

## **Bebauungsplan 1550**

### **für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen**

- **Weserstraße 64 – 73**
- **Weser**
- **Schulkenstraße**

### **Protokoll der Einwohnerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB**

**Sitzungstermin: 04.06.2018, 19.00 – 20.30 Uhr**

**Sitzungsort: Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Stadthaus Vegesack**

Anwesend:

Frau Webs, Herr Back, Architekturbüro Caruso St. John, London

Frau Velte, Bauamt Bremen Nord (Protokoll)

Herr Donaubauer, Amtsleitung Bauamt Bremen Nord (Moderation)

Herr Ortsamtsleiter Dornstedt

Herr stellv. Beiratssprecher Pörschke

7 Bürgerinnen und Bürger

Herr Donaubauer eröffnet die Einwohnerversammlung um 19:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Zu der heutigen Einwohnerversammlung wurde gemäß Beiratsbeschluss vom 06.03.2018 mit Amtlicher Bekanntmachung vom 27.05.2018 eingeladen.

Nach Vorstellung der Akteure führt Herr Donaubauer auf Grundlage der angefügten Präsentation in die Historie und den Beratungsstand des wiederaufgenommenen Bauleitplanverfahrens 1550 ein.

Frau Webs und Herr Back stellen anschließend den städtebaulichen und architektonischen Entwurf für das Grundstück Weserstraße 64/66/67 vor, der Anlass und Grundlage für den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist.

Die zwei geplanten Gebäude mit derzeit 53 Wohnungen nehmen in offener Bauweise Bezug auf die freistehenden Einzelhäuser entlang der Weserstraße und die aus der Bebauung der Geestkante abzuleitende Stadtsilhouette.

Gleichzeitig folgt die Bebauung, an dem Ort, der historisch Keimzelle der Werftindustrie Vegesacks und Ortsgrenze war, in Ihrer Maßstäblichkeit der Idee einer Vermittlung zwischen kleinteiligerer Wohnbebauung im Osten und dem städtebaulichen Maßstab der angrenzenden gewerblichen Siedlungsstrukturen im Westen bzw. der Strandlust am südlichen Ende des Stadtgartens.

Die vorgesehene Materialisierung in Backstein / Klinker orientiert sich an dem zu ersetzenden Bau und den örtlich vorherrschenden Bauweisen. Der bisherige Vorentwurfsstand deutet die weiterzuentwickelnde Absicht gegliederter und strukturell ausdetaillierter Fassaden an.

Das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung leitet sich aus dem 2012 im Bebauungsplan gutgeheißenen *Planungsrecht ab, modelliert dieses der Lage und Topographie des Grundstücks entsprechend und zugunsten einer geringeren Versiegelung sowie einer stadträumlichen Öffnung aber stärker in die Vertikale. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung öffentlicher und privater Freiräume.*

Die notwendigen Stellplätze sollen analog zum Projekt Ulrichsvilla in einer Tiefgarage unter den Gebäuden nachgewiesen werden, die von Süden über die bestehende Zufahrt angefahren wird. Vorsehen ist eine Überdeckung und Gestaltung unter Vermittlung an die angrenzende Topographie.

Herr Donaubaueer erläutert anschließend kurz die wesentlichen Veränderungen im Bebauungsplanentwurf:

Mit der vorliegenden Planung soll einerseits über eine, in den Bebauungsplan integrierte, Erhaltungssatzung das Straßen- und Ortsbild der oberen Weserstraße, d. h. Ihre Bebauungsstruktur und deren Freiflächen gesichert werden. Zum Anderen soll im Sinne der wohnungsbaupolit. Zielsetzungen der Stadt Bremen sowie der Lagegunst am Fluss das Grundstück der ehem. Vulkan-Verwaltung in qualitativer wie quantitativer Hinsicht einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden und eine städtebaulich wie funktional ungeordnete Situation aufgewertet werden.

Die Anfahrt soll weiterhin über den unteren Teil der Schulkenstraße erfolgen, die vorhandenen, bislang nicht gewidmeten Erschließungsflächen im Bereich der öffentlichen Grünfläche sollen aber zugunsten der angestrebten freiraumplanerischen Aufwertung des Stadtgartens auf ein notwendiges Maß zurückgenommen werden und vorrangig dem engeren Anliegerverkehr dienen. Der Gehweg auf der Südseite der Weserstraße soll unter Grundstücksabtretung auf durchgängig 2 Meter verbreitert werden, eine Grundstücksarrondierung zugunsten des Stadtgartens und zugunsten einer freiraumplanerisch klareren Zonierung auf der Südseite bleibt Prüfgegenstand.

Die Festsetzung der Baumassen erfolgt vornehmlich unter Bezug auf den vorhandenen Bestand. Die verfolgte Neubebauung soll mit einem reduzierten Versiegelungsgrad auskommen.

Während der Bebauungsplan innerhalb seiner Grenzen abweichende Abstandsflächen zulässt, gelten zur Schulkenstraße und Weserstraße die üblichen und eingehaltenen Regelabstandsflächen und sichern eine nachbarrechtlich verträgliche Verschattung.

## **Diskussion**

Eine Anwohnerin äußert die Sorge über ein mögliches Verkehrschaos, wenn zusätzliche Verkehre über die Schulkenstraße geführt werden.

Herr Donaubaueer weist darauf hin, dass das zuständige Amt für Straßen und Verkehr in der Abstimmung bereits bestätigt hat, dass die Weser- bzw. die Schulkenstraße die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planung ausgelöst werden, aufnehmen kann.

