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 133 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte, Ortsteil Ostertor.

am Dienstag, 09.01.2018 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Contrescarpe 72 in 28195 Bremen.

Beginn: 17.30 Uhr
Ende: 20.00 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Frau Harttung waren neben zahlreichen Bürgerinnen und Bürger auch Frau Skerra (SUBV; Ref. 63 Planung-Bauordnung Mitte), Herr Petry (SUBV; Ref. 63 Planung-Bauordnung Mitte), Frau Kastens und Herr Krenz (beide vom Architekturbüro Ute Kastens Architekten BDA) sowie Herr Lemke und Frau von Rahden (beide Stadtplanungsbüro BPW baumgart+partner).

Frau Harttung begrüßt alle Teilnehmenden zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133. Sie stellt die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, des Architekturbüros und des Stadtplanungsbüros vor. Im Anschluss erklärt Frau Skerra den Ablauf des gesetzlichen Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Sie weist darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit zur Information über die Planung und zur Abgabe einer Stellungnahme haben.

Im Folgenden stellt Herr Lemke vom Stadtplanungsbüro BPW baumgart+partner in einer kurzen Präsentation Anlass und Ziele der Planung, das Plangebiet sowie das bestehende Planungsrecht vor. Herr Lemke erläutert auch die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und erklärt, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass die Stadt Bremen unter dem Motto „Lebenswert – Urban – Vernetzt" das städtebauliche Leitbild der Innenentwicklung verfolgt. Dies meint, dass im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Flächenverbrauch unter anderem durch ein Flächenrecycling reduziert werden soll. So sollen z.B. für den Wohnungsneubau vornehmlich brach liegende oder untergenutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Herr Lemke erklärt weiter, dass im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsbaukonzeption Bremen gutachterlich ermittelt worden ist, dass in der Stadt Bremen im Zeitraum von 2010 bis 2020 jährlich rd. 1.400 Wohneinheiten zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bremerinnen und Bremer neu hergestellt werden müssten. Herr Lemke ergänzt, dass im Rahmen des Bremer Sofortprogramms Wohnungsbau im Dezember 2015 der Senat beschlossen hat, dass über die 1.400 Wohnungen hinaus bis zum Ende des Jahres 2017 jährlich weitere 1.000 Wohneinheiten geschaffen werden sollen.

Im Weiteren erläutert Herr Lemke, dass das Plangebiet einen Garagenhof unweit vom Ostertorsteinweg und somit in zentraler Lage des Ostertors umfasst. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in den innenstadtnahen Wohnquartieren und fehlender Freiflächen, die sich für eine Bebauung eignen würden, stellt der Garagenhof des Plangebietes eine untergenutzte Fläche mit einem Potenzial für den Wohnungsbau dar. Vor diesem Hintergrund sollen bis zu 15 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Die Blumenstraße ist nicht Bestandteil des Plangebiets. Sie wird weiterhin nicht für den Durchgangsverkehr geöffnet. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Straße Beim Steinernen Kreuz. Der Flächennutzungsplan Bremen sieht für den Bereich des Wohnhauses eine Wohnbaufläche vor. Der noch geltende Bebauungsplan setzt den südlichen Teilbereich als Kerngebiet (MK) und den weiteren Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Zweckbestimmung für Garagen (Ga) vor. Aufgrund dieser Zweckbestimmung muss das Planungsrecht geändert werden.

Frau Skerra erläutert, dass dem Bebauungsplanverfahren ein Gutachterverfahren vorgeschaltet war, bei dem drei Architekturbüros mit der Erarbeitung einer städtebaulichen/architektonischen Konzeption für das Plangebiet beauftragt wurden. Im Ergebnis wurde durch ein Empfehlungsgremium der Entwurf der Bremer Architektin Ute Kastens zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Der Entwurf zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass die Bebauung in der Tradition ortstypischer Bremer Häuser von der Straße abrückt und somit ein Vorgartenbereich entsteht, der zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums der Blumenstraße führt.

