
Protokoll über die Einwohnerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

am Donnerstag, den 19. April 2018, in der Mensa der Oberschule am Leibnizplatz, Schulstraße24, 28199 Bremen

Bebauungsplan 2501 für ein Gebiet zwischen Große Johannisstraße, Süderstraße und Neustadtswall

Teilnehmende: Frau Czichon (Ortsamtsleiterin und Versammlungsleiterin)

Frau Schulze (SUBV, Referat 64)

Herr König SUBV (Referat 61)

Frau Thein (Instara)

ca. 20 Bürger und Bürgerinnen

Zur Einwohnerversammlung ist über die amtlichen Bekanntmachungen in den Bremer Tageszeitungen, am 07.04.2018 und einem Verweis auf die Internetseite www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de, eingeladen worden.

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

Sitzungsende: 18:30 Uhr

Frau Czichon eröffnet um 18.00 Uhr die Einwohnerversammlung, begrüßt die anwesenden Bürger und Bürgerinnen und stellte die Verfahrensbeteiligten vor.

Herr König erläutert anschließend den Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 2501. Aufgrund der geringen Auslastung sowie eines erheblichen Sanierungsbedarfes wurde die im Plangebiet befindliche und von Immobilien Bremen bewirtschaftete Garage öffentlich ausgeschrieben. Planungsanlass ist die Umnutzung der Garage.

Betrachtet werden soll nicht nur das einzelne Garagengrundstück aufgrund der beabsichtigten Umnutzung, sondern auch die angrenzende / umgebende Bebauung. Es gibt Überlegungen zur Errichtung eines Studierendenwohnheimes im Blockinnenbereich sowie im Blockrandbereich zum Neustadtswall.

Bedingt durch den Leerstand von drei Gebäuden sowie der Bebauungsabsichten im Blockinnenbereich ist die Einbeziehung des gesamten Quartiers zwischen Große Johannisstraße, Süderstraße und Neustadtswall städtebaulich erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Grundlage ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Bei der heutigen Veranstaltung (Einwohnerversammlung) handelt es sich um einen förmlichen frühzeitigen Beteiligungsschritt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 2501. Erste Überlegungen zu den Inhalten eines Bebauungsplanes werden durch das beauftragte Planungsbüro Instara vorgestellt.

Frau Thein vom Planungsbüro Instara erläutert anhand einer Präsentation die gegenwärtige bauliche Situation im Plangebiet und stellt dann die wesentlichen Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes vor.

Grundlegendes Konzept des Bebauungsplanes ist der Erhalt / die Ergänzung der Blockrandbebauung sowie eine über die Festsetzungen des Bebauungsplanes definierte Blockinnenbebauung.

Für den Bereich des vorhandenen Hochschulgebäudes ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ vorgesehen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur Geschossigkeit orientieren sich am baulichen Bestand. Die jetzige Planung sieht die Schließung der vorhandenen Baulücke im Bereich der Großen Johannisstraße vor und ermöglicht künftig eine bauliche Ergänzung (Wunsch der Hochschule). Der übrige Bereich des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das bauliche Maß wird durch die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen bestimmt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen, für einen Bereich an der Süderstraße, ebenfalls am baulichen Bestand. Demnach sind maximal 3 Vollgeschosse sowie eine Firsthöhe von 15,5 m und eine Traufhöhe von 10,0 m zulässig.

Für die Blockrandbereiche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sollen zukünftig Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen sowie einer Firsthöhe von 17,0 m und einer Traufhöhe von 12,0 m ermöglicht werden.

Für die geplante Errichtung eines Studierendenwohnheimes soll das obere Parkdeck der vorhandenen Garage abgetragen werden und eine Aufstockung mit Wohnungen erfolgen. Da das untere Parkdeck als Vollgeschoss zu werten ist, ist es erforderlich, eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, innerhalb derer Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen und einer Höhe von bis zu 11,0 m errichtet werden können. Die Baugrenze wurde auf Teilflächen der beiden direkt angrenzenden Nachbargrundstücke ausgedehnt, so dass auch in diesen Bereichen eine bauliche Entwicklung möglich ist.

Anregungen und Fragen aus dem Publikum und Antworten von Herrn König:

- Anwohner Neustadtswall: Wie ist der Blockinnenbereich zukünftig zu erreichen?
- Eigentümer der Grundstücke Große Johannisstraße 132, Neustadtswall 26a und 27: Es besteht die Befürchtung von Lärmbelästigungen durch das geplante Studierendenwohnheim. In der Vergangenheit hat es bereits Probleme mit Feiern im Innenhof der Hochschule gegeben. Auf die Feuerwehrezufahrt im Bereich des Hochschulgeländes wird hingewiesen.
- Anwohner der Süderstraße: Durch den Wegfall der Stellplätze in der Garage stehen keine Parkmöglichkeiten für die Anwohner mehr zur Verfügung.
- Anwohner Neustadtswall 26a: Ist die zukünftige Blockinnenbebauung so hoch wie das Hochschulgebäude?

Die Erreichbarkeit des Blockinnenbereiches sowie die Feuerwehrezufahrten sind bei der Realisierung zukünftiger Gebäude zu berücksichtigen.

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes besteht ein Anspruch auf Schallschutz entsprechend der Gebietskategorie. Die geplante Nutzung „Studierendenwohnheim“ ist in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. An der bestehenden Situation ändert sich daher nichts.

