

Freie Hansestadt Bremen Ortsamt Horn-Lehe			
PROTOKOLL der öffentlichen Ausschusssitzung Bau und Denkmalschutz			
DATUM 28. Mai 2025	BEGINN 18.00 Uhr	ENDE 20.05 Uhr	SITZUNGSORT Aulazelt der WFO
TEILNEHMENDE:			
Ortsamt	Inga Köstner, Maren Gagelmann, Vorsitz + Protokoll		
Beirat und sachkundige BürgerInnen	Birgit Bäuerlein, Julian Brauckhoff, Dr. Birte Eckardt, Dirk Eichner, Ingrid Porthun (i. V. für Claus Gülke), Michael Koppel		
Referenten	Torsten Kirsch, Ruven Berg (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung – Referat Bauordnung Ost) Constantin Opatz, Svenja Lülker (Opatz Group GmbH)		
TAGESORDNUNG:			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Begrüßung und Beschluss der Tagesordnung 2. Bauvorhaben POST Lilienthaler Heerstraße 189 * Gespräch mit den direkten Anwohner:innen und Möglichkeit für Fragestellungen 3. Verschiedenes 			

Zu TOP 1: Begrüßung und Beschluss der Tagesordnung

Frau Köstner begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Referenten und Anwohnerinnen und Anwohner.

Beschluss: Die Tagesordnung wird ohne Änderungen und/oder Ergänzungen genehmigt.
(einstimmig)

Zu TOP 2: Bauvorhaben POST Lilienthaler Heerstraße 189 Gespräch mit den direkten Anwohner:innen und Möglichkeit für Fragestellungen

Herr Kirsch teilt mit, dem Stadtentwicklungsprogramm Wohnen der Stadtgemeinde Bremen (STEP Wohnen) zufolge werden bis zum Jahr 2030 in Horn-Lehe etwa 870 weitere Wohnungen benötigt. Dieser angespannte Wohnungsmarkt macht die vorliegenden Pläne für das ehemalige Postgelände möglich. Mit Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes durch den Bund im Jahr 2021 ist den Gemeinden ermöglicht worden, durch den neu eingeführten § 31 (3) Baugesetzbuch (BauGB) großzügiger vom bestehenden Planungsrecht zu Gunsten von Wohnungsbau zu befreien. Der Paragraph besagt außerdem, dass Flächen von bestehenden Bebauungsplänen befreit werden können, wenn dafür sowohl die Zustimmung der Gemeinde als auch die Würdigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange vorliegen. Der bisherige Bebauungsplan sieht für dieses Gelände Post vor. Hiervon kann aber befreit werden, da die neue Nutzung der angrenzenden Nutzung des Mischgebiets (MI) entspricht und darin zulässig wäre. Die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden werden gemäß der Landesbauordnung eingehalten, weshalb nachbarschaftliche Belange nicht berührt werden.

Herr Kirsch betont, dass Baugenehmigungsverfahren keine Beteiligungsverfahren sind. Trotzdem wird das Bauvorhaben heute zum zweiten Mal öffentlich vorgestellt, was kein Regelfall ist.

Herr Berg entgegnet auf Kritik der Anwohner bezüglich der Höhe des einen Baukörpers, dass es sich nicht um ein Hochhaus, sondern um ein in Teilen - zum Kreuzungsbereich - sechsgeschossiges Gebäude handelt. Die Rahmenbedingungen seien städtebaulich verträglich. Die Staffelung des gesamten Gebäudes wurde zusammen mit dem Investor, der Senatsbaudirektorin und der Stadtplanung erarbeitet. Der gegenüberliegende Neubau „Horner Tor“ wird ein viergeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss. Ein derart dominanter Verkehrsraum könne ein dominantes Gebäude durchaus vertragen. Zur Kritik bezüglich der Versiegelung teilt Herr Berg mit, dass das Postgelände jetzt bereits fast komplett versiegelt ist. Es findet zukünftig lediglich eine andere Flächennutzung statt. Zu einem gewissen Teil wird zukünftig sogar entsiegelt, zum Beispiel durch die Errichtung der Kinderspielflächen im Hof. Die Parkflächen könnten ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

Von Anwohnern wird beklagt, dass die Parksituation im Quartier jetzt schon extrem angespannt ist, weshalb nicht nachvollzogen werden kann, dass nur wenige Parkplätze auf dem Grundstück des Neubaus errichtet werden. Es wird an die Entstehungszeit des benachbarten Quartiers Hollergrund erinnert, welches autofrei geplant wurde, dort aber in der Praxis regelmäßig absolutes Pkw-Chaos herrscht.

Herr Eichner entgegnet, dass das Gebiet Hollergrund nicht komplett autofrei ist. Hier gibt es Tiefgaragen und viele andere private Pkw-Stellplätze.

Herr Berg erklärt, dass jetzt 10 statt nur 4 Pkw-Stellplätze entstehen sollen. Gemäß Mobilitätsbauortsgesetz können hier 27 Parkplätze abgelöst werden. Außerdem wird es vom Investor andere Mobilitätsmaßnahmen wie Carsharing, ÖPNV-Tickets, Anmietung von Lastenrädern etc. geben.

