

Bremen, 24.10.2016

## B e s c h l u s s

### des Beirates Neustadt vom 20. Oktober 2016

#### **Bebauungsplan 2452 (Gartenstadt Werdersee)**

Die geplante Dichte für das Reihenhausquartier Gartenstadt überschreitet die Vorstellung des Beirats deutlich. Die Dichte und damit verbunden die Anzahl der Wohneinheiten werden vom Beirat abgelehnt.

Die Erschließung der Gartenstadt soll über die Habenhauser Landstraße durch zwei Anbindungsstraßen gewährleistet werden. Die Einmündungsbreiten sind zu breit dimensioniert und die Stellen an der Landstraße so gewählt, dass zu viele Bäume gefällt werden müssen. Mit dem geplanten Linksabbieger in der Habenhauser Landstraße wird die Allee aufgeweitet und der Alleecharakter geht verloren.

Die Lärmwerte liegen in der Addition von Straßen- und Flugverkehr im Plangebiet mit über 59 dB(A) deutlich über den Grenzwerten. Im Bereich der Habenhauser Landstraße erreichen sie sogar Spitzenwerte von 66 dB(A). Das Gesundheitsressort hält die in dem Bebauungsplan getroffene Regelung mit dem erlaubten Mittelungspegel von 59 dB(A) für den Freibereich für zu hoch. Der Beirat schließt sich der Auffassung des Gesundheitsressorts an. Es sind Lösungen aufzuzeigen, wie die Lärmwerte in den Freibereichen mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) einzuhalten sind.

Der Beirat Neustadt lehnt den Bebauungsplan 2452 (Gartenstadt Werdersee) insgesamt in der vorgelegten Form ab.

#### **Begründung:**

Der Beirat Neustadt unterstützt grundsätzlich das Bestreben des Bremer Bündnisses für Wohnen in dem Gebiet zwischen dem Friedhof Huckelriede und Fellendsweg (ehemalige Friedhofserweiterungsfläche) ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Vorteile der Lage sind nachvollziehbar. Allerdings gibt es Aspekte der Planung, die vom Beirat Neustadt anders betrachtet und beurteilt werden. Als Beirat sehen wir unsere Aufgabe darin, einige grundsätzliche Entscheidungen, die mit dem Bebauungsplan 2452 planerisch getroffen werden, anzusprechen (Details, wie z.B. die Gebäudestellung einzelner Baukörper nicht diskutiert werden, sondern diese planerischen Überlegungen sind der Fachbehörde vorbehalten). Im Ergebnis kommen wir zu einer Ablehnung des Bebauungsplans 2452 in der vorgelegten Form.

#### **1. Dichte der geplanten Bebauung**

In der Deputationsvorlage und in der Begründung zum Bebauungsplan wird von einem Plangebiet gesprochen, das sich einerseits an das traditionelle Gartenstadtmodell anlehnt und bei dem eine freiraumplanerische Konzeption eine bedeutende Rolle spielen soll. Andererseits soll ein verdichtetes Stadtquartier entstehen mit rund 590 Wohneinheiten.

Mit dem Begriff des Gartenstadtmodells wird in diesem Bebauungsplan ein Stück weit Etikettenschwindel betrieben. Jeder, der sich mit dem Gartenstadtmodell beschäftigt hat, weiß dass diese Gebiete geprägt sind von einer niedrigen Dichte in Verbindung mit großen zusammenhängenden Grünbereichen. Das ist hier nur in begrenztem Maße der Fall.

