

**PROTOKOLL
der Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

DATUM	BEGINN	ENDE	SITZUNGSORT
29.11.2016	18.05 Uhr	19.15 Uhr	Aula der Oberschule Rockwinkel

TEILNEHMER

ORTSAMT: Frau Köstner, Vorsitzende
Frau Jagusch, Protokollführerin

GÄSTE: siehe anliegende Teilnehmerliste

Referenten: Herr Kahl (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr)
Frau Konrad (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr)
Frau Burkhardt (Immobilien Bremen)

**Bebauungsplan 603
Verkauf der stadteigenen Grundstücke für den ehemals geplanten Ingeborg-
Andresen-Weg**

Die Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die Referenten vor und teilt kurz den Ablauf der Einwohnerversammlung mit.

Für das Quartier Achterdiek, Im Achterkamp und Im Nedderland gilt der Bebauungsplan 603. Der Bebauungsplan sieht Wohnungsbebauung vor. Darin sind die bauliche Nutzung und die Erschließung bestimmt. Für die rückwärtigen, innenliegenden Baugrundstücke in dem Quartier war eine neue Erschließungsstraße -Ingeborg-Andresen-Weg- geplant. Die Umsetzung der Planung kam wegen der hohen Erschließungskosten nicht in Betracht. 81 % der Flächen gehören der Freien Hansestadt Bremen. Der Beirat hat im Jahr 2007 einen Beschluss gefasst, dass die rückwärtigen Grundstücke nicht mehr durch den Ingeborg-Andresen-Weg erschlossen werden sollen. An den rückwärtigen Flurstücken liegt aufgrund von Entwässerungsproblematiken auf den Grundstücken ein öffentlicher Entwässerungsgraben. Dieser Entwässerungsgraben hat die Pflegestufe 4 und dessen Pflege ist für den Bremischen Deichverband mit erheblichen Kosten verbunden. Eine dauerhafte Pflege dieses Entwässerungsgrabens möchte der Bremische Deichverband aufgrund der hohen Kosten nicht übernehmen. Bei einem Kauf der zur Verfügung stehenden Grundstücke würden nunmehr die Eigentümer für die Pflege des Grabens aufkommen müssen.

Die Freie Hansestadt Bremen möchte nunmehr die rückwärtigen Flurstücke den Eigentümer aus verschiedenen Gründen zum Kauf anbieten. Hauptgründe sind die nicht Umsetzung des Ingeborg-Andresen-Wegs, die Pflegekosten für den Bremischen Deichverband sowie die dann mögliche Bebauung in der zweiten Reihe. Derzeit liegen dem zuständigen Ressort Bau erhebliche Voranfragen für eine Bebauung in zweiter Reihe vor. Aufgrund des alten Bebauungsplans 603 kann zurzeit einer Hinterhausbebauung nicht zugestimmt werden. Bei einem Verkauf der Flächen der Freien Hansestadt Bremen an die derzeitigen Eigentümer der Flächen könnte ein neuer Bebauungsplan entstehen, welcher dann auch eine Hinterhausbebauung zulassen würde.

Herr Moje kann den Ausführungen nicht vollumfänglich zustimmen. Auf einer Beiratssitzung im Jahr 2008 ging die Diskussion dahingehend, dass der Deichverband zur Pflege der Gräben eine Zuwegung benötigt. Jetzt rückt der Bremische Deichverband von seiner Argumentation ab und möchte, dass die Pflege der Gräben nunmehr die Eigentümer übernehmen sollen. Auch wurde den in der Beiratssitzung Anwesenden erläutert, dass eine Hinterhausbebauung von einer Seite aus möglich wäre.

Herr Kaal erörtert, dass für eine komplette Entwässerung in der Mitte der Grundstücke, die restlichen Grundstücke durch die Stadt angekauft werden müssten. Die hierfür anfallenden Gesamtkosten würden über € 500.000,00 betragen. Die Stadt hätte bei einem Ankauf der Flächen keinen Nutzen. Bei einem neuen Bebauungsplan wäre eine Hinterhausbebauung möglich.

Frage von Herrn Genoux: Welcher ist der aktuelle Bebauungsplan?

