtteil entwickeln soll, in dem gelebt und gearbeitet werden kann. In dem aber auch beide Nutzungen verträglich nebeneinander ihren Platz finden müssen. Frau Wedler betont, dass die Bestandsgarantie der alteingesessenen Hafen- und Industriebetriebe selbstverständlich sei. Die Entwicklung der letzten Jahre hat aber auch gezeigt, dass die Überseestadt ein gerne angenommener Wohnstandort sei. Gerade angesichts des immer weiter steigenden Bedarfs an Wohnraum ist die Stadt gehalten, weitere Wohnungsbaustandorte zu prüfen, so auch an der Konsul-Smidt-Straße. Da sich die Stadt Bremen einen lebendigen Ortsteil Überseestadt mit sozialen Einrichtungen wie z.B. Kitas und Nahversorgungsangeboten wünscht, sei die Errichtung eines Wohnhauses in diesem Teil der Überseestadt wünschenswert. Je mehr Menschen in der Überseestadt wohnen, umso tragfähiger werden die sozialen Infrastrukturen. Frau Wedler erklärt weiter, dass es z.B. zur Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes einer Mindestfrequenz an Kunden bedürfe. Daher strebt die Stadt Bremen eine Stärkung des Wohnens in der Überseestadt an. Dabei werden Angebote für einem vielfältigen Bedarf an Wohnraum für verschiedenste Haushaltslagen wie Allein-stehende, Junge und Alte sowie Paare und Familien benötigt.

In Bezug auf das Planvorhaben erklärt Frau Wedler, dass eine Nutzungsänderung von Büro zu Wohnen grundsätzlich den aktuellen Bedürfnissen in der Überseestadt entspräche. Der ursprünglich angenommene Bedarf an Bürogebäuden ist offensichtlich geringer als bei Erstellung des geltenden Bebauungsplans 2381 angenommen wurde. Das lässt sich auch daran erkennen, dass in den vergangenen Jahren noch kein Bürogebäude auf dem Vorhabengrundstück nachgefragt wurde.

Frau Wedler betont, dass mit Errichtung eines Wohngebäudes im Plangebiet die dahinter liegende bestehende Bebauung vor Lärm geschützt werde. Für das geplante Wohngebäude selbst hat eine erste lärmtechnische Untersuchung ergeben, dass mit einer an die Lärmsituation angepassten Grundrissgestaltung eine Wohnbebauung an dieser Stelle möglich sei.

Im Anschluss an Frau Wedler stellt **Herr Lemke** anhand einer PowerPoint Präsentation die mit der Planung verfolgten Ziele, das Planverfahren sowie das Plangebiet vor. Er erläutert, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 100 nur auf das Plangrundstück beziehe. Für die angrenzende Bebauung gelten weiterhin die Regelungen des bestehenden Bebauungsplans 2381.

Herr Lemke erläutert als Anlass der Planung, dass die Justus Grosse Projektentwicklung GmbH als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohnhauses in der Überseestadt gestellt habe. Er erklärt, dass das Vorhabengrundstück in einem Mischgebiet läge, hier jedoch das Wohnen ausgeschlossen sei und somit nur gewerbliche Nutzungen zulässig seien.

Herr Lemke stellt weitere Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes 2381 vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung für Stellplätze von bis zu einer GRZ von 0,9. Die Gebäudehöhen sind auf 22-25 m ü.NN festgelegt, so dass Gebäude mindestens rd. 15 m und max. rd. 18 m hoch sein müssen bzw. dürfen. Die Abstandsfläche für ein Bürogebäude läge bei 0,25 H. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche für das Plangebiet dar. Der Bebauungsplan soll als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Im Anschluss an die Präsentation werden folgende Stellungnahme abgegeben und folgende Fragen gestellt:

- 1) Eine Bürgerin beklagt, dass die Firma Justus-Grosse die benachbarten Anwohner mit einem Brief frühzeitig über die Planungsabsichten hätte informieren müssen.

Frau Wedler hatte bereits zu Beginn der Veranstaltung darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben noch in einem allerersten Anfangsstadium befindet und Beirat Walel, Ortsamt West und BewohnerInnen mit dieser Veranstaltung informiert werden.

- 2) Ein Bürger fragt, inwiefern bei dem neuen Vorhaben Rücksicht auf die bestehenden Balkone des benachbarten Panorama-Gebäudes genommen wird.

Antwort Frau Wedler: Wenn ein Wohnhaus anstelle eines Bürogebäudes errichtet wird, werden auch die Abstandsflächen zum Schutz des Wohnens vergrößert. Insofern wird auf das Nachbarhaus mit seinen Balkonen Rücksicht genommen.

- 3) Herr Dr. Maywald von der Initiative Stadtbremische Häfen e.V. (ISH) weist auf die durch den Großmarkt bedingten hohen Lärmimmissionen hin. Er schlägt vor, dass sich die Gutachter zusammensetzen und gemeinsam die Lärmsituation erörtern. Er ergänzt, dass es nicht Aufgabe der ISH sei, über das Vorhaben zu befinden.

