

Freie Hansestadt Bremen
Ortsamt Horn-Lehe

P R O T O K O L L
der Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

DATUM	BEGINN	ENDE	SITZUNGSORT
02.03.2016	19.00 Uhr	19.45 Uhr	im Restaurant der Stiftungsresidenz Luisental, Brucknerstraße 15

TEILNEHMER

ORTSAMT: Frau Köstner, Vorsitzende
Frau Gagelmann, Protokollführerin

GÄSTE: siehe anliegende Teilnehmerliste (ca. 50 Anwohnerinnen und Anwohner)

Referenten: Frau Konrad (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 61)
Frau Hillmann (Leiterin der Stiftungsresidenz Luisental)

Bebauungsplan 2482 für ein Gebiet in Bremen – Horn-Lehe, Am Brahmkamp zwischen Luisental und Leher Heerstraße
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2482 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Frau Köstner begrüßt die Anwesenden aus der Bevölkerung und stellt die Referentin, Frau Konrad, vor. Sie dankt Frau Hillmann für die Möglichkeit, heute in den Räumen der Stiftungsresidenz tagen zu dürfen.

Frau Konrad berichtet, das Bebauungsplanverfahren stehe noch ganz am Anfang. Zuerst einmal solle der Bevölkerung die Planung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vorgestellt werden. Das hier in Rede stehende 1.200 m² große städtische Grundstück werde unter der Adresse **Am Brahmkamp 4** geführt.

Für diesen Bereich gelte der Bebauungsplan (B-Plan) 776. In diesem etwa 60 Jahre alten B-Plan werde das Grundstück als Spielfläche ausgewiesen. Der zu Beginn des Jahres 2015 neu aufgestellte und verabschiedete Flächennutzungsplan sei rechtskräftig. Es gebe einen Einfügungsparagrafen, wonach sich das neue Bauvorhaben in die bisherige Umgebung einfügen muss. In der Straße Am Brahmkamp stehen meist freistehende Einfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser. Hier gelte als Festsetzung Reines Wohngebiet. An der Leher Heerstraße gelte hingegen Mischgebiet.

Frau Konrad zeigt Fotos von der jetzigen Bebauung in der Umgebung. Sie zeigt auch Fotos vom zu veräußernden Grundstück, welches frei sei und an den Randbereichen Strauchbestand und einige Bäume vorweise. Hier müsse noch geprüft werden, ob diese Bäume schützenswert seien.

Frau Konrad teilt auf Nachfrage mit, dass das Amt für soziale Dienste kein Interesse an dem Grundstück habe. Für den Bau einer Kita sei das Grundstück zu klein, hierfür wird ein Grundstück mit einer Mindestgröße von 2.000 m² benötigt.

Sie zeigt anhand einer Karte, wie eine Bebauung des Grundstücks aussehen könnte. Demnach könnten zwei Baukörper mit einer Grundfläche von etwa 14 Meter mal 14 Meter errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) bei einer GRZ von 0,3 (30 Prozent der Grundstücksfläche dürfte überbaut werden). Die Gesamthöhe solle 12 Meter nicht überschreiten. Damit sei eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise realistisch.

Pro Baukörper könnten so 6 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 m² bis 70 m² entstehen. Bei einer Wohnungsgröße von 50 m² könnten bis zu 16 Wohnungen insgesamt entstehen.

Sozialer Wohnungsbau sei hier nicht möglich. Dazu müssten laut Gesetz mindestens 20 Wohnungen errichtet werden. Der zukünftige Investor könnte allerdings auf dem Verhandlungswege gebeten werden, Sozialwohnungen zu schaffen.

Wenn die Parkplätze auf dem Grundstück errichtet würden, müssten die Gebäude etwas kleiner ausfallen. Eventuell müsste man auch die Zuwegung zum Grundstück optimieren. Hierfür bedarf es noch Gespräche mit dem Amt für Straßen und Verkehr.

