

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

DATUM	BEGINN	ENDE	SITZUNGSORT
25.04.2017	18.00 Uhr	19.25 Uhr	Aula der Oberschule Rockwinkel

TEILNEHMER

ORTSAMT: Frau Köstner, Vorsitzende
Frau Gagelmann, Protokollführerin

GÄSTE: siehe anliegende Teilnehmerliste

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

Bebauungsplan 603

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

Frau Köstner begrüßt die Anwesenden, stellt die Referenten vor und teilt kurz den Ablauf der Einwohnerversammlung mit. Sie teilt mit, dass in der letzten Einwohnerversammlung verabredet wurde, dass heute ein Vertreter des Deichverbands an der Sitzung teilnimmt, um über die rechtliche Situation bezüglich der Pflege des an die Grundstücke angrenzenden Grabens Auskunft zu geben.

Herr Dülge erklärt, der Deichverband unterhalte in Bremen die Gewässer und die Deiche. Hierfür zahle jeder Grundstückseigentümer Beiträge. Die Hauptvorfluter (große Gräben) werden vom Deichverband kontrolliert und gereinigt, die Gräben der II. und III. Ordnung (kleine Gräben) müssen gemäß bremischem Wassergesetz von den Grundstückseigentümern beziehungsweise Anwohnern gesäubert werden. Der Deichverband kann ein Gewässer 2. Ordnung in seine Unterhaltung übernehmen, wenn er selbst oder die Wasserbehörde das für erforderlich hält. Dies erfolgt jedoch nur bei Gewässern, die eine größere Bedeutung haben (sogenannte „Hauptvorfluter“). Um ein solches handelt es sich jedoch bei dem hier vorhandenen Graben nicht. Aus diesem Grund befindet und befand sich der Graben nicht in der Unterhaltung des Deichverbandes. Der Deichverband hat lediglich einmal vor einigen Jahren im Auftrag der Stadtgemeinde den Graben unterhalten, nachdem die Stadtgemeinde einen Teil der Grundstücke erworben hatte und damit auch unterhaltungspflichtig geworden war.

Der Deichverband hatte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes seine Bereitschaft signalisiert, den Graben unter bestimmten Bedingungen in seine Unterhaltung zu übernehmen. Da die Planung nunmehr jedoch gescheitert ist, besteht für den Deichverband kein Anlass mehr, den Graben in seine Unterhaltung zu übernehmen.

Für den Verbandsbeitrag, der von den Grundstückseigentümern zur Finanzierung der Aufgaben des Deichverbandes gezahlt wird, stellt der Deichverband die Vorflut für die Ableitung des Wassers aus dem vorhandenen Graben her, das heißt er unterhält das Rockwinkeler Achterkampfsfleet als übergeordnetes Gewässer, in das der vorhandene Graben einmündet. Außerdem schützt der Deichverband die in seinem Verbandsgebiet liegenden Grundstücke vor Hochwasser. Zu diesem Zweck unterhält er Hochwasserschutzanlagen wie Erddeiche und Spundwände, Deichverteidigungswege und so weiter. Hinzu kommen viele weitere Verbandsaufgaben wie beispielsweise der Bau und Betrieb von Schöpfwerken, Sielen und Schleusen, die sämtlich aus dem Verbandsbeitrag finanziert werden. Für den hier in Rede stehenden Graben entlang der Grundstücke Im Achterkamp war der Deichverband nie zustän-

dig, hier müssten die Anwohner jeweils ihre Seite des Grabens so unterhalten, dass das Wasser jederzeit abfließen könne.

Eine Anwohnerin erklärt, sie wohne seit ihrer Kindheit in diesem Bereich und es wurden hier immer die Gräben gereinigt.

Herr Moje (Achterdiek 58) ergänzt, dass der Graben von der Stadt seit Jahren nicht gereinigt wurde. Er verweist auf sein kürzlich an das Ortsamt gerichtete Schreiben, mit dem er auf die Problematik hingewiesen hat, dass sein Grundstück sehr tief liege und bei stärkerem Regen häufig unter Wasser stehe, weil der Regen nicht in dem Graben abfließe. Grund hierfür sei, dass sie Grundstücke der neu errichteten Häuser am Achterdiek aufgeschüttet wurden.