Herr Dornstedt ergänzt, dass es sicherlich zu größerem Verkehrsströmen kommen würde, wenn das Bestandgebäude des ehemaligen Kontors im Rahmen des derzeit geltenden Rechts ausgelastet als Büro genutzt würde, als nach der Umsetzung der vorgestellten Planung. Weiterhin bittet er um Sicherung der Parkplätze für die „Gläserne Werft“.

Herr Donaubaueer ergänzt, dass die bestehende Zufahrt zum Parkplatz auf dem ehem. BBV-Gelände im Ergebnis der Planung unangetastet bleibt.

Mehrere Bürger äußern Kritik zur Verkehrsführung über die Schulkenstraße sowohl bzgl. des Baustellenverkehrs als auch für die nachfolgende Nutzung. Es besteht die Angst vor Gebäudeschäden und einer Belastung der Wohnsituation.

Herr Donaubauber führt aus, dass es im Rahmen der mit dem ASV abzustimmenden Baugenehmigung ggf. zu Auflagen bzgl. der Verträglichkeit des Baustellenverkehrs kommen wird.

Grundsätzlich besteht auch mit Blick auf die vorhandene Nutzung bzw. das Planungsrecht ein definierter Genehmigungsanspruch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung über gewidmete Straßenverkehrsflächen bzw. eine im Zweifel bislang nicht erreichte Zumutbarkeitsschwelle für die Altanlieger.

Es sollte aus Sicht des BBN aber im Weiteren geprüft werden, inwieweit ein Baustellenverkehr auf Grundlage bestehender Baulasten oder in einvernehmlicher Abstimmung mit den privaten Eigentümern über das BBV-Gelände / Gewerbegebiet Vulkan abgewickelt werden kann. Ggf. könnte ein Teil des Materialstroms auch über die Kaje/ den Wasserweg erfolgen.

Ein Bürger fragt nach evtl. Verschattungen der geplanten 6- bzw. 7- geschossigen Neubauten

Herr Back verweist im Zusammenhang mit der geplanten Höhenentwicklung auf das im Vergleich zum Bestandsbau verbreiterte Lichtraumprofil der Weserstraße.

Herr Donaubauber ergänzt, dass im vorliegenden Entwurf die Regelabstandsflächen der Landesbauordnung als Indikator für eine ausreichende Belichtung zur Weser- und Schulkenstraße eingehalten werden. Zwischen den Neubauten und zum Grundstück Weserstraße 65 sind die Abstandsfläche aus städtebaulichen Gründen gleichrangig reduziert.

Ein Bürger äußert sich kritisch zur Höhe der vorgestellten Neubauten. Dieser „Koloss“ füge sich, entgegen der gemachten Aussagen, seiner Ansicht nach nicht in die Umgebung ein. Er sei auch zu groß für den Stadtgarten. In der diesbezüglichen letzten Beiratssitzung sei ein Beschluss zur nochmaligen Prüfung der Gebäudehöhen gefasst worden. Diese Prüfung könne er noch nicht nachvollziehen.

Herr Back erläutert, dass zu Beginn der Vorentwurfsplanung verschiedene Bebauungsstrukturen mit jeweils unterschiedlicher Baumassenverteilung, d. h. anteilig niedrigeren Gebäudehöhen bei entsprechend höherer versiegelter Grundfläche geprüft und mit dem Auftraggeber diskutiert wurden. Eine dabei generell zu berücksichtigende Bedingung ist die hinsichtlich der Baugrundverhältnisse und anteilig nachzuweisenden Wohnraumförderung notwendige Wirtschaftlichkeit des Projektes. Die verfolgte Bebauungsstruktur ist insofern Ergebnis einer städtebaulichen Abwägung und stellt die seitens des Eigentümers und Investors präferierte Projektidee dar.

Von Seiten des vorgenannten Bürgers wird nochmals der in der städtebaulichen Herleitung des Konzeptes verwendete Begriff der Ortstypik hinterfragt und in Abrede gestellt, da die angestrebte Höhenentwicklung vor Ort bislang nicht vorkommt und daher nicht typisch, d. h. verträglich sein kann.

Herr Donaubauber entgegnet, dass das Konzept auch aus Sicht der Verwaltung eine legitime Interpretation und Fortschreibung der städtebaulichen Strukturen an dieser exponierten

Stelle darstellt und, zugegebenermaßen, nicht allein Bezug auf den Maßstab des unmittelbaren Kontextes nimmt.

Ungeachtet der absoluten Maße der vorgeschlagenen Bauten lassen die besondere und einzigartige Grundstückssituation wie auch die zu erwartenden Belichtungsverhältnisse und Wohnqualitäten keine planungsrechtlichen Spannungen befürchten.

Ein Anwohner möchte wissen, welche Bauzeiten und Bauverkehre zu erwarten sind.

Herr Pörschke schildert als ehem. Anwohner der Schulkenstraße die unzureichende Parkraumsituation und die mit der Straßenpflasterung verbundene Lärmbelastung. Eine vorübergehende Belastung der Altanlieger läßt sich seiner Einschätzung nach nicht ausschließen. Im Sinne der neu zu begründenden Nachbarschaft sollte alles unternommen werden, um diese nicht von vorn herein zu belasten, d. h. u.a. eine bestverträgliche Regelung des Baustellenverkehrs.

Herr Dornstedt erbittet eine Klärung der möglichen Verkehrsführungen bis zur Beiratssitzung im August.

Herr Donaubauer erläutert nochmals die zivilrechtliche Zuordnung der geforderten Beweissicherungsverfahren. Bzgl. der anwohnerseitig befürchteten Angst vor Ausbaubeiträgen im Ergebnis einer nach Baudurchführung kaputten Straße verweist er einerseits auf die auch zugunsten einer Schadensvermeidung bzw. Minimierung zu führende Abstimmung mit dem ASV, andererseits aber auch generell auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums bei zu klärendem Ausbauzustand in der Schulkenstraße.