Herr Opatz ergänzt, die hier entstehenden Wohnungen sind eher für kleinere Haushalte gedacht, deshalb könnten gut Studierende, Alleinlebende und junge Paare einziehen. In die Vermietung gehe man mit dem Hinweis auf das Mobilitätskonzept rein. Im Erdgeschoss wird es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, E-Bikes mit Ladestationen, Platz für Lastenräder, Fahrradanhänger usw. geben.

Herr Berg erklärt kurz die Klagemöglichkeiten für anliegende Bewohner, wenn nachbarliche Belange betroffen sind.

Auf Nachfrage von Anwohnern teilt Herr Opatz mit, man befinde sich zur Zeit im Baugenehmigungsverfahren. Der Rückbau des ehemaligen Postgebäudes wird parallel in Gang gesetzt. Auf Nachfrage von Frau Dr. Eckardt teilt er mit, das Mobilitätskonzept ist geknüpft an eine bestimmte Summe.

Weiter teilt er auf Nachfrage von Frau Dr. Eckardt mit, dass es selbstverständlich einen Hausmeister für das neue Gebäude geben wird. Ein sog. Concierge sei nicht notwendig, weil nur die Bewohnerinnen und Bewohner Zugang zum Gebäude haben. Es handelt sich um ein ganz normales Mehrparteienhaus, in das jeder einziehen kann. 30 % der Wohnungen werden staatlich gefördert, man benötigt also einen sog. B-Schein um berechtigt zu sein diese zu mieten.

Aus der Bevölkerung wird der Vorwurf an die Baubehörde gerichtet, dass nur noch große Gebäude, sog. Klötze, errichtet und genehmigt werden.

Herr Kirsch betont nochmals, dass dringend Wohnungen gebraucht werden. Um keine Bauvorhaben im Außenbereich (zum Beispiel auf Ackerflächen) entstehen zu lassen, hat Bremen sich dazu entschieden, Nachverdichtungen im Bestand zu realisieren.

Nach Meinung einiger Anwesenden fügt sich der Neubau wegen der Höhe nicht in die Umgebung der Lilienthaler Heerstraße ein und ist im Bebauungsplan auch nicht so vorgesehen.

Herr Kirsch entgegnet, im Quartier sind sehr viele viergeschossige Gebäude vorhanden. Für den Neubau wird es eine Befreiung geben, es ist aus planungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

Eine Anwohnerin befürchtet, dass ihre in der direkten Nachbarschaft befindliche Wohnung durch die Verschattung des Neubaus wertgemindert wird. Außerdem beklagt sie die lange Bauzeit und

die damit verbundenen Lärmbelastigungen. Sie fragt nach, ob man entschädigt wird, wenn es durch die Bauarbeiten Schäden am Gebäude gibt.

Herr Opatz betont, dass es beim Abriss des Postgebäudes zwar zu Lärmbelastigungen kommen wird, der Neubau verursache aber nicht viel Lärm, weil keine Tiefbauarbeiten vorgenommen werden. Die gesetzlichen Auflagen einer Baustelle gelten als Rahmenbedingung für den Bau und untersagen Bautätigkeiten in Ruhephasen.

Weiter wird befürchtet, dass durch die Weiterentwicklung des Kreuzungsbereichs die bisher vorhandene Kaltluftschneise gebremst wird. Dies sei im Hinblick auf den Klimawandel sehr problematisch.

Herr Opatz sichert zu, dass es ein Beweissicherungsverfahren an den direkt benachbarten Gebäuden geben wird. Dies sei auch gesetzlich geregelt.

Eine Anwohnerin fragt nach, warum die neuen Gebäude kein Flachdach bekommen, damit sie optisch kleiner wirken.

Herr Opatz teilt mit, dass die Dächer genutzt werden, u. a. mit Photovoltaik. Die Häuser werden mit Fernwärme betrieben, ein Vertragsentwurf mit der swb liegt bereits vor.

Auf Nachfrage, warum nicht weniger Wohnungen entstehen, teilt Herr Opatz mit, dass die Kfw-Förderung an 51 Wohnungen gekoppelt ist. Über die genauen Mietpreise kann er noch keine Auskunft geben.

Frau Lülker ergänzt, es entsteht hier eine hochwertige Architektur mit dem höchsten Energiestandard.

Herr Koppel teilt mit, dass es im Stadtteil bereits eine große Verdichtung gegeben hat. Er fragt nach, wie viele Wohnungen in den letzten Jahren in Horn-Lehe entstanden sind und ob man schon bei der berechneten Zahl 870 neuer Wohnungen angekommen ist.

Herr Kirsch erklärt, seitens der Baubehörde kann hierüber keine Auskunft geben werden. Dies müsste statistisch erfasst werden.

Abschließend teilt Frau Köstner mit, dass sich der Bauausschuss mit dem Bauantrag befasst, wenn dieser vorliegt.

Zu TOP 3: Verschiedenes ./.

Inga Köstner
-Sitzungsleitung-

Maren Gagelmann
-Protokollführung-

Dr. Birte Eckardt
-Ausschusssprecherin-