

**B e s c h l u s s
des Beirates Neustadt
vom 17.08.2017**

Stellungnahme zum V- + E-Planentwurf 126 (Ottostraße)

Der Beirat lehnt das im V- + E-Plan 0126 dargestellte Vorhaben in der vorgelegten Form ab.

Begründung:

Vorbemerkung:

Der Beirat Neustadt spricht sich im Grundsatz für die Innenentwicklung aus. Hierfür sieht er auch in der Neustadt noch entsprechende Potenziale.

Bei dem vorliegenden Plan werden jedoch die Grundsätze für eine sozial und ökologisch verträgliche Innenentwicklung nicht eingehalten.

Außerdem sieht der Beirat Neustadt die Notwendigkeit, dass in der Neustadt insbesondere auch Wohnraum für Studierende und für Menschen mit geringem Einkommen geschaffen werden muss.

Bebauungspläne werden von den Kommunen aus den übergeordneten Flächennutzungsplänen heraus entwickelt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet zu steuern.

„Wildwuchs“ von Bauformen soll dadurch verhindert werden – Gebietserhaltungsanspruch – bauplanrechtlicher Nachbarschutz – Rücksichtnahmegebot. Durch dieses Bauvorhaben werden Einzelinteressen gefördert und die Stadt kommt ihrer Aufgabe nicht nach – nur weil die Aufstellung eines Bebauungsplanes Kosten verursacht und im V+E-Plan der „Einzelinteressent“ die Kosten trägt.

Erneut erschließt sich dem Beirat Neustadt nicht, warum ein singuläres Objekt als Referenzpunkt zur Beurteilung der baulichen Höhe von der Behörde akzeptiert wird und nicht der Querschnitt der Gesamtheit des betroffenen Straßenzuges als Maßstab für die Bebauung herangezogen wird. Auch in einem V+E Plan festgestellte Begrenzungen müssen den in §34 BauGB geforderten Maßstab des Einfügens in die Nachbarschaft entsprechen. Dieses Vorhaben erfüllt dieses nicht.

V+E Plan

Der ausgelegte V+E Plan ist in seiner Gänze für die BürgerInnen nicht nachvollziehbar. So sind die Bezugsgrößen für das gesamte Objekt, besonders im Baufeld 2, für Nicht-Fachleute nicht ersichtlich.

Die Angaben der Höhenbegrenzung lassen für BürgerInnen die dahintersteckenden Geschosse nicht erkennen. Viele Bereiche, und hier insbesondere bei Baufeld 2, sind nicht eingemast – dies ist nach Ansicht des Beirates allerdings unabdingbar, damit dem V+E Plan direkt entnommen werden kann, welche Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind etc.. Darüber hinaus sind die grafischen Darstellungen am Ende der Begründung irreführend, da sie den falschen Eindruck erwecken, dass die Baukörper nicht höher seien als die Häuser in der Kantstraße bzw. auf der gegenüberliegenden Seite der Ottostraße. Der Beirat fordert die Behörde auf, dafür zu sorgen, dass diese Fehler im V+E Plan berichtigt werden, da insbesondere die genauen Maße der zulässigen Bebauung und die grafische Darstellung in einem gerichtlichen Verfahren von besonderer Bedeutung sind.

Baufeld 1:

Der Baukörper im Baufeld 1 ist überdimensioniert und würde sich nach §34 BauGB nicht in die Umgebung einfügen. Sowohl in der Höhe (III Geschosse, Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden – siehe Rückseite – Traufe 10,50m und Firsthöhe 15,00m) wie auch in der Tiefe (Bautiefe 15,00m) fügt es sich nicht in die unmittelbare Nachbarschaft ein. Die direkte Nachbarbebauung hingegen hat eine Bautiefe

von 10,00m. Das führt zu einer Verschattung der Nachbargebäude Ottostraße 16-20, die nicht hinnehmbar ist. Auch die nachbarschaftlichen Verhältnisse für das Grundstück Ottostraße 12 werden ohne Rücksichtnahme durch eine 3-geschossige Außenwand des Neubaus an der Grundstücksgrenze deutlich negativ verändert.

Unter Hinzunahme der Anordnung der Stellplätze, die geplanten Stellplätze im Innenhof sind zu den benachbarten Gärten der Häuser Ottostr. 9 bis 12 angeordnet, sieht der Beirat auch die Umweltverträglichkeit und den Nachbarschutz (nächtlicher Lärm, Autoabgase u.a.) nicht ausreichend berücksichtigt.

Baufeld 2:

Da das Gelände von der Ottostraße aus abschüssig ist (ca. 1,00m), bleibt für normale BürgerInnen unklar, worauf sich die 8,50 m Gebäudehöhe des geplanten Baukörpers bezieht. Die geplante Gebäudehöhe beträgt tatsächlich 9,50m über Gartengeländehöhe der Nachbargärten, besonders zur Kantstr. 106 bis 120.

In der textlichen Festsetzung unter 4. wird außerdem eine max. Überschreitung von 0,50 m der festgelegten Gebäudehöhe von 8,50m über den Messpunkt in der Ottostraße zugelassen; das bedeutet eine wirkliche Gebäudehöhe von 9,00m bzw. 10,00 m über Gartengeländehöhe in einem Abstand von 3,60m von der vorhandenen Grundstücksgrenze und führt auch zur Verschattung der angrenzenden Gärten der Kantstraße.

Der Abstand zwischen dem Baukörper in Baufeld 2 und der Grundstücksgrenze der Häuser der Kantstraße beträgt 15,00 m. Dies ist nach Ansicht des Beirates ein zu geringer Sozialabstand. Diese Art der Bebauung ist nach Ansicht des Beirates auch nicht durch die Nebengebäude wie Schuppen und Gartenhäuser in den Gärten der Kantstraßenhäuser gerechtfertigt.

Eine fast komplette Innenhofbebauung in einer Höhe von 9,50 m bis 10 m über Gartengelände – Kantstraße.

Errechnet man die Dichte der Bebauung, ergibt sich bei der Grundstücksgröße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,52. Diese Dichte überschreitet die in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für die bauliche Nutzung von Wohngebieten (GRZ 0,4). Die weitere Versiegelung des Grundstücks durch Zufahrten, Stellplätze usw. wird sogar auf 80 % des Grundstücks hochgesetzt. Eigentlich wären nur 60% möglich.

Mobilität:

Die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze für dieses Vorhaben ist zu gering. Studierende sind in der Regel ebenso motorisiert wie andere Menschen auch.

14 Stellplätze für 75 Wohneinheiten (45 plus 30 Apartments sowie 1 Wohnung für Eigentümer – Altenteiler), d.h. also für wenigstens 75 Personen, ist deutlich zu wenig, selbst wenn davon ausgegangen werden kann, dass ein Teil der Studierenden primär den ÖPNV bzw. das Fahrrad benutzen wird.

Der V+E Plan hat die verkehrliche Situation in der Straße und ihrem Umfeld so gut wie gar nicht berücksichtigt und wäre allein deshalb schon abzulehnen.

Darüber hinaus besteht keine Veranlassung, von dem Bremischen Stellplatzortsgesetz abzuweichen und den Schlüssel für Studentenwohnheime zu erhöhen (von 1 St je 5 Betten auf 1 St je 6 Betten). Die Studenten, die mit dem Auto von auswärts kommen, werden ihr Auto im Wohngebiet abstellen. Dort, wo der Parkdruck schon enorm ist, und damit die Nachbarschaft zusätzlich belasten.

(mehrheitlich)

gez. Czichon

Annemarie Czichon
(Ortsamtsleiterin)