Bisher sind Autos in der bestehenden Garage untergebracht, zukünftig werden neben den verbleibenden Stellplätzen auch Wohnungen untergebracht. Grundsätzlich sind in einem Allgemeinen Wohngebiet auch andere Nutzungen, wie eine Arztpraxis oder nicht störende Gewerbebetriebe, zulässig.

Bei alten Gebäuden ist die Geschosshöhe höher als bei modernen Gebäuden, so dass daher die Errichtung viergeschossiger Gebäude ermöglicht werden soll. Die Traufhöhe der zukünftigen Gebäude am Neustadtwall sowie an der Großen Johannisstraße bleibt jedoch niedriger als das ca. 15,0 m hohe Gebäude der Hochschule. Aufgrund der geringen Straßenbreite der Süderstraße ist hier eine geringere Höhe vorgesehen.

Weitere Anregungen und Fragen sowie Antworten von Herrn König, Frau Schulze und Frau Thein:

- Eigentümer Grundstück Neustadtwall 26a: Die Verschattung des Grundstückes Neustadtwall 26a wird befürchtet, wenn ein 11,0 m hohes Gebäude direkt an der Grundstücksgrenze errichtet wird.

Der Aspekt der Verschattung durch eine künftige Blockinnenbebauung wird geprüft. Lediglich die geplante Garagenfläche, die nur eine niedrigere Bebauung ermöglichen würde, grenzt direkt an das betroffene Grundstück.

- Anwohnerin der Süderstraße: Die meisten Wohnräume sind zum Innenhof ausgerichtet. Daher wird ein Qualitätsverlust durch die geplante Blockinnenbebauung befürchtet.
- Eigentümer von zwei Mehrfamilienhäusern an der Süderstraße und am Neustadtwall: Die Balkone der Mietwohnungen sind fast alle zum Blockinnenbereich ausgerichtet, daher wird die Blockinnenbebauung kritisch sehen. Insbesondere wird eine Minderung der Wohnqualität durch Verschattung befürchtet.

Gemäß dem Stellplatzortsgesetz für das geplante Studierendenwohnheim mit ca. 60 Wohnungen wären insgesamt 12 Stellplätze nachzuweisen. Diese können im Untergeschoss der Garage untergebracht werden, welches erhalten bleiben soll.

Gegenwärtig befinden sich im Untergeschoss 22 und im Obergeschoss 21 Stellplätze. Zukünftig werden 20 Stellplätze im Untergeschoss zur Verfügung stehen, 12 für Studierende und 8 für eine freie Vermietung. Bereits in der Vergangenheit war die Garage nicht ausgelastet. Sie wies zum Zeitpunkt der Ausschreibung eine Belegung von ca. 60 % auf. Die heutige Auslastung beträgt etwa 65 %.

- Die Garage ist schon seit Jahren marode und aufgrund defekter Tore kommt es häufig zu Vandalismus.
- Wer ist der Betreiber des Bebauungsplanes?

Die Stadtgemeinde Bremen ist für die Inhalte des Bebauungsplanes verantwortlich.

- Warum wird für das Studierendenwohnheim kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt?

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist der gesamte Block in die Planung einzubeziehen. Zudem besteht von Seiten der Stadtgemeinde Interesse Wohnraum zu schaffen.

- Warum werden an Stelle des geplanten Studierendenwohnheimes nicht barrierefreie Seniorenwohnungen geplant, für die ein Bedarf besteht?

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches auch die Errichtung von Seniorenwohnungen ermöglichen würde. Letztendlich entscheiden die marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche Art von Wohnungen zukünftig gebaut wird.

- Bei der Realisierung einer Wohnnutzung werden zusätzliche Parkplätze benötigt.
Für ein Studierendenwohnheim sind weniger Stellplätze nachzuweisen, als für ein „normales“ Wohngebäude.

- Ist die Ausschreibung für die Garagenimmobilie bereits abgeschlossen?
Bei der Garage handelt es sich um eine städtische Immobilie und das Verfahren wird von Immobilien Bremen betreut.

- Eigentümer der Mietwohnungen an der Süderstraße / Neustadtswall: Wird eine Grenzbebauung mit einer Höhe von 11,0 m durch den Bebauungsplan ermöglicht?
Die Baugrenze hält einen Abstand zum Grundstück der Eigentümer ein. Bei der Realisierung konkreter Bauvorhaben sind zudem Abstandsflächen zu berücksichtigen.

- Sind Anpflanzungen von Bäumen im Blockinnenbereich geplant?
Aufgrund der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelungen sind keine Baumpflanzungen vorgesehen, aber die Festsetzung von Dachbegrünungen wird geprüft.

Abschließend benennt Frau Czichon die Gebäudehöhe sowie die Stellplätze als wichtige Themen und weist darauf hin, dass der Beirat im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens beteiligt wird und eine Stellungnahme abgeben wird.

Zudem können Bürger und Bürgerinnen während der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen ebenfalls eine Stellungnahme abgeben. In diesem Zusammenhang weist sie auf die Möglichkeit hin, sich für den Newsletter des Ortsamtes registrieren zu lassen, um Einladungen zu künftigen Beirats- und Fachausschuss-Sitzungen zu erhalten. Da es keine weiteren Fragen seitens der Bürgerinnen und Bürger gibt, schließt Frau Czichon die Einwohnerversammlung.

Bremen, den

gez. Czichon
Annemarie Czichon
Versammlungsleiterin

Bremen, den

gez. Thein
Instara, Frau Thein
Protokollführerin