Herr Back versichert, als planendes Büro über Umbauten unter laufendem Betrieb bzw. mit diversen Bauprojekten im eng bebauten städtischen Kontext sehr viel Erfahrung mit einer bestverträglichen Baustellenlogistik zu besitzen.

Eine Bürgerin wiederholt die Forderung, dass auch die zukünftigen Anliegerverkehre bei über 50 Wohneinheiten zu klären sind.

Herr Donaubauer führt aus, dass jede geplante Wohnung entsprechend Stellplatzortsgesetz über einen Pflichtstellplatz verfügen wird. Angesichts der zentrale Lage zu den Versorgungsangeboten im Vegesacker Zentrum und dessen ÖPNV-Erschließung erscheint dies ausreichend. Zudem soll im Weiteren, analog zur geplanten Entwicklung des Hartmannstifts, die Möglichkeit eines perspektivisch ergänzenden Car-sharing Angebots im Quartier geprüft und verfolgt werden.

Weitergehend wird seitens der anwesenden Bürger unter Verweis auf die wiederholt unter Wasser stehende Tiefgarage des Ulrichsvilla die Frage nach dem Hochwasserschutz und dessen Kosten gestellt.

Herr Donaubauer erläutert die Notwendigkeit des hochwasserangepassten Bauens, soweit bestehende / geplante Bebauung im hochwassergefährdeten Bereichen liegt. Hier hat der Bauherr auf eigene Kosten zum Sach- und Personenschutz die Auflagen der Wasserbehörden zu berücksichtigen.



Zurückkommend auf die Erörterung der Höhenentwicklung kommt der vorstehend wiedergegebene Bürger neben einer grundsätzlichen Wertschätzung für den Entwurf nochmals auf die aus seiner Sicht kritische Höhenentwicklung zu sprechen und wünscht sich eine niedrigere, breitere Bebauung unter Hinweis auf die zu erwartende, breitere Akzeptanz in der Bevölkerung.

Herr Donaubaueer nimmt Bezug auf die nochmalige Schilderung der Architekten zur erfolgten Variantenprüfung und stellt klar, dass die vorgestellte und präferierte städtebauliche Struktur als fachl. Empfehlung an die polit. Entscheidungsgremien zu verstehen ist.

Herr Dornstedt bestätigt, dass die vorgestellte Planung nach seinem Eindruck vorbehaltlich der geforderten Alternativenprüfung zur Höhenentwicklung auf alle Forderungen des Beirats Vegesack vom 6.3. 2018 eingeht bzw. einzugehen beabsichtigt.

Frau Webs und Herr Back illustrieren daraufhin nochmals Ihren mit der Bauherrschaft abgestimmten, bisherigen Entwurfsprozess.

Herr Pörschke bedankt sich für seriösen und vielfältigen Darstellungen, die eine Beurteilung des Projektes erstmalig für Laien und „alltagstauglich“ möglich machen. Er regt an, den dargestellten Entwurfsprozess in der kommenden Beiratssitzung genauer darzustellen, um die vorgetragene Empfehlung besser nachvollziehbar und damit respektabler werden zu lassen, auch wenn unterschiedliche Ansichten zur Frage der richtigen Bebauung fortbestehen werden und keine Ergebnisoffenheit erwartet werden kann.

Eine anwesende Bürgerin erkundigt sich anlässlich der gezeigten Referenzprojektes der Bremer Landesbank nach der geplanten Farbgebung der Gebäude

Herr Back führt aus, dass eher ein hellerer Stein zu erwarten ist, es hierzu aber noch keine Festlegung gibt.

Herr Donaubaueer merkt ergänzend an, dass der Entwurf bewußt auf Loggien statt auf vorgehängte Balkon abzielt, die in die Fassade integriert sind.

Nachwievor unklar ist die Nachfolgenutzung /-bebauung auf dem benachbarten, ehem. BBV-Gelände. Aus Sicht des BBN sollte dort in städtebaulicher Vermittlung zum westlich anschließenden Schiffbau zumindest anteilig eine funktional mehrwertstiftende und gestalterisch ansprechende Bebauung mit Orientierung zum Stadtgarten gesichert und entwickelt.

Ein anwesendes Ehepaar zeigt sich aufgrund geplanter häuslicher Veränderung interessiert an der Projektentwicklung und möchte wissen, ob hier Eigentums- und/oder Mietwohnungen entstehen und bis wann mit einer Fertigstellung zu rechnen ist.

Herr Donaubaueer führt aus, das nach derzeitigem Stand mehrheitlich mit Eigentumswohnungen zu rechnen ist, allerdings über den 25%-igen Anteil auch Mietangebote zu erwarten sind. Eine frühestmögliche Fertigstellung isz abhängig von der Bauzeit und dem Fortgang des Bauleitplanverfahrens. Ziel der Verwaltung ist, das Bauleitplanverfahren bis Ende 2018 abzuschließen.

Herr Back ergänzt, dass dann mindestens mit einer Bauzeit von 18 Monaten zu rechnen ist, d.h. bei vorab notwendiger Genehmigungs- und Ausführungsplanung voraussichtliche nicht vor Ende 2020.

Abschließend gibt Herr Donaubauer einen Ausblick auf die geplanten nächsten Schritte im Bebauungsplanverfahren, wie in der anliegenden Präsentation aufgeführt. Das Protokoll der heutigen Einwohnerversammlung nebst Präsentation geht dem Beirat Vegesack und der Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr zur weiteren Beschlussfassung zu und wird auf Angebot des Ortsamtes auch auf dessen Homepage online verfügbar sein.

