

Freie Hansestadt Bremen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 159

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Verbrauchermarktes und von Wohngebäuden an der Seewenjestraße zwischen der Weichselstraße, der Bromberger Straße und der Lissaer Straße in Bremen Gröpelingen (Wohnen in Vielfalt 2.0)

Niederschrift

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Donnerstag, 22.09.2022, Quartiers-Bildungszentrum Morgenland, Bremen-Gröpelingen, 18.00 - 20.00 Uhr

Teilnehmende

15 Bürgerinnen und Bürger sowie

Pala, Ulrike	Leiterin Ortsamt West, Bremen
Graap, Max	Ref. 62 Stadtplanung Bremen-West, Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS)
Schütte, Erich	WaBeQ mbH gemeinnützig, Bremen (Vorhabenträger)
Sieber, Frank	Sieber Architekten BDA, Bremen (Architekt)
Lemke, Lars	BPW Stadtplanung, Bremen (Stadtplanungsbüro)

Frau Pala begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellt die weiteren Teilnehmer vor. Sie erklärt, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung amtlich bekannt gemacht wurde und dass zusätzlich im Umfeld des Plangebietes Flyer verteilt wurden, um auf die Veranstaltung aufmerksam zu machen und eine größere Öffentlichkeit zu erreichen. Anschließend übergibt sie an Herrn Lemke vom Bremer Stadtplanungsbüro BPW Stadtplanung, das mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt wurde.

Herr Lemke stellt anhand einer PPT-Präsentation das Plangebiet, Anlass und Ziele der Planung sowie den aktuellen Stand der Freiraum- und Vorhabenplanung vor. Zudem erklärt er die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie das Planverfahren und die weiteren Beteiligungsschritte.

Herr Lemke erläutert, dass in der Stadt Bremen weiterhin Wohnraum gebraucht werde, und zwar insbesondere kleinere Wohnungen. Dabei sei es Ziel der Stadt Bremen, die Wohnraumversorgung in Bremen möglichst durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erreichen, um den Flächenverbrauch zu begrenzen. Da das Plangebiet aus einem Supermarktgebäude mit einem großen Parkplatz (100 Kfz-Stellplätze) bestehe, sei der Rückbau der Parkplätze zugunsten der Errichtung von drei Wohnhäusern und einem neuen Supermarkt mit darüber liegenden Wohnungen eine Maßnahme der Innenentwicklung, die im Sinne einer klimaschonenden Stadtentwicklung erfolge.

Neben der Schaffung von rd. 75 neuen Wohneinheiten soll im Plangebiet auch eine dreizügige Kita für Ü3-Kinder entstehen. Herr Lemke weist daraufhin, dass bereits im ersten Bauabschnitt des Projekts „Wohnen in Vielfalt“, das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenze, eine zweizügige Kita für U3-Kinder gebaut werde. Als weitere soziale Einrichtung sähe die Vorhabenplanung die Errichtung eines Wohnheims für alleinerziehende Minderjährige mit 11 Plätzen vor.

Herr Lemke erläutert, dass aufgrund der stadträumlich integrierten Lage und des guten ÖPNV-Anschlusses des Plangebietes möglichst wenig Kfz-Stellplätze er-

richtet werden sollen. Ziel der Planung sei eine attraktive Gestaltung von Außenwohnbereichen möglichst ohne Kfz-Stellplätze. Da jedoch nicht gänzlich auf Kfz-Stellplätze verzichtet werden könne, soll eine Tiefgarage unter dem Supermarktgebäude rd. 50 Stellplätze bereitstellen. Die Zufahrt zur Tiefgarage sei von der Seewenjestraße aus geplant. Über eine Zufahrt von der Lissaer Straße werden 15 oberirdische Stellplätze bereitgestellt, von denen 11 im Erdgeschoss des Hauses 7 sowie vier im Eingangsbereich des Plangebiets geplant seien. Die Anlieferung des Supermarktes erfolge ebenfalls über die Zufahrt von der Lissaer Straße, indem die Anlieferungsverkehre auf dem Grundstück vorwärts in das Erdgeschoss des Hauses 7 fahren, um dann in den Anlieferungsbereich des Hauses 5 zurücksetzen.