Herr Krenz vom Architekturbüro Ute Kastens Architekten BDA erläutert anschließend die städtebauliche Einbindung des Plangebietes zwischen der Bebauung des Ostertorsteinwegs und Beim Steinernen Kreuz sowie das architektonische Konzept des Vorhabens. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt an gleicher Stelle wie aktuell des Garagenhofes. Die Pflichtstellplätze für die neuen Wohnungen werden in einer Tiefgarage unter dem Wohngebäude platziert. Des Weiteren wird in der Tiefgarage ausreichend Raum zur Abstellung von Fahrrädern geschaffen. Herr Krenz erläutert anhand von Grundrissen den Aufbau des geplanten Gebäudes, die Anordnung der Wohnungen, die Erschließung sowie auch die Fassadengestaltung.

Im Anschluss an die Präsentationen werden folgende Fragen gestellt:

1) Eine Bürgerin fragt nach dem Zeitplan Stand heute für die Vorhabenplanung und wann der Baubeginn sein soll

   Antwort: Herr Lemke erklärt, dass der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes noch möglichst vor den Sommerferien erfolgen soll. Dann wäre voraussichtlich im Herbst 2018 ein Stand der Planreife erreicht, nach dem ein Bauantrag für das Vorhaben genehmigt werden könnte. Dann liegt es am Vorhabenträger, wann er mit den Bauarbeiten beginnen möchte.

2) Ein Bürger erkundigt sich nach dem geplanten Quadratmeterpreis und ob dieser 14,00 € übersteigen wird.

   Antwort: Frau Kastens antwortet, dass die Preise für die Wohnungen durch den Vorhabenträger bestimmt werden. Sie kann daher hierzu keine Aussagen machen.

3) Eine Bürgerin/ein Bürger fragt, wie der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt wird.

Antwort: Herr Petry erklärt, dass bei Vorhaben ab 20 Wohneinheiten und Schaffung eines neues Planungsrechst oder Verkauf des Grundstücks durch Bremen) eine Sozialquote von 25% eingehalten werden muss. Da das Bauvorhaben mit 15 Wohneinheiten kleiner ist, muss der Vorhabenträger keine förderfähigen Wohnungen bereitstellen. Die Stadt hat daher bei diesem Vorhaben kein Mitwirkungsrecht, was den geförderten Wohnungsbau angeht.

4) Eine Bürgerin bemängelt, dass durch die Bebauung des Garagenhofes Stellplätze verloren gehen und der Parkplatzmangel im Ostertor weiter zunehme. Zudem sei durch das Parken auf den engen Straßen nicht einmal die Zufahrt für die Feuerwehr gewährleistet.

Antwort: Herr Petry antwortet, dass ein Mangel an Stellplätzen im Ostertor schon seit längerem vorhanden sei. Er klärt auf, dass die momentanen Stellplätze auf dem Garagenhof einem privaten Eigentümer gehören und somit keine Pflichtstellplätze sind, die ersetzt werden müssen. Herr Lemke ergänzt, dass es sich somit bei dem Garagenhof um eine gewerbliche Stellplatzanlage handelt. Er weist darauf hin, dass es in allen innenstadtnahen Wohnquartieren einen Mangel an Stellplätzen gäbe.

Herr Lemke erklärt weiter, dass es Ziel der Stadtplanung sei, den Umweltverbund zu fördern und Alternativen zur Nutzung eines PKW geschaffen werden sollen. Mit einer Verringerung des Kfz-Anteils kann auch der öffentliche Raum und somit das Wohnumfeld mehr Lebensqualität entwickeln. Vor diesem Hintergrund enthält auch das Bremer Stellplatzortsgesetz die Möglichkeit, mit einem Mobilitätskonzept den Ablösebetrag für Pflichtstellplätze für neue Wohneinheiten gezielt in Car-Sharing oder ÖPNV-Tickets zu investieren und damit die Anzahl privater PKWs zu reduzieren. Herr Lemke weist darauf hin, dass in wenigen Metern zum Plangebiet die Straßenbahn-Haltestelle „Wulwesstraße/Ulrichsplatz" bestehe, so dass das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden sei. Zudem existiere in der Albrechtstraße ein große Carsharing-Station. Das Carsharing bietet den Anliegern die Möglichkeit, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Herr Lemke führt weiter aus, dass insbesondere bei jungen Erwachsenen ein Trend zu verzeichnen sei, auf ein eigenes Auto zu verzichten und sich stattdessen ein Auto zu teilen. Auch würden innerhalb des Stadtgebietes immer mehr Menschen das Fahrrad zu Fortbewegung nutzen.