Für das Protokoll

Velte / Donaubauer

# **Bebauungsplan 1550**

## **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB**

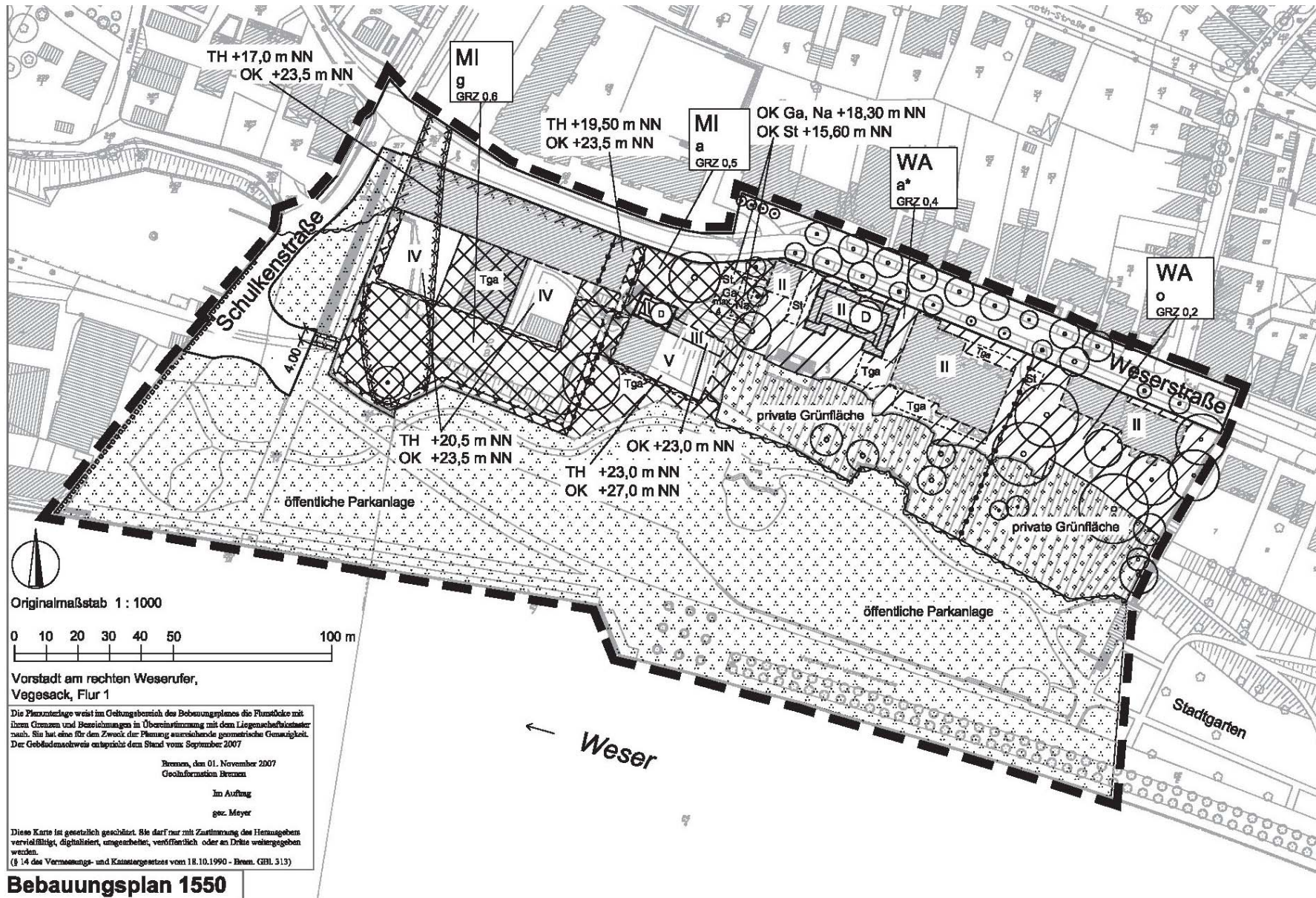
### **04.06.2018**

**Stephanie Webs / Thomas Back, Architekturbüro Caruso & St. John, London**  
**Linda Velte / Maximilian Donaubauer, BBN**

1. **Einführung / Anknüpfung / Stand des Verfahrens (BBN)**
2. **Vorstellung Architekturbüro / Vorentwurfsstand (Caruso St. John, London)**
3. **Ihre Fragen / Anregungen / Diskussion am Modell (Architekturbüro / BBN)**
4. **Ausblick / Weiteres Verfahren (BBN)**