Die städtebauliche Konzeption des Vorhabens besteht aus der Errichtung von vier Gebäuden (Häuser Nr. 4-7), die im Sinne einer offenen Blockrandbebauung zur Seewenjestraße und zur Lissaer Straße ausgerichtet sind. Insbesondere die Seewenjestraße erhält damit eine räumliche Fassung, die bisher aufgrund des großflächigen Parkplatzes nicht gegeben war. Die Anordnung der Häuser ist so gewählt, dass das Vorhaben an den ersten Bauabschnitt „Wohnen in Vielfalt 1“ mit seinen drei Häusern (Häuser 1-3) anschließt. Mit einer Freiraumplanung, die im Sinne eines grünen Bandes die Innenbereiche der beiden Vorhaben „Wohnen in Vielfalt 1 und 2“ verbindet, entstehen großzügige Freiräume, die zum Aufenthalt, Spielen und Gärtnern genutzt werden sollen.

Die Vorhabenplanung sieht vor, dass die höheren Gebäude an der Seewenjestraße stehen und die Geschosshöhen in Richtung der Bromberger Straße mit ihren Reihenhäusern abnimmt.

Herr Lemke erläutert weiter, dass der bisher geltende Bebauungsplan 1075 aus dem Jahr 1977 für den Planbereich ein Gewerbegebiet festsetze. Da in Gewerbegebieten keine Wohnhäuser zulässig seien, muss das Planungsrecht geändert werden. Dies erfolge über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 159.

Im Anschluss an die Präsentation von Herrn Lemke stellen die Bürgerinnen und Bürger Fragen, die nachfolgend thematisch geordnet wiedergegeben werden:

Kindertagesstätte (Kita)

Ein Bürger erklärt, dass es sich bei der Kita-Planung ja nicht um zusätzliche, neue Kitas handele, sondern dass eine bereits in Gröpelingen bestehende Kita umziehe. Er weist darauf hin, dass in Gröpelingen ein großer Bedarf an zusätzlichen Kitas bestehe.

Herr Schütte bestätigt die Umzugsabsichten einer Kita aus der Ortsstraße in das Plangebiet. Er begründet dies damit, dass die Kita in ihrem Bestandsgebäude über keine zeitgemäßen Kita-Räume verfüge und daher die Kita-Leiterin einen Umzug anstrebt.

Gebäudehöhen

Ein Bürger erkundigt sich nach den absoluten Gebäudehöhen der vier geplanten Häuser. Ein weiterer Anwohner bittet darum, dass im Bebauungsplan nicht nur die maximalen Geschosshöhen der Gebäude, sondern auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Er weist darauf hin, dass dies bei dem Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt nicht der Fall gewesen sei. Zudem bittet er darum einen eindeutigen Bezugspunkt für die Gebäudehöhen zu benen-

nen. Er schlägt hierfür die Seewenjestraße vor. Er weist ergänzend darauf hin, dass sich die Bebauung an der Bromberger Straße auf einem ca. 1,5 m niedrigeren Höhenniveau befände.

Ein anderer Bürger hat Sorge, dass von den Neubauten Einblicke in die Gärten der Reihenhäuser der Bromberger Straße genommen werden können.

Herr Sieber erklärt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude aus dem städtebaulichen Umfeld der Nachbarschaft entwickelt worden sei. Die geplanten Gebäude lägen zwischen rd. 10 m Höhe (Haus 6), rd. 14 m (Haus 7) und rd. 17 m (Haus 5 an der Lissaer Straße). Damit würde kein Bezug zu der in Teilen rd. 22 m hohen Bestandsbebauung an der Seewenjestraße genommen. Das Haus 5 sei etwas höher, weil der Supermarkt im Erdgeschoss eine größere Geschosshöhe benötige.