Frau Kastens erklärt, dass die Pflichtstellplätze für die neuen Wohnungen unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht werden. Damit würden die Autos den öffentlichen Raum nicht weiter belasten. Zur Vergrößerung des Angebotes an öffentlichen Stellplätzen schlägt sie vor, z.B. eine Quartiersgarage am Hohenpfad zu errichten.

Herr Krenz erklärt, dass die Feuerwehr das Wohnhaus selbstverständlich erreichen könne.

5) Eine Bürgerin fragt nach dem momentanen Besitzer des Garagenhofes. Wer der zukünftige Bauträger sein wird und woher der momentane Plan stammt. Des Weiteren fragt sie, ob Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen werden.

Antwort: Herr Lemke benennt als Vorhabenträgerin die a + i Bau GmbH aus Bremen. Frau Skerra erläutert, dass die a + i Bau GmbH mit dem Wunsch der Errichtung eines Wohnhauses anstelle des Garagenhofes an die Stadt herangetreten sei. Da die Stadt die Schaffung von neuem Wohnraum an diesem Standort begrüße, sei gemeinsam die Durchführung eines Gutachterverfahrens mit drei Architekturbüros verabredet worden. Frau Skerra erklärt auf Nachfrage, dass die Stadt kein Vorkaufsrecht an dem Grundstück habe, es aber auch nie zur Debatte stand, dieses Grundstück selber zu bebauen. Frau Kastens erläutert, dass keine Mietwohnungen, sondern Eigentumswohnungen geschaffen werden sollen.

6) Eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass sich der Charakter des Viertels durch Eigentumswohnungen nicht erhalten lasse.

Antwort: Frau Kastens antwortet, dass die meisten Interessenten, die sich bereits über das Projekt informiert haben, bereits Viertelbewohner seien und am Leben im Viertel teilnehmen würden.

7) Eine Bürgerin/ein Bürger schlägt vor, dass die angrenzenden Straßen zu einer 30-Zone werden, damit durch die steigende Durchfahrtsmenge, die spielenden Kinder nicht behindert werden. Sie weist darauf hin, dass in der Blumenstraße eine ältere Dame lebe, die auf ihren Behindertenstellplatz in der Blumenstraße angewiesen sei.

Antwort: Herr Lemke antwortet zu prüfen, ob die angrenzenden Straßen nicht bereits Teil einer Tempo 30 Zone seien. Er begrüßt in jedem Fall diesen Vorschlag und gibt ihn gerne an die zuständigen Behörden weiter. Herr Lemke erklärt, dass die Blumenstraße aufgrund von Straßenpollern für den Kfz-Verkehr bereits gesperrt sei. Bestehende Zufahrtsberechtigungen für Anlieger bleiben von der Planung unberührt.

8) Eine Bürgerin sagt aus, dass durch den Neubau der Sonneneinfall der umliegenden Wohnungen verschlechtert und somit auch die Wohnqualität erheblich eingeschränkt wird.

Antwort: Herr Lemke gibt an, dass eine ausreichende Belichtung durch die Einhaltung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung gewährleistet wird. Über die Landesbauordnung hinaus gäbe es keine Vorschriften die vorgeben, dass sich bei einer Neubebauung die Lichtverhältnisse im Bestand nicht ändern dürfen.

9) Ein Bürger fragt nach, ob auf die umliegende Bebauung durch den Bau der Tiefgarage geachtet wird und wie lange die Dauer des Baus sein wird.

Antwort: Herr Lemke erklärt, dass bei solchen Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird, was auch im Interesse des Bauherrn sei. Frau Kastens erklärt, dass mit einer Bauphase von ca. 1,5 Jahren gerechnet werden müsse.

10) Eine Bürgerin fasst die Anliegen der Anwohner noch einmal zusammen:

- Das neue Wohnhaus soll ein Geschoss weniger haben
- Die Gebäudetiefe soll den Häusern der Straße „Am Steinernen Kreuz" angepasst werden

- Das sogenannte „Atelierhaus" soll entfallen
- Der Denkmalschutz soll beteiligt werden.

11) Ein Bürger widerspricht der Aussage von Herrn Lemke und Herrn Krenz, dass das Vorhaben eine städtebauliche Blockrandschließung sei. Vielmehr sei die Blumenstraße eine kleine Gasse innerhalb des Blocks, jedoch kein Blockrand. Die geplante Bebauung passt sich in ihrem Maßstab nicht an die Häuser in der Blumenstraße an, sondern eher an die „Beim Steinernen Kreuz".