A: Der rechtskräftige Bebauungsplan ist aus dem Jahre 60 mit der Nummer 603. Der Bebauungsplan 2403 ist nie rechtskräftig geworden.

Frage von Herrn Kruse: Die Eigentümer gingen immer davon aus, dass ein Entwässerungsgraben kommen wird. Zweimal im Jahr würden die Grundstücke unter Wasser stehen, da sich aufgrund der Aufschüttung von anderen Grundstücken entsprechende Senken gebildet hätten. Er besteht weiterhin auf die Umsetzung eines Entwässerungsgrabens.

A: Eine Entwässerung eines Grundstücks muss aus privater Hand umgesetzt werden.

Frage von Frau Ollesch: Kann derzeit eine Baugenehmigung erteilt werden für die Hintergrundstücke am Achterkamp? Besteht die Möglichkeit einer Zuwegung? Ist es Bauland oder einfach nur ein Gartengrundstück?

A: Derzeit ist eine neue Bauplanung in Vorbereitung. Dafür müsste eine Straße geschaffen werden, damit eine Erschließung möglich ist. Das Grundstück ist als Bauland vorgesehen, wenn eine rückwärtige Zuwegung möglich ist. Dies wird in diesem Bereich nur Rahmen des Dispenses möglich sein. Ein Grundstücksabstand von 3 Metern scheint für angemessen, muss aber im Einzelfall geprüft werden.

Frage von Herrn Kruse: Die Pflege des Grabens erfolgt über den Deichverband?

A: In der Zukunft wird die Pflege des Grabens durch den Bremischen Deichverbandes nicht mehr möglich sein. Dies wird aber noch über den Deichverband geklärt.

Frage von Frau Ollesch: Ab wann wäre dann eine Hinterhausbebauung genehmigungsfähig?

A: Wenn der Bebauungsplan wie geplant geändert werden kann, wäre eine Erschließung über den „Im Achterkamp“ und „Nedderland“ möglich.

Frage von Frau Wächter: In der Straße „Nedderland“ sind Siedlungshäuser gebaut. Kann der Charakter des Siedlungshauses verändert werden?

A: Auf dem Bebauungsplan liegt keine Gestaltungssatzung vor. Aus der Sicht der Baubehörde können somit Nebengebäude weggenommen werden. Der Siedlungscharakter muss nicht mehr beibehalten werden.

Frau Burckhardt von Immobilien Bremen stellt kurz die Kaufmodalitäten vor. Alle Flächen müssen verkauft werden, da ansonsten eine Pflege der übrigen Flächen nicht möglich wäre. Nachbarn können angrenzende Grundstücke auch erwerben. Der Kaufpreis würde bei 60,00 € pro Quadratmeter liegen. Die Flächen werden so verkauft wie sie derzeit vorzufinden sind. Die Freie Hansestadt Bremen lässt sich aber eine Rücktrittsklausel im Kaufvertrag offen. Dies hat aber nur den Hintergrund, dass wenn doch ein vollständiger Verkauf der Fläche nicht möglich erscheint, dass die Freie Hansestadt Bremen einfacher von ihrem Rücktritt vom Kaufvertrag Gebrauch machen kann. Falls es zu einer Rückabwicklung kommen muss, entsteht dem Käufer kein finanzieller Nachteil. Immobilien Bremen sieht bei den Käufern der Grundstücke einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil, da auf diesem Weg eine Hinterhausbebauung möglich wäre. Nur bei einem gesamten Verkauf der Fläche ist eine Änderung im Bebauungsplan möglich.

Einige Anwohner möchten gerne vorab die Möglichkeit haben, eine baurechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Diese wird ihnen seitens der Baubehörde im Rahmen eines privaten Gesprächs eingeräumt.

Aufgrund der noch offenen Fragen bezüglich einer Pflege des Grabens wird vereinbart, dass bei der nächsten Einwohnerversammlung der Deichverband anwesend sein wird. Alle dann weiteren offenen Fragen sollen in dieser Versammlung geklärt werden.

Die Ortsamtleitung bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Kommen und schließt die Sitzung.

Inga Köstner
- Vorsitz -

Jessica Jagusch
- Protokollführerin -