Herr Sieber erklärt weiter, dass die Gebäudegrundrisse so angelegt seien, dass keine Balkone in Richtung der Reihenhäuser der Bromberger Straße errichtet werden. Diese würden in Richtung Südwesten, also Richtung Seewenjestraße, angeordnet. Zur Bromberger Straße hin erfolge eine Laubengangerschließung der Wohngebäude, so dass keine Außenwohnbereiche in Richtung Gärten der Reihenhäuser zu erwarten seien.

Herr Schütte ergänzt, dass die Planung nach Gesprächen mit den Anwohnern mehrfach verändert worden sei. So bekommen die Laubengänge einen Sichtschutz, z.B. durch eine Fassadenbegrünung. Des Weiteren würde eine 2 m hohe Mauer auf der Grenze zu den Hausgärten als Einfriedung und Sichtschutz errichtet. Diese Punkte werden in einer verbindlichen Vereinbarung zwischen den Anwohnern und der WabeQ festgehalten. Zudem ergänzt Herr Schütte, dass trotz Zustimmung des Referats Stadtplanung zu einer teilweisen viergeschossigen Bebauung zur Grenze der Reihenhäuser in der Bromberger Straße, er sich dazu entschlossen hätte, auf die Viergeschossigkeit an der Lissaer Straße zu verzichten. Das Gebäude soll nun durchgängig dreigeschossig und somit niedriger ausgebildet werden.

Herr Graap bestätigt, dass Herr Schütte die Stadtplanung über die Anwohnerbeteiligung informiert habe und dass die Stadtplanung auch einer durchgängigen dreigeschossigen Bebauung für Haus 7 zustimme.

Ein Anwohner erläutert, dass die Vereinbarung einfach wäre: Im Bebauungsplan werden absolute Gebäudehöhen festgesetzt. Diese leiten sich aus den tatsächlichen Gebäudehöhen mit einer Zusatzhöhe für die Photovoltaikanlagen ab.

Ein anderer Anwohner erkundigt sich, wie groß der Abstand zwischen der geplanten Mauer und den Neubauten sei.

Herr Sieber antwortet, dass ein 5 m Grenzabstand eingehalten werde. Das seien 2 m mehr Abstand als gesetzlich vorgegeben.

Geräuschbelastung

Ein Anwohner fasst zusammen, wie sich die Situation aus der Sicht der betroffenen Anlieger darstelle. Früher hätte man auf einen Garagenhof geschaut. Heute fällt der Blick auf einen dreigeschossigen Neubau. Durch die neue Bebauung entstünde aus seiner Sicht mehr Wärme in dem Quartier. Zudem nähme die Verkehrsbelastung zu. Auch würden sich mehr Jugendliche vor Ort treffen, das auch zu einer erhöhten Geräuschbelastung führen würde. Bezüglich des ersten Bauabschnittes kann der Anwohner nicht nachvollziehen, warum der Spielplatz für die kleinen Kinder in Richtung der Gärten der Anwohner geplant worden sei. Er

stellt dabei klar, dass er keine Einwände gegen Kinderspielflächen habe. In den vergangenen Jahren sei es jedoch immer lauter im Quartier geworden. Ein anderer Anwohner bestätigt dies und ergänzt eine erhöhte Geräuschentwicklung durch die Schule und die Eisenbahn. Er habe die Befürchtung, dass die Auslastung der Eisenbahnstrecke zukünftig noch steigen werde. Um eine weitere Geräuschzunahme durch Schallreflektionen zu verhindern, wünscht er den Bau von schallschluckenden Fassaden. Eine weitere Anwohnerin bittet darum, unbedingt die vorgestellte Freiraumplanung mit dem „Grünen Band“ zwischen den Neubauten zu realisieren.

Herr Schütte antwortet, dass er die Geräuschentwicklung durch die Spielflächen in der weiteren Planung berücksichtigen und zu einer Veränderung kommen möchte. Auch hinsichtlich der Fassaden möchte er prüfen, wie eine Lärmreduktion ermöglicht werden kann. Hinsichtlich des Eisenbahnlärms hat er den Eindruck, dass dieser im Verlauf der letzten Jahre weniger geworden ist.

Baumschutz und Grünstreifen an der Lissaer Straße

Eine Anwohnerin aus der Seewenjestraße erkundigt sich, ob die Bäume und der Grünstreifen angrenzend an die Lissaer Straße bestehen bleiben. Sie bittet darum, dass eine Bilanzierung des Baumbestandes vorgenommen wird.

Herr Sieber erklärt, dass der Grünstreifen bereits im bisher geltenden Bebauungsplan gesichert war und dass der Grünstreifen auch in Zukunft in der gleichen Breite bestehen bleiben wird. Gleiches gelte für die Bäume. Herr Sieber weist jedoch darauf hin, dass ein Gutachten in dem Grünstreifen zwei kleinere Bäume identifiziert, die aufgrund der Vitalität und Standsicherheit nicht erhalten werden können und eine Fällung erfolgen muss. Diese Maßnahme müsse jedoch auch ohne das Vorhaben erfolgen.

Die Parkplatzbäume können nicht erhalten werden. Diese werden ersetzt, so dass es zukünftig in der Bilanz mehr statt weniger Bäume im Planbereich geben werde. Herr Schütte stellt klar, dass nicht unnötigerweise Bäume gefällt werden. Im Ergebnis wird es mit den neuen Grünflächen und Baumanpflanzungen zu einer Verbesserung der Situation gegenüber der heutigen Situation kommen.

Stellplätze

Ein Anwohner erkundigt sich nach der Anzahl der ober- und unterirdischen Stellplätze im Plangebiet. Ein anderer Anwohner stellt die Frage, ob eine geringere Anzahl an Supermarkt-Stellplätzen nicht dessen wirtschaftlichen Umsatz schmälern könnte. Schließlich kämen viele Leute mit dem Auto zum Einkaufen.

Herr Sieber legt dar, dass es im Bestand 100 oberirdische Stellplätze auf dem Supermarktparkplatz gäbe. Zukünftig würden in einer Tiefgarage rd. 50 Stellplätze sowie oberirdisch weitere 15 Stellplätze angeboten werden. Von den 15 Stellplätzen seien zwei für die Mitarbeitenden der Kita, 12 Besucherparkplätze und ein Stellplatz für eine Carsharing-Angebot vorgesehen.

Herr Graap erklärt, dass es politischer Wille sei, die Anzahl an Pflichtstellplätzen zu reduzieren und über ein Mobilitätskonzept alternative Angebote zum Auto zu entwickeln. Hierzu wurde extra das Stellplatzortsgesetz Bremen durch das Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz ersetzt.

Herr Sieber führt aus, dass der Supermarktparkplatz auch fremdgenutzt würde. Er glaubt auch, dass nicht viele Supermarktbesucher die Tiefgarage nutzen werden. Dies sei aber eine Frage der Gewohnheit.

Der Frage, welches Unternehmen als Carsharing-Anbieter auftritt, begegnet Frau Pala, dass das Thema Carsharing im Stadtteil gesondert in einem der nächsten Bauausschüsse des Beirats behandelt werden würde.

Bestandsaufnahme Nachbargebäude

Ein Anwohner stellt die Frage, ob es vor dem Baubeginn eine Begutachtung oder Zustandsprüfung der umliegenden Bestandsgebäude geben wird, wie dies auch beim ersten Bauabschnitt von „Wohnen in Vielfalt“ erfolgt ist.

Herr Schütte beantwortet die Frage, dass bei dem 2. Bauabschnitt ebenso verfahren wird.

Nachdem keine weiteren Anregungen und Bedenken mehr geäußert werden, bedankt sich Frau Pala für die Teilnahme und schließt die Sitzung um 20:00Uhr.

*Ulrike Pala
Bremen, 14. Oktober 2022*

Max Graap

Lars Lemke

Anlage: Präsentation