# Chronologie Bebauungsplanverfahren 1550

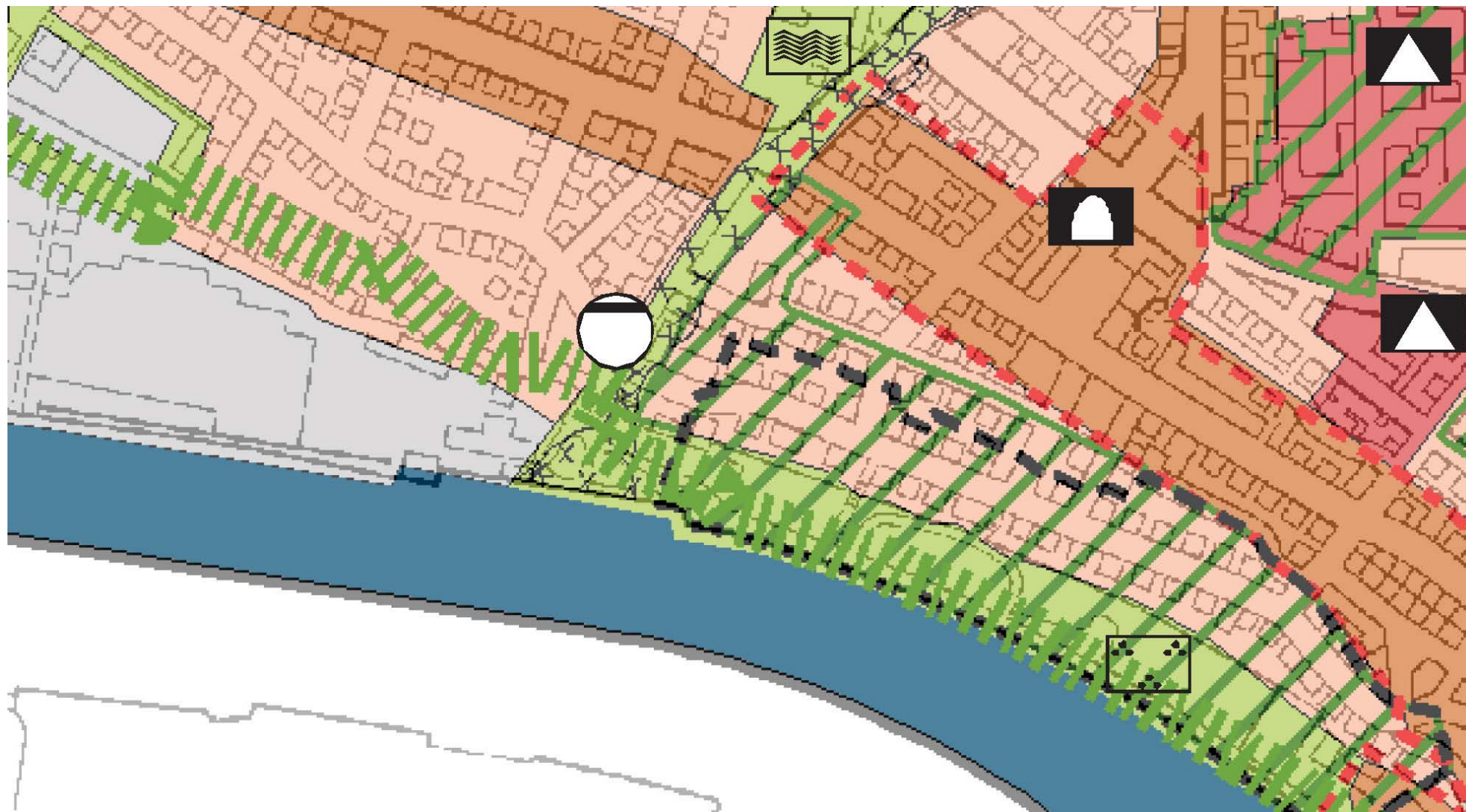
Zeitpunkt	Verfahrensschritte / Beiratsbefassung	Projektentwicklungen
2007		Abbruchplanung Nawatzkivilla
06.09.2007	Planaufstellungsbeschluss	
04.12.2007	Einwohnerversammlung	
29.10.2008	Geltungsbeginn Veränderungssperre Weserstraße 65	
10.06.2010	Beiratssitzung	
19.08.2010	Auslegungsbeschluss der Deputation	
06.09. bis 06.10.2010	Öffentliche Auslegung / erneute TöB-Beteiligung	
20.01.2011	Deputation: partielle Planreife	Genehmigung „Ulrichsvilla“ Weserstr. 65
2011-	Aussetzung des Verfahrens zur Klärung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten Weserstraße 64/66/67	





# Chronologie Bebauungsplanverfahren 1550

Zeitpunkt	Verfahrensschritte / Beiratsbefassung	Projektentwicklungen
2014 / 2015		1. Projektvorentwurf Vulkanverwaltung / Gestaltungsgremium
27.03.2015	Sprecherausschusssitzung Vegesack	
09.04.2015	Öffentliche Beiratssitzung	
30.04.2015	Bericht in der Deputation	
2017		Wiederaufnahme der Planung
19.10.2017	Öffentliche Beiratssitzung zur Änderung der Planungsziele	
02.11.2017	Planaufstellungsänderungsbeschluss der Deputation	
06.03.2018	Öffentliche Beiratssitzung	
04.06.2018	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Amtl. Bekanntmachung vom 26.05.2018	Vorentwurf





## Vertraglich zu sichernd sind entsprechend Deputationsbefassung vom 02.11.2017:

- Einschaltung eines qualifizierten Architekten mit Referenzen im Kontext historischer städtebaulicher Strukturen
- Gliederung der nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Bruttogeschossfläche von max. ca. 7.800 m<sup>2</sup> auf mind. 2 Baukörper
- Gestalterische Festsetzung des zulässigen Fassadenmaterials auf ein ortsübliches Sichtmauerwerk
- Unterschreiten der Hochhausgrenze, d.h. letztes Geschoss max. +22,0 m über Geländeoberfläche
- Anteilige soziale Wohnraumbindung nach den geltenden Förderkriterien
- Qualifizierte Freiraumplanung in enger Abstimmung mit den Gestaltprinzipien des Stadtgartens Vegesack
- Hochwasserangepasstes Bauen

- Wachsende Stadt / Qualifizierung des Wohnstandortes Vegesack
- Klärung der Verkehrsflächen / des ruhenden Verkehrs
- Belange des Hochwasserschutzes / Hochwasserangepasstes Bauen (TG) / Wohnen erst ab +7,60 m ü. NN
- Kontrollierter Umgang mit Bodenverunreinigungen
- Nachweis der immissionsschutzrechtl. Verträglichkeit / ggf. passive Schallschutzmaßnahmen
- Grünschraffung im FNP → Qualifizierte Grünplanung
- Präzisierung der öffentlichen Grünraums im Rahmen begleitender Planung

