

VEP 159 Wohnen in Vielfalt - 2.0 Seewenjestraße 67- 77

Stellungnahme des Beirates Gröpelingen zum TÖB-Verfahren VE159 Seewenjestraße

Der Beirat Gröpelingen äußert sich zum TÖB-Verfahren VE159 wie folgt:

Festlegung als Urbanes Gebiet

Alle Bebauungspläne für Grundstücke in der Umgebung des o.a. BV sind als reine bzw. allgemeine Wohngebiete vorgesehen; VE159 hingegen wird als „Urbanes Gebiet (MU)“ festgesetzt. Damit geht eine höhere Verdichtung und ein geminderter Lärmschutz im Vergleich zu einem Mischgebiet einher.

- ***Der Beirat lehnt die Festsetzung als „Urbanes Gebiet (MU)“ ab und fordert wie für den bereits fertiggestellten Teil des Bauvorhabens die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Der in diesem Bauabschnitt vorgesehene Supermarkt rechtfertigt ebenfalls eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet.***
- ***Der Beirat fordert die Einhaltung der Lärmemissionen wie für Mischgebiete vorgesehen.***

Nachbarschaft zur Bromberger Straße

Die aktuelle Bebauung liegt in einer Senke von 1 bis 1,5m unter dem Straßenniveau, die geplante Bebauung wird jedoch von dem Straßenniveau der Seewenjestraße aus bemessen.

- ***Der Beirat sieht darin weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Bromberger Straße, deren Gärten ebenfalls ca. 1,5m unter dem Straßenniveau liegen.***

Hinsichtlich der Höhe des Hauses 7 blieb ungeprüft, ob eine zweigeschossige Bebauung mit einer Kompensation über die anderen Häuser umsetzbar wäre. Die Höhe des Hauses 7 in zweigeschossige Bebauung, ggfs. mit Giebeldach, würde mit der vorhandenen Bebauung in der Bromberger Straße korrespondieren. Die reduzierte Bauhöhe würde auch zu einer Reduzierung der Lärmreflektionen und Verschattungsproblematik führen. Die Höhe von Haus 6 sieht der Beirat unkritisch.

- ***Der Beirat spricht sich für Haus 7 als zweigeschossige Bebauung aus und schlägt eine Kompensation entlang der Seewenjestraße vor, denn in der Seewenjestraße 63 gibt es bereits ein Gebäude mit sechs Vollgeschossen.***

Für die Verschattungssituation in der Brombergerstraße gibt es 2 Verschattungsstudien durch Haus 7 - a) 10 m und b) 14,5 m Bauhöhe (Haus 6 & 7 zur Brombergerstraße). Es ist allerdings eine Begrenzung auf drei Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 10m beschrieben.

- **Der Beirat sieht in den Planungen für ein dreigeschossiges Haus 7 in der Verschattung deutliche Auswirkung auf die Reihenhäuser der Bromberger Straße gegenüber dem geltenden Bebauungsplan. Die Laubengänge Richtung Bromberger Straße stellen darüber hinaus eine deutliche Beeinträchtigung der Privatsphäre der Anwohner dar.**
- **Der Beirat lehnt nach den Erfahrungen mit dem 1. Bauabschnitt (nachträglich genehmigte Erhöhung der Geschosszahl) eine gelockerte Vorhabenbindung nach §12 Abs. 3a BauGB ab und erwartet, dass konkrete Festlegungen des Vorhabens bereits im Bebauungsplan und nicht erst im Durchführungsvertrag festgelegt werden.**

Die Regenwasser-Entwässerung des VEP 159-Gebietes erfolgt durch Rückhalt in Rigolen und Verrieselung auf dem Grundstück, Feuchtigkeit wird schon jetzt durch den 1. Bauabschnitt an die tieferliegenden Grundstücke der Bromberger Straße und Weichselstraße abgegeben.