Herr Dülge antwortet, der Deichverband habe nach Ankauf der Grundstücke seitens der Stadt seine Bereitschaft zur Reinigung der einen Seite des Grabens erklärt. Allerdings war eine Säuberung nicht möglich, da der Platz neben dem Graben nicht für die entsprechenden Gerätschaften ausreichte.

Frau Burkhardt ergänzt, die Stadt habe die Grundstücke seinerzeit aufgekauft, aber die Anwohner hätten laut Kaufvertrag das Recht der Nutzung dieser Grundstücksteile behalten. Dieses Recht beinhalte aber auch, dass die Grundstücke von den Anwohnern gepflegt würden. Sie habe sich zusammen mit Frau Konrad vor Ort umgesehen und festgestellt, dass viele Anwohner ihre Gartenabfälle in den Gräben entsorgt hätten.

Frau Konrad zeigt Fotos von der Ortsbesichtigung. Es wurden von Anwohnern an den Gräben Zäune gezogen, Stallungen errichtet sowie Schutt und Müll abgeladen. Hier läge der Grund, dass das Wasser nicht abfließen könne. Die Gräben seien verschlammmt.

Herr Dülge betont, es müsse eine Reinigungs- bzw. Aufräumaktion stattfinden. Diese könnte vom Deichverband oder von der Stadt unterstützt werden. Die Gräben müssten erhalten werden, da es immer wieder zu Starkregen kommen könne.

Eine Anwohnerin betont, sie reinige jedes Jahr einmal ihre Grabenhälfte. Trotzdem stehe auf ihrem Grundstück das Wasser, wenn die kleine Wümme gesperrt werde.

Ein Anwohner aus der Straße Nedderland erklärt, Eigentum verpflichte, deshalb sei es im Interesse aller wichtig, die Gräben sauber zu halten, damit man auf seinem Grundstück nicht im Wasser ertrinke.

Frau Burkhardt könne sich vorstellen, dass die Gräben noch einmal seitens der Stadtgemeinde gereinigt werden, damit das Wasser wieder ablaufen könne. Allerdings könne sie dies nicht versprechen, da die Finanzierung hierfür von der Stadt genehmigt werden müsste.

Frau Konrad unterstreicht, dass auf Kosten der Stadt allerdings keine Bäume gefällt werden könnten.

Frau Köstner schlägt vor, durch Handzeichen ein kleines Stimmungsbild abzugeben, wer von den Anwohnern bereit wäre, sich bei einer Säuberungsaktion zu beteiligen. Viele anwesenden Anwohner zeigen ihre Bereitschaft für eine Reinigungsaktion.

Frau Burkhardt von Immobilien Bremen stellt kurz die Kaufmodalitäten vor. Sie erläutert, dass alle Flächen verkauft werden müssen, da ansonsten eine Pflege der übrigen öffentlichen Flächen aufgrund einer fehlenden Zuwegung nicht möglich sei. Es sei denkbar, dass sogar Nachbarn angrenzende Grundstücke erwerben. Der Kaufpreis läge bei 60 € pro Quadratmeter und entspreche dem Verkaufspreis vor vielen Jahren. Nebenkosten würden von der Stadtgemeinde Bremen übernommen werden. Die Flächen werden so verkauft, wie sie derzeit vorzufinden sind. Die Freie Hansestadt Bremen lasse sich eine Rücktrittsklausel im Kaufvertrag offen. Diese habe aber nur den Hintergrund, dass im Falle eines unvollständigen Flächenverkaufs Bremen von seinem Rücktritt vom Kaufvertrag Gebrauch machen könne. Falls es zu einer Rückabwicklung komme, entstünde dem Käufer kein finanzieller Nachteil. Immobilien Bremen sieht bei den Käufern der Grundstücke einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil, da nur auf diesem Weg und der sich anschließenden Änderung des Bebauungsplans eine Bebauung der Grundstücke in hinterer Reihe möglich wäre. Nur bei einem gesamten Verkauf der Fläche wird eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Aus der letzten Sitzung war die Frage zu beantworten, welche Erschließungsbedingungen für Bebauung in zweiter Reihe erforderlich seien. Frau Konrad erklärt, dass eine Zufahrtmöglichkeit von mindestens 3 Meter Breite mit einem Lichtraumprofil von 3,50 Meter dafür erforderlich sei. Diese Zufahrt in