## **Caruso St John Architects**

ehem. Vulkan Verwaltung Bremen Vegesack  
Weserstraße 64 - 67

04.06.2018

Einwohnerversammlung / Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 1550



BREMER LANDESBANK

BLB





BREMER LANDESBANK

BLB









Hartmannsstift Vegesack





Villa Schröder





*Freud- und Jungling Frey v. St. d. mit, besonders die  
Riitchen*

Strandlust Vegesack





Stadtgarten Vegesack









Ansicht Weserseite



Ansicht Süd





Querschnitt







Perspektive Ulrichs Helgen





Perspektive Schulkenstraße





Perspektive Schulkenstraße



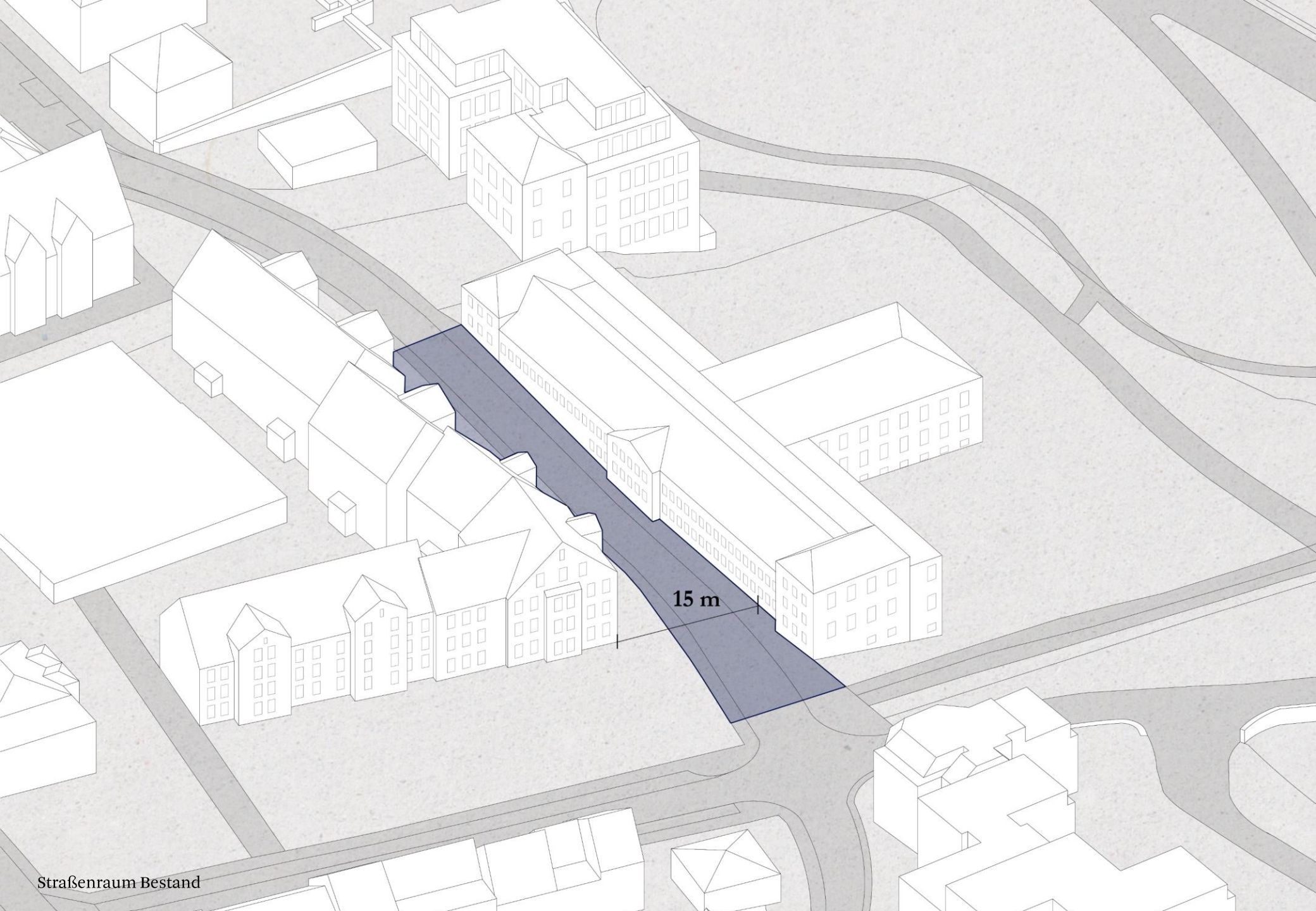


Grünraum Bestand

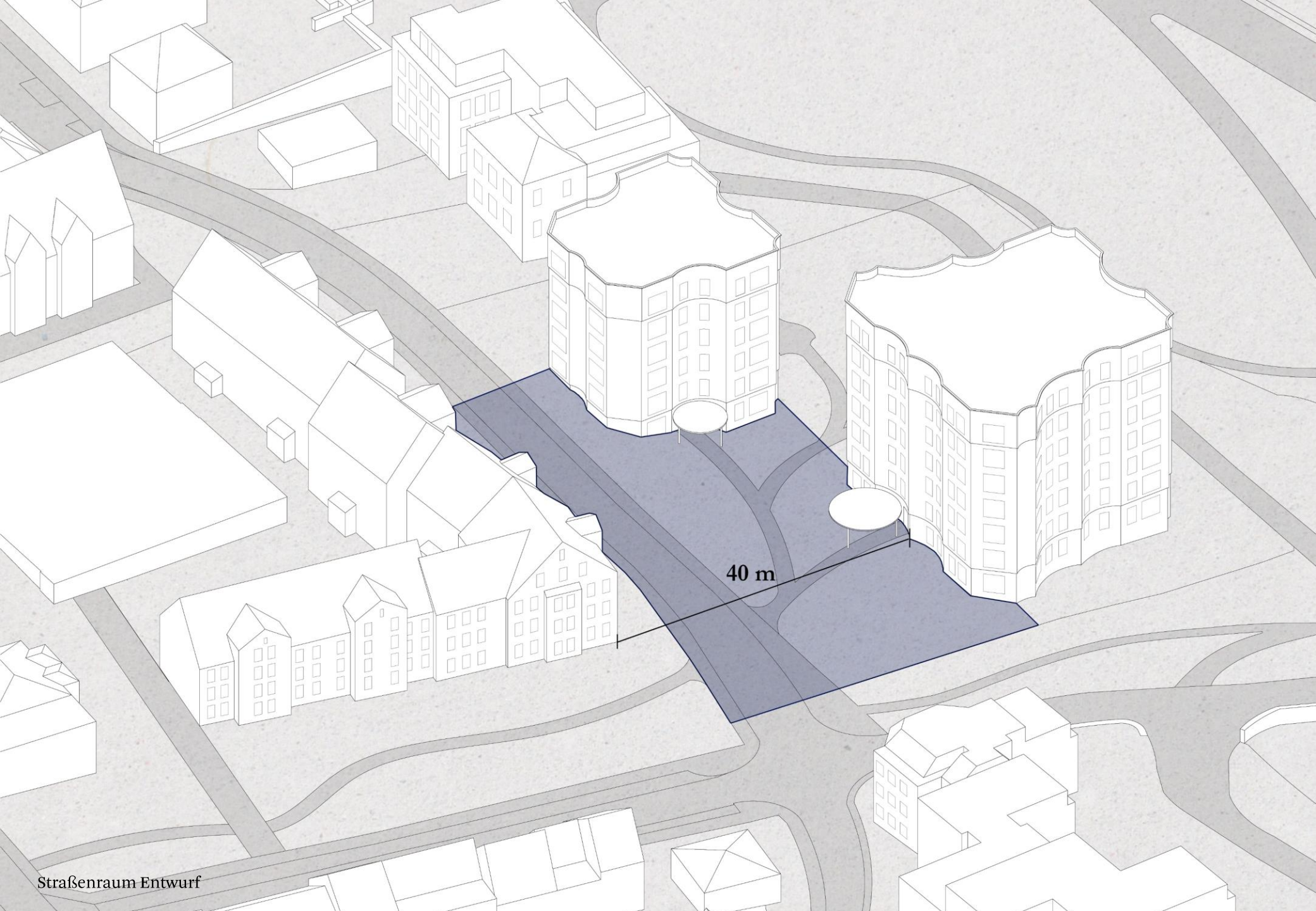






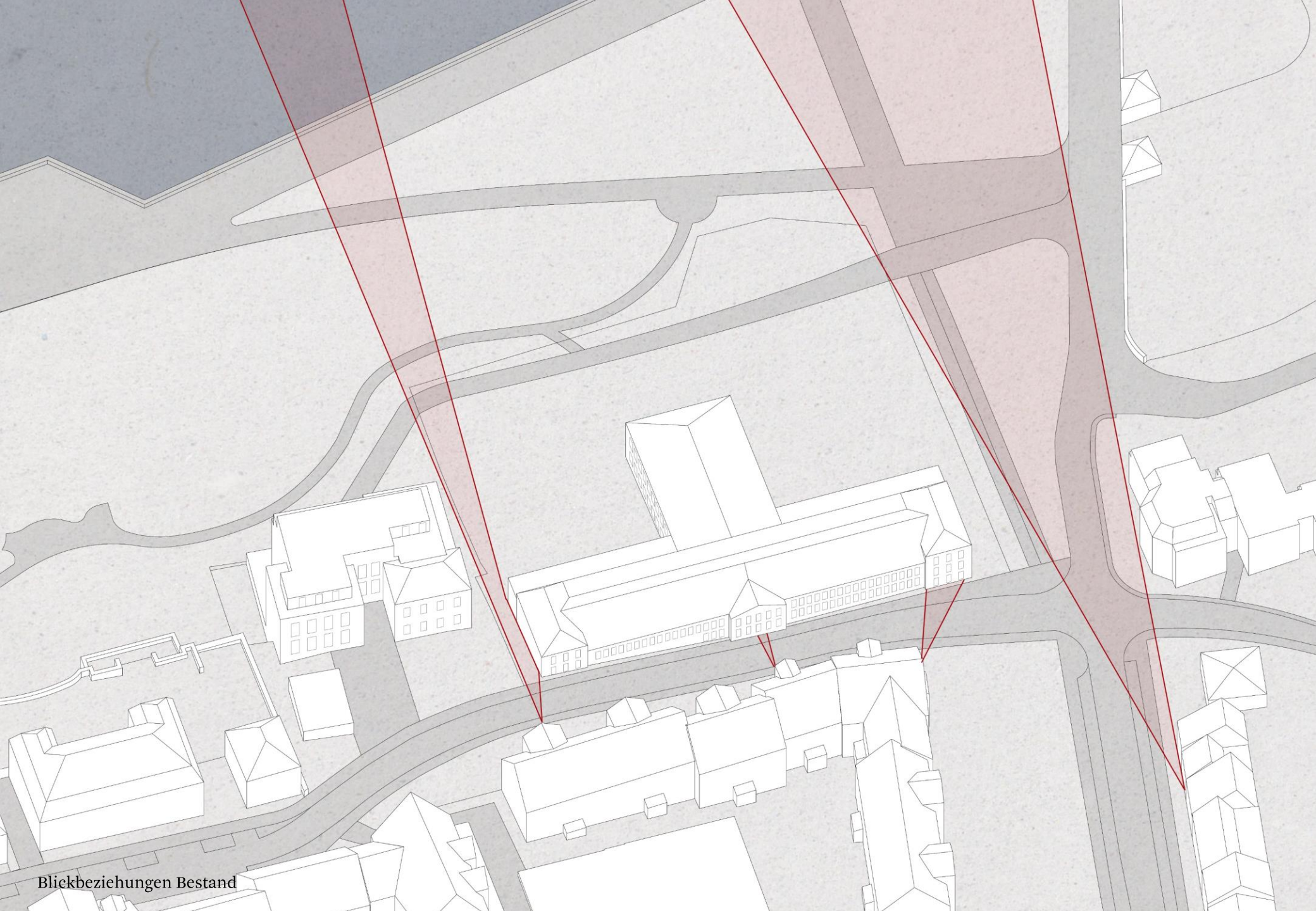






40 m





Blickbeziehungen Bestand

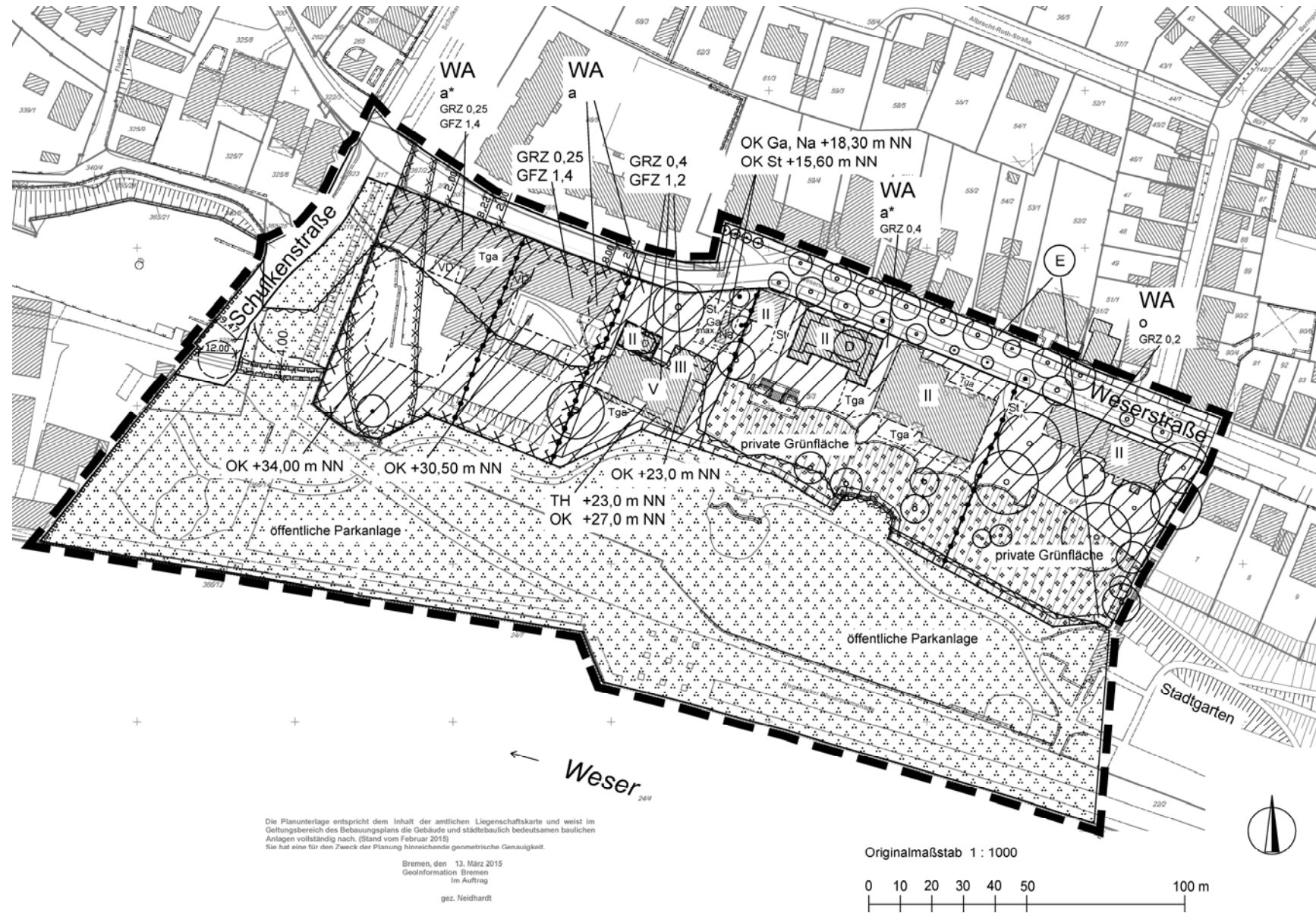












Zeitpunkt	Verfahrensschritte / Beiratsbefassung	Projektentwicklung
14.06.2018	Baudeputation Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	Start Projektentwurf / Freiraumplanung
06/18 – 08/18	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB, u.a. Beirat Vegesack am 16.08.2018	
07/18 – 08/18	Öffentliche Auslegung ggf. mit Auftaktveranstaltung	
20.09.2018	Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen in der Deputation	
10 / 2018	Senatsbefassung	
11 / 2018	Bürgerschaftsbefassung	
11 / 2018	Bekanntmachung	