Antwort: Herr Paul erklärt, dass es selbstverständlich sei, dass sich die Firma Justus Grosse mit der ISH abstimme. Er verweist auf die gute Zusammenarbeit in der Vergangenheit hin. Frau Wedler ergänzt, dass es für die Bebauung entlang der Konsul-Smidt-Straße eine gute Zusammenarbeit mit der ISH gegeben habe. Bei dem neuen Vorhaben wären keine Aufenthaltsräume auf der der lärmzugewandten Gebäudeseite zulässig.

- 4) Eine Bürgerin beklagt, dass die Firma Justus Grosse den Anwohnern vor fünf Jahren versprochen hätte, dass auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück ein Bürogebäude entstehen würde. Ein Wohngebäude würde mehr Lärm als ein Bürogebäude verursachen.

Herr Lemke erklärt, dass eine Wohnnutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung die sensiblere Nutzung sei. Ein Gewerbebetrieb dürfte in dem Mischgebiet von 6.00 - 22.00 Uhr produzieren. Insofern könne er den Hinweis, dass eine Wohnnutzung mehr Lärm verursachen würde, nicht nachvollziehen.

Herr Paul erläutert, dass die Firma Justus Grosse für den Fall der Errichtung eines Gewerbebaus nur Büronutzungen und kein produzierendes Gewerbe vorsehen würde. Daher müssten die Anwohner keine gewerblichen Lärmimmissionen befürchten. Er ergänzt, dass an dem Standort nicht zwingend ein Wohnhaus entstehen muss. Dies muss in einem internen Abstimmungsprozess geklärt werden. Allerdings sei es derzeit nicht einfach, an diesem Standort für ein Bürogebäude einen Abnehmer zu finden. Dies sei auch der Grund dafür, warum hier noch kein Bürogebäude entstanden sei und wahrscheinlich auch noch längere Zeit eine Grünfläche verbleiben würde sofern keine Wohnbebauung erfolgen würde. Herr Paul verweist darauf, dass mit den Gebäuden Lofthaus, Park- und Weinkontor die Firma Justus Grosse in der Überseestadt bereits mehrere Bürohäuser errichtet hat.

Die BürgerInnen sprechen sich ganz klar für den Bau eines Gebäudes aus, das aber als Bürogebäude konzipiert wird.

- 5) Ein Bürger erklärt, dass das GEWOBA-Haus des geförderten Wohnungsbaus an der Marcuskaje bessere Wohnbedingungen als das Wohnen im Panorama-Gebäude bieten würde. Er gibt zu bedenken, dass der Verkehr auf der Konsul-Smidt-Straße in den nächsten 10 Jahren noch weiter zunehmen wird und es daher auch noch um mindestens 5 Dezibel lauter wird.

Frau Wedler antwortet, dass es für das Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung mit aktualisierten Lärmkarten geben wird. Schalltechnische Untersuchungen beinhalten auch immer eine Prognose über die Verkehrszunahme. Die Berücksichtigung des Schalleintrags erfolgt u.a. über die Grundrissgestaltung.

- 6) Ein Bürger fragt nach, ob es an diesem Standort tatsächlich keinen Bedarf mehr für Büronutzungen gäbe.

Frau Wedler erklärt, dass die Stadt festgestellt habe, dass in diesem Teil der Überseestadt Büronutzungen nicht nachgefragt werden. Stattdessen werden Wohnungen gewünscht. Die Stadt Bremen braucht insgesamt auch mehr Wohnungen.

- 7) Eine Bürgerin möchte wissen, wie sie über den Fortgang des Planverfahrens informiert wird. Sie möchte auch wissen, wie mit dem Protokoll dieser Einwohnerversammlung verfahren wird.

Frau Wedler erklärt, dass bei einer Konkretisierung der Planung der Beirat Walle erneut informiert wird und die Bürger und Bürgerinnen so die Möglichkeit haben, von einer Fortsetzung der Planung Kenntnis zu nehmen.

Das Protokoll wird in Abstimmung mit dem Ortsamt West nach Fertigstellung auf der Homepage des Orsamtes unter www.ortsamtwest.bremen.de veröffentlicht.

- 8) Eine Bürgerin fragt nach, wie man erfährt, ob nun ein Gebäude mit vier oder ein Gebäude mit sechs Geschossen errichtet wird.

Herr Lemke antwortet, dass nach geltendem Planrecht ein Gebäude in einer Höhe von 15-18 m errichtet werden kann. Da ein Geschoss ca. 3 m Höhe hat, könnte ein sechsgeschossiges Wohngebäude entstehen. Her Paul ergänzt, dass im Gewerbebau die Geschosshöhen größer als im Wohnungsbau sind. Daher ist die Frage nach der Anzahl der Geschosse abhängig von der geplanten Nutzung.

Pala
(Vorsitzende)
gart+partner)

Lemke
(Schriftführer, BPW baum-

Bremen, 30. Juli 2015