einer Länge von maximal 50 m sei als Feuerwehrezufahrt nötig. Sie wirbt trotzdem für den Ankauf der Grundstücke, da die Käufer dann etwa 70 Quadratmeter mehr Grundstücksfläche hätten und somit ein höherwertiges Grundstück besäßen. Die Grundstücke könnten besser ausgenutzt werden – bestehende Häuser dürften erweitert werden.

Herr Kaal ergänzt, der Bebauungsplan müsse geändert werden, weil der geplante "Ingeborg-Andresen-Weg" als Straße aus den Plänen herausgenommen werden müsse, damit für die hintersten Bauzonen überhaupt Baugenehmigungen erteilt werden könnten. Dann würde für das Gebiet wieder Allgemeines Wohngebiet (WA) gelten und dann könnte auf den Grundstücken neue Häuser oder Anbauten errichtet werden. Diese Bebauungsplanänderungen würde voraussichtlich ca. ein Jahr dauern.

Auf Nachfrage aus der Bevölkerung erklärt Frau Burkhardt, es sei wichtig, dass alle Anwohner, die von Immobilien Bremen ein Angebot erhielten, sich auch zurückmeldeten und sich zu diesem Angebot äußerten.

Ein Anwohner äußert sein Misstrauen darüber, dass man nach dem Erwerb des Grundstücks auch wirklich bauen könne. Er befürchtet, dass man dann einen Komposthaufen gekauft habe. Frau Köstner wirbt darum, erst einmal die konkreten Rückmeldungen der Anwohner abzuwarten. Vielleicht habe ja auch ein Nachbar Interesse am Ankauf eines der Nachbargrundstücke.

Ein Anwohner begrüßt das Verschicken der Angebote und schlägt eine Terminsetzung für die Rückantworten vor. Im Herbst 2017 müsste dann eine erneute Einwohnerversammlung stattfinden.

Auf Nachfrage, warum das Baurecht nicht zuerst geändert und dann die Grundstücke verkauft werden, teilt Frau Konrad mit, dass es dann eventuell Grundstücke geben könnte, die die Stadtgemeinde nicht pflegen könne (sogenannte Inselgrundstücke).

Frau Burkhardt teilt mit, es wäre möglich, einen Kaufvertrag mit aufschiebender Wirkung aufzustellen. Aus organisatorischen Gründen wolle sie jedoch wie auf dem Handzettel dargestellt verfahren. Herr Kaal betont, die Entscheidung hierüber treffe die Bremische Bürgerschaft. Frau Köstner ergänzt, dass sich in der Regel weder der Beirat Horn-Lehe, noch die Bürgerschaft oder die Deputation gegen den Willen der Anwohner stellen.

Ein Anwohner äußert den Verdacht, dass die Stadtgemeinde die Grundstücke nur verkaufen wolle, um Einnahmen zu erzielen. Frau Burkhardt und Frau Konrad entgegnen, dass die Stadtgemeinde bei einem Quadratmeterpreis von 60 € keine Einnahmen erzielen werde. Im Gegenteil, denn der eigentliche Grundstückspreis beträgt 120 € pro Quadratmeter und Bremen verkauft die in Rede stehenden Flächen für 60 € pro Quadratmeter.

Ein Anwohner aus der Straße Im Achterkamp zeigt sich erfreut darüber, dass die Errichtung des geplanten Ingeborg-Andresen-Wegs nun vom Tisch sei. Er habe ein großes Interesse an ein größeres Grundstück.

Es wird verabredet, dass Immobilien Bremen im Juni die Angebote an die Grundstückseigentümer versendet und im Herbst 2017 eine weitere Einwohnerversammlung stattfinden solle.

Inga Köstner
- Vorsitz -

Maren Gagelmann
- Protokollführerin -