Gemäß Stellplatzverordnung müsste für jede 90 m² große Wohnung ein Stellplatz errichtet werden. Bei kleineren Wohnungen liege der Richtwert bei 0,8. Dies bedeutet, für dieses Grundstück müssten insgesamt zehn Stellplätze nachgewiesen werden. Der Investor habe aber auch die Möglichkeit, die Stellplätze abzulösen.

Ein Anwohner fragt nach, ob es möglich sei, dass man den Investor verpflichten könne, Stellplätze nachzuweisen, da die Parkplatzsituation Am Brahmkamp bereits jetzt schwierig sei. Frau Konrad teilt mit, diese Verpflichtung gebe es leider nicht. Seit 2009 gebe es eine Neuregelung der Stellplatzverordnung, die sich an der Stadt Hamburg orientiert. Einziger Unterschied zu Hamburg sei, dass dort gar keine Stellplätze mehr nachzuweisen seien.

Eine Anwohnerin fragt nach, was mit dem Stichweg von der Straße Am Brahmkamp zur Leher Heerstraße während der Bauphase passiere und wer überhaupt für die Pflege und Instandhaltung des Weges zuständig sei.

Frau Konrad erklärt, bei dem Stichweg handelt es sich um einen privaten Weg, der zum Grundstück der Seniorenresidenz Sonnenbogen gehöre. Der Eigentümer sei für die Pflege des Weges zuständig. Herr Schinor erklärt für die Einrichtung Haus Sonnenbogen, sich regelmäßig um den Weg – insbesondere die Säuberung von Laub und Schnee – zu kümmern.

Auf Nachfrage eines Anwohners teilt Frau Konrad mit, es gebe noch keinen Investor. Man stehe ganz am Anfang der Planungen. Eine Ausschreibung habe noch nicht stattgefunden.

Auf Nachfrage eines Anwohners erklärt Frau Konrad, über den Preis für das Grundstück könne sie noch keine Auskunft geben. Auch hierfür bedarf es noch viele Abstimmungen mit dem Finanzressort, Geoinformation und einer Grundstücksbewertung durch Immobilien Bremen.

Auf Nachfrage von Frau Hillmann teilt Frau Konrad mit, wenn für das Grundstück "Allgemeines Wohnen" vorgegeben werde, könnte sich hier auch nichtstörendes Gewerbe wie Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Notarbüros usw. ansiedeln.

Ein Anwohner beklagt, solch ein Gewerbe bringe viel Autoverkehr mit sich. Frau Konrad teilt hierzu mit, man könne dieses Gewerbe im Bebauungsplan auch ausschließen.

Frau Hillmann fragt nach, ob die Erschließung des Grundstücks nur über die Straße Am Brahmkamp möglich sei? Frau Konrad entgegnet, wenn beispielsweise die Convivo-Gruppe (Träger der Seniorenresidenz Haus Sonnenbogen) das Grundstück erwerben würde, dann könnte die Erschließung auch über die Straße Luisental erfolgen.

Frau Konrad teilt auf Nachfrage von Anwohnern von Nachbargrundstücken mit, es sei möglich, die grenznahen Bäume auf dem Grundstück als Sichtschutz erhalten. Die Frage, ob durch die 12 Meter hohen Neubauten Verschattungen der Nachbargrundstücke entstehen, verneint Frau Konrad. Zum einen stehen die Neubauten weit genug von der Grundstücksgrenze entfernt, zum anderen würde dies nur die Sonne in den ganz frühen Morgenstunden betreffen, da das Grundstück in östlicher Richtung liege.

Auf Nachfrage bezüglich des zeitlichen Ablaufs berichtet Frau Konrad, eine Ausschreibung zum Grundstücksverkauf werde wohl erst Ende 2017 erfolgen, da die Arbeitskräfte von Immobilien Bremen wegen der Unterbringung von Flüchtlingen sehr eingebunden seien.

Frau Köstner bedankt sich bei den interessierten Anwohnerinnen und Anwohnern und schließt die Sitzung.

Inga Köstner
Vorsitzende

Irmtraud Konrad
SUBV

Frau Gagelmann
Protokollführerin