- **Der Beirat erwartet, dass durch die geplante Bebauung sich dieser Effekt verstärkt und insbesondere bei Starkregenereignissen die Überflutung der angrenzenden Grundstücke zur Folge hat. Der Beirat fordert ein Entwässerungskonzept, das sicherstellt, dass die Entwässerung aus den Bauabschnitten 1 und 2 nicht (mehr) auf die angrenzenden Grundstücke erfolgt.**
- **Der Beirat erwartet bei einer dreigeschossigen Bebauung eine von den Fassaden ausgehende deutlich höhere Reflektion des Lärms von der DB-Anlage in Richtung Bromberger Straße.**

Verbrauchermarkt „NahKauf“

„NahKauf“ ist ein Vollversorger im Ortsteil mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und ca. 500 m² Lager und Nebenflächen sowie einer Bäckerei mit Klein-Gastronomie im und am Gebäude. Der Lebensmittelmarkt ist unverzichtbar für die Versorgung der in der Umgebung lebenden Menschen; das Einzugsgebiet geht weit über das unmittelbare Wohnumfeld hinaus.

- **Der Beirat fordert, dass dieser Lebensmittelmarkt nicht „nur“ bestehen bleibt, sondern darüber hinaus keine Einschränkungen seines Geschäftsbetriebs über die Bebauung hinaus bestehen.**
- **Gemäß des Schallgutachtens sind außerdem die Einkaufswagen im Markt unterzubringen. Der Beirat fordert, dass das in der Grundfläche des zukünftigen Marktes zu berücksichtigen ist und nicht von der Verkaufsfläche in Abzug gebracht wird.**
- **Der Beirat erwartet, dass auch die dem Verbrauchermarkt angeschlossene Bäckerei mit Kleingastronomie in der zukünftigen Bebauung entsprechend berücksichtigt wird. Dieser von den Bewohnern gut angenommene Treffpunkt kann nicht durch ein Quartierstreff der Bewohner der Wohnanlage ersetzt werden.**

- **Der Nahversorger hat bereits eine Minderung der Verkaufsfläche von 250 qm hingenommen. Der Beirat fordert den Nachweis, dass die erforderlichen Lagerflächen bei einem Konzept mit reduzierter Verkaufsfläche ausreichend bemessen sind. Der Beirat bezweifelt, dass die aktuell geplante Lagerfläche tatsächlich ausreichend wäre.**
- **Der Beirat bitten um Auskunft, ob es als Bestandsschutz im Rahmen des Kommunalen Zentren- und Nahverkehrskonzepts die Möglichkeit gegeben hätte bzw. gibt, den Verbrauchermarkt mit 1.000 qm zu planen. Falls das nicht möglich wäre, bittet der Beirat um Überprüfung und Anpassung des Konzeptes, das der aktuellen Entwicklung Gröpelingens hinsichtlich Bauvorhaben und Bevölkerungsentwicklung gerecht wird.**
- **Der Beirat spricht sich insbesondere wegen der Kindergarten- und Schulkinder, den Nutzern des Sportvereins und der Bezirkssportanlage gegen die Anlieferung des Verbrauchermarkts über die Lissaer Straße aus und bezweifelt, dass die vorgesehene dauerhaft einweisende Person bei den Einfahrten tatsächlich gewährleistet werden kann.**

Verkehr und Parksituation

Das Amt für Straßen und Verkehr hat sich gemäß Anlage 08 sich noch nicht näher mit der Verkehrssituation beschäftigt. Es wurde im Verlauf der Planungen lediglich die Anlieferungssituation und die Lissaer Straße in einem Ortstermin betrachtet.

- **Der Beirat sieht die vorgelegte Verkehrsuntersuchung Anlage 03 als zu kleinräumig an, da diese nur auf das aktuelle Vorhaben eingeht. Der Beirat hat sich bereits mehrfach mit der Verkehrssituation in der Seewenjestraße und im weiteren Verlauf Richtung Alter Winterweg beschäftigt, da es regelmäßig Beschwerden über erhöhtes Verkehrsaufkommen als Schleichweg, Geschwindigkeitsübertretungen sowie hinsichtlich der Parksituation gibt.**

Es ist damit zu rechnen, dass sich der Parkdruck durch die Baumaßnahme erheblich erhöhen wird und das „Wildparken“ weiterhin zunimmt, was zu beträchtlichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen wird und sich auch auf den Parkplatz der Bezirkssportanlage deutlich auswirken dürfte. Für den ersten Bauabschnitt wurden lediglich zwölf Parkplätze für die Bewohner verfügbar gemacht, Besucherparkplätze waren dort nicht vorgesehen und finden sich nun auf dem „NahKauf“-Parkplatz.