Von Anfang an wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf eine bestimmte Anzahl von 550 -570 Wohneinheiten festgelegt. Die geschätzte Anzahl liegt jetzt bei 590 Wohneinheiten, die allerdings in der Realität auch noch überschritten werden könnte. Es wurde nicht konzeptionell aus dem Gartenstadtmodell eine Anzahl von Wohneinheiten entwickelt, sondern es wurde eine Mindestanzahl festgelegt, die jetzt dazu führt, dass die Dichte in dem Reihenhausgebiet derart nach oben getrieben wird, dass sogar die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung überschritten werden. Selbst diese Höchstwerte dürfen dann noch um 10% überschritten werden, so dass ein derart dichtes Reihenhausquartier entstehen wird, wie wir es nur aus der Alten Neustadt oder aus dem Steintorviertel kennen. Auch das neue Wohnquartier in der Neustadt "Peter-Weiss-Straße" (Bebauungsplan 2356) weist nur eine Grundflächenzahl von 0,35 und das Wohnquartier in Habenhausen "Deichland" eine Grundflächenzahl von 0,3 - 0,4 (Bebauungsplan 2374) aus. Das Wohngebiet in Obervieland am Werdersee (Bebauungsplan 1196) legt eine Dichte von 0,3 fest.

Die geplante Dichte für das Reihenhausquartier Gartenstadt überschreitet die Vorstellung des Beirats deutlich. Es ist nicht zu verstehen, wie die Fachbehörde zu so hohen Dichtewerten kommt, die keinen Bezug zur Umgebung haben, die auch in der Neustadt und in Obervieland völlig unbekannt sind. Die Dichte und damit verbunden die Anzahl der Wohneinheiten werden vom Beirat abgelehnt.

## **2. Erschließung**

Die Erschließung der Gartenstadt soll über die Habenhauser Landstraße durch zwei Anbindungsstraßen gewährleistet werden. Hierbei wird kritisch gesehen, dass die Einmündungsbreiten zu breit dimensioniert und die Stellen an der Landstraße so gewählt sind, dass zu viele Bäume gefällt werden müssen. Mit dem geplanten Linksabbieger in der Habenhauser Landstraße wird die Allee aufgeweitet und der Alleecharakter geht verloren. Dieser Eingriff ist gestalterisch erheblich.

Es werden keine zu erwartenden Verkehrsmengen genannt. Der Beirat befürchtet, dass zu den Stoßzeiten in den Morgen- und Abendstunden eine erhebliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der Habenhauser Landstraße stattfindet. Hierzu gibt es keine nachvollziehbaren Angaben und Erläuterungen.

## **3. Lärm in den privaten Hausgärten**

Die Lärmwerte liegen in der Addition von Straßen- und Flugverkehr im Plangebiet mit über 59 dB(A) deutlich über den Grenzwerten. Im Bereich der Habenhauser Landstraße erreichen sie sogar Spitzenwerte von 66 dB(A). Das Gesundheitsressort hält die in dem Bebauungsplan getroffene Regelung mit dem erlaubten Mittelungspegel von 59 dB(A) für den Freibereich für zu hoch. Es soll wie in der Vereinbarung zum Schallschutz vom 1.3.2016 festgelegt, der Beurteilungspegel von 55 dB(A) im Freibereich eingehalten werden. "Dem Vorschlag des Gesundheitsressorts soll nicht gefolgt werden, da dies nicht den Qualitäten und Zielen einer Gartenstadt entsprechen würde." (siehe Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan).

Der Beirat schließt sich der Auffassung des Gesundheitsressorts an. Es sind Lösungen aufzuzeigen, wie die Lärmwerte in den Freibereichen mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) einzuhalten sind. Gerade wenn die Lärmwerte im Freibereich so hoch sind, dass ein Aufenthalt im Freien gesundheitlich nicht unbedenklich ist, lässt sich diese Belastung der zukünftigen Bewohner/innen, insbesondere der Kinder nicht mit dem Gartenstadtmodell vereinbaren. Wenn ein Aufenthalt im Freien nur durch Wintergärten oder verglaste Loggien zu erreichen ist, dann sollten diese Forderung doch zumindest für den stark verlärmten Einmündungsbereich der Habenhauser Landstraße umgesetzt werden. Vorstellbar für die Kinder wäre auch eine große überdachte Spielfläche, deren Dach den Lärm der Flugzeuge abmildert. Hier erwartet der Beirat Lösungen, die zu einem gesundheitsfördernden Aufenthalt im Freien für alle zukünftigen Bewohner/innen beitragen.

*Abstimmungsergebnis: Einstimmige Zustimmung*

*gez. Czichon*

Annemarie Czichon  
(Ortsamtsleiterin)