Antwort: Frau Skerra erklärt, dass sich die neue Bebauung mit der Trauf- und Firsthöhe an den umliegenden Gebäuden orientiere und dass die Höhe des geplanten Gebäudes unter der Firsthöhe des angrenzenden Wohnhauses Beim Steinernen Kreuz liege. Sie verweist darauf, dass die Mitglieder des Empfehlungsgremiums aus dem Gutachterverfahren sich die bauliche Situation vor Ort angeschaut haben und den Entwurf der Architektin Ute Kastens für städtebaulich passend und stimmig gehalten haben. Frau Skerra legt weiter dar, dass sich die Kubaturen des Neubaus an der umgebenden Quartiersbebauung orientieren.

Herr Lemke ergänzt, dass in der Blumenstraße auch mehrgeschossige Gebäude bestehen und das eingeschossige Wohnhaus in der Blumenstraße nicht Maßstab für eine Neubebauung sein kann.

12) Eine Bürgerin erklärt, dass das Vorhaben zu klotzig für die Gasse und die Umgebung sei und dass die Gebäudehöhe eine erdrückende Wirkung ausstrahlt. Sie befürchtet, dass das „zarte" Gesicht des Viertels verloren gehe. Sie fragt nach, wer die Experten im Empfehlungsgremium seien, dass eine solche Bebauung für stimmig gehalten werde.

Antwort: Frau Skerra und Herr Lemke antworten, dass sich das Empfehlungsgremium unter anderem aus der Senatsbaudirektorin Frau Prof. Dr. Reuther sowie aus anerkannten externen Architekten zusammengesetzt hat.

13) Eine Bürgerin erklärt, dass sie und die Anlieger nicht gegen die Schaffung von Wohnraum anstelle des Garagenhofs seien, jedoch gegen die maximale Ausschöpfung. Das Neubauprojekt soll sich an die Umgebung anpassen und keinen „Riegelbau" darstellen. Sie ist der Meinung, dass die Aussage der Planer, die Blumenstraße sei eine dunkle Gasse „manipulativ" sei.

Antwort: Herr Lemke und Frau Kastens erklären, dass sich die Blumenstraße mit ihren langen Mauer entlang des Garagenhofes insbesondere in den Abendstunden als Angstraum darstelle. Eine Wohnbebauung anstelle des Garagenhofes und der Mauer würde hingegen zu einer Belebung der Straße und mehr sozialer Kontrolle führen.

14) Ein Bürger sagt aus, dass die Mauer des Garagenhofes durch das Graffiti eine Attraktion der Stadt sei und diese dadurch verloren ginge.

15) Eine Bürgerin/ein Bürger sagt aus, dass das Viertel ein historisches Quartier sei und dass das Vorhaben nicht zu der Umgebung passe. Zudem wird ausgesagt,

dass die Dachbegrünung „lächerlich" sei und dass die Mieter des Garagenhofes einen Ausgleich/Alternative von der Stadt fordern.

Antwort: Herr Lemke legt dar, dass jeder Eigentümer verpflichtet sei, den Stellplatznachweis für sein Kfz auf seinem eigenen Grundstück zu führen. Die Stadt sei daher auch nicht verpflichtet, Ersatz für den wegfallenden Garagenhof zu schaffen. Herr Lemke führt weiter aus, dass mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Abwägung zwischen der Erhaltung eines Garagenhofes und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch die gewählten Stadtvertreter stattfinden wird.

In Bezug auf die Dachbegrünung weist Herr Lemke darauf hin, dass der Garagenhof derzeit vollflächig versiegelt sei. Die Garagendächer seien zudem mit Dachpappe gedeckt. Mit der Wohnbebauung verringert sich die versiegelte Fläche. Die Dachbegrünung trägt zu einer kurzzeitigen Rückhaltung des Regenwassers und auch zu einer höheren Verdunstung bei. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Vor diesem Hintergrund werde die Dachbegrünung auch zunehmend bei neuen Bauvorhaben seitens der Stadt gefordert.

16) Ein Mitglied des Beirats Mitte begrüßt eine Wohnbebauung anstelle des Garagenhofes, schlägt jedoch aufgrund der Bedenken der Anwohnerinnen und Anwohner vor, sich in einer kleineren Gruppe mit dem Investor, dem Beirat und der Stadtplanung zusammenzusetzen und einen gemeinsamen Forderungskatalog für das Vorhaben zu erstellen.

Antwort: Frau Harttung nimmt die Anregung auf und schlägt vor, einen Abstimmungstermin mit der Architektin und den Anliegern zu organisieren. Frau Kastens erklärt, dass Sie sich gerne mit zwei bis drei Mitgliedern der Anwohnerinitiative an einen Tisch setzt, um das Vorhaben weiter zu erörtern. Sie weist jedoch unter Bezug auf die bisherigen Abstimmungen mit der Stadt darauf hin, dass grundsätzliche Änderungen an dem Vorhaben nicht mehr möglich seien.

17) Eine Bürgerin empfindet, dass durch den Neubau das Gesicht des Viertels verschwinden wird. Es soll „bunt-gemischt" bleiben und nicht Wohnraum für „Topverdiener" geschaffen werden. Der neue Bebauungsplan spricht zudem gegen den alten Bebauungsplan. Die Bürgerin fragt, ob dies überhaupt juristisch in Ordnung sei.

Antwort: Herr Lemke erklärt, dass das Baugesetzbuch nicht nur die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern auch deren Änderung oder Aufhebung regeln würde. Hintergrund sei, dass Bebauungspläne als Rechtspläne immer entsprechend der städtebaulichen Leitbilder ihrer Zeit aufgestellt wurden. Herr Lemke erläutert beispielhaft, dass nach dem Zweiten Weltkrieg viele Siedlungshäuser gebaut wurden, die auch noch Möglichkeiten der Selbstversorgung vorgesehen haben. Während in den 1980er Jahren die Siedlungsentwicklung durch Einfamilienhäuser geprägt war, gibt es aktuell eine Entwicklung, dass viele Menschen wieder in die Städte ziehen und der Wohnraum hier knapp wird. Auch die demographische Entwicklung mit einer Zunahme von Single-Haushalten führe dazu, dass sich die Wohnraumansprüche verändern würden. Zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung seien daher die Bebauungspläne zu ändern bzw. neue Pläne aufzustellen.

Herr Lemke verweist darauf, dass am Ende des Planverfahrens die gewählten politischen Vertreterinnen und Vertreter der Stadtbürgerschaft Bremen über den Bebauungsplan entscheiden werden.

18) Eine Bürgerin fragt, wie die Zufahrt für die großen Baustellenfahrzeuge generiert wird, da die Straßen zu eng sind.

Antwort: Frau Kastens antwortet, dass passende und ordnungsgemäße Baustellenfahrzeuge eingesetzt werden.

19) Ein Bürger fragt, wer über die Bebauung letztendlich entscheidet und ob der Neubau evtl. noch niedriger werden kann.

Antwort: Frau Skerra erläutert, dass die Stadt über die Bebauung entscheiden wird. Ob der Neubau niedriger werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

20) Eine Bürgerin/ein Bürger empfindet, dass die Überbauung der neuen Tiefgarageneinfahrt nicht ästhetisch sei. Speziell dieser Baukörper verschattet den Kreuzungsbereich Am Steinernen Kreuz / Kreftingstraße. Gefragt wird zudem, ob den Bürgern das Protokoll offengelegt wird. Die Bürgerin fordert die Erstellung eines Verschattungsgutachtens, das von den Anliegern eingesehen werden kann.

Antwort: Frau Kastens erklärt, eine Verschattungsstudie zu erstellen. Frau Harttung bestätigt, dass das Protokoll dieser Einwohnerversammlung auf der Homepage des Ortsamts Mitte eingestellt wird.

21) Ein Anwohner aus der Blumenstraße begrüßt den Neubau. Er freut sich, dass die alte angrenzende Bebauung an das Einzelhandelsgeschäft „Cesar" bestehen bleiben soll. Er begrüßt zudem, dass neuer Wohnraum geschaffen und die Blumenstraße weiterhin von Kfz-Verkehr freigehalten wird. Er würde sich jedoch über kleinere Dimensionen der Neubebauung freuen.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, bedankt sich Frau Harttung bei den Anwesenden und verweist auf eine erneute Vorstellung des Vorhabens im Beirat Mitte, ggf. schon in der Sitzung im März 2018.

Harttung
(Vorsitzende)

von Rahden, Lemke
(Schriftführer, BPW baumgart+partner)

Bremen, 05. Februar 2018