Bereits in der Deputationsvorlage 19/612 vom 23.04.2019 und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 (Bearbeitungsstand: 25.03.2019) wurde die Stellplatzfrage problematisiert. Die künftige Parksituation im gesamten Quartier wird sich verschärfen. Derzeit sind 100 Parkplätze auf dem Parkgelände des Lebensmittelmarktes verfügbar, die überwiegend von den Bewohnern der umliegenden Straßen genutzt werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist eine hohe Belastung durch parkende Fahrzeuge im Umfeld feststellbar. In der Einwohnerversammlung wurde seinerzeit mit 50 Tiefgaragenplätzen und 17 überirdischen Parkplätzen auf dem Gelände selbst gerechnet und schon in dieser Phase und mit dieser Zusage wurde vielfach Skepsis dahingehend geäußert, ob diese Parkoptionen ausreichend sein würden. Mittlerweile ist lediglich noch von 20 Tiefgaragenparkplätzen sowie 11 oberirdischen Parkplätzen (davon drei für Mitarbeiter:innen der Kita sowie zwei für CarSharing) die Rede.

- ***Der Beirat erachtet die vorgesehene – gegenüber ersten Vorstellungen deutlich reduzierte - Anzahl von Stellflächen als zu gering an. Der Beirat bittet darum, eine Quartiersgarage als eine denkbare Option zu prüfen.***

Mobilitätsmanagement

Gemäß Unterlagen bietet das Bauvorhaben sehr gute Voraussetzungen, über ein Mobilitätsmanagement Maßnahmen des Umweltverbundes zu fördern und die Kfz-Anzahl im Plangebiet zu reduzieren. So wurde ein Konzept entwickelt, das insbesondere auf die Förderung des Radverkehrs abzielt und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf Rechtgrundlage des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz eingereicht wird.

- **Der Beirat fordert die Vorlage und Befassung mit dem erarbeiteten Mobilitätsmanagement-Konzept.**
- **Die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung werden seitens des Beirats so nicht geteilt:
Der kürzeste Weg zur nächsten Haltestelle an der Gröpelinger Heerstraße beträgt 550 m und somit mehr als die angegebenen 5 Gehminuten.
Der Quartiersbus 82 ist mit der bestehenden Taktung und der aktuellen Auslastung nicht als Alternative geeignet.
Nach derzeitigen Erkenntnissen wird das Bauvorhaben nicht an der geplanten Radpremiumroute liegen, die außerdem in Gröpelingen durch notwendige Verhandlungen mit der DB noch in weiter Ferne liegt.**

Zur Förderung des Car-Sharing sollen zwei überdachte Carsharing-Stellplätze angeboten werden. In Gröpelingen nutzbar ist derzeit nur Cambio.

- ***Der Beirat erbittet Auskunft darüber, ob Vereinbarungen auch mit anderen Anbietern zu einem Standort an diesem Bauvorhaben getroffen wurden und wie die Mieter im Rahmen des Mobilitätsmanagement-Konzepts das Carsharing-Angebot nutzen können.***
- ***Da die Leihräder „WK Bremen“ aktuell nicht in Gröpelingen zur Nutzung vorgesehen sind, wurde hier im Rahmen des Mobilitätsmanagement-Konzepts eine Ausweitung des Angebots mit dem Anbieter verhandelt? Welche Alternativen sollen den Mietern angeboten werden?***
- ***Werden mit der BSAG im Rahmen des Mobilitätsmanagement-Konzepts besondere Konditionen für die Mieter ausgehandelt, z.B. vergleichbar zum Job-Ticket als Alternative zum Kfz?***

Vermietung:

Von den 67 geplanten Wohnung werden 20 Wohnungen mit sozialer Bindung geschaffen, 47 Wohnungen werden frei vermietet.

- ***Der Beirat kritisiert die deutlich über der ortsüblichen Miete liegenden Mietpreise für die frei vermietbaren Wohnung und erachtet dieses als nicht sozial ausgewogen.***