

Niederschrift über eine Einwohnerversammlung zur Bürgerbeteiligung an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben Wohnbebauung Hohle Straße 7a und b, am Montag, den 27. Oktober 2014 im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Gerhard-Rohlf's-Straße 62, 28757 Bremen.

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19.25 Uhr

Sitzungsleitung: Herr Dornstedt (OAL)
Schriftführerin: Frau Zilm

Weitere Gäste: Herr Donaubauer BBN Leiter
Frau Wiedau BBN Stadtplaner
Herr Lemke Freier Stadtplaner
Herr Romeiser Architekt

Weiterhin anwesend ca. 35 Personen, darunter Anwohner der Hohlen Straße.

Der Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und stellt die Gäste vor.
Es wird eine Information zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verteilt (siehe Anlage).

Zur Einwohnerversammlung wurde fristgerecht eingeladen und über die Amtlichen Bekanntmachungen und die freie Presse informiert.

Herr Donaubauer erläutert das Planverfahren. Hier geht es um einen Vorhabenentwurf des Bauherrn und Eigentümers und es soll Baurecht geschaffen werden für ein geplantes Projekt. Es gab schon eine erste Beteiligungsrunde in der Deputation und im Beirat. Das Bauamt Bremen-Nord ist Träger des Verfahrens.

Herr Lemke stellt die Verfahrensabläufe zur Bebauungsplanung für ein Bauvorhaben vor. Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieses Grundstück ist von Bebauung umschlossen und es besteht ein Baurecht, das Grundstück könnte also schon bebaut werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung werden aufgestellt, um Flächen, die brachliegen oder aus den verschiedensten Gründen leer stehen, zu bebauen. An diesen Stellen soll nachverdichtet werden um den Flächenverbrauch zu vermindern. Er erläutert, dass diese frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht zwingend notwendig sei, das Bauamt Bremen-Nord dies aber für wichtig hält.

In Bremen fehlen seit 2010 bis 2020 ca. 14000 Wohnungen.
Er zeigt eine PP Präsentation, mit der er die Pläne erläutert.

Der Architekt Herr Romeiser erläutert die Besonderheiten des Grundstückes aufgrund der Hanglage und warum das vorherrschende Baurecht verändert werden soll.
Er erklärt, dass das Gebäude ein Sockelgeschoss erhalten soll, in dem die Garagenplätze untergebracht werden sollen. Es muss allenfalls ca. 0,50 Meter Erdreich abgegraben werden. Das Erdgeschoss soll in gleicher Höhe liegen, wie die benachbarten höherliegenden Wohnhäuser.

Der Vorsitzende bedankt sich und erteilt den Anwesenden das Wort mit dem Hinweis, bitte Namen und Adresse anzugeben damit die entsprechenden Behörden gegebenenfalls Kontakt aufnehmen können.

Anwohner 1 bestreitet diese Aussage, er ist der Meinung, dass ein Einschnitt von mindestens 4 Metern an der nördlichen Seite benötigt wird um die notwendige Geschosshöhe der Garage zu ermöglichen.

Herr Romeiser wiederum bestreitet dies und erklärt, dass es dort einen Höhenunterschied von ca. 3 Metern gibt. Er erklärt, dass in den beiden Gebäuden insgesamt 10 Wohneinheiten geplant sind.

Anwohner 1 widerspricht den Aussagen von Herrn Lemke und Herrn Romeiser vehement. Er behauptet, dass speziell hinter seinem Haus Erdarbeiten bis in eine Tiefe von 4 Metern gegraben werden müssen und sein Grund dadurch in Gefahr gebracht wird. Er bittet um Auskunft, wie sichergestellt werden soll, dass seinem Grund und Boden nichts passiert.

Anwohner 2 interessiert sich dafür, wieviel Boden im Bereich der Reihenhäuser ausgehoben werden muss, um die Zufahrt zur Tiefgarage zu realisieren. Außerdem möchte er wissen, ob Rammarbeiten erforderlich sind.

Herr Romeiser erklärt, dass keine Rammarbeiten notwendig sind, weil in dem Bereich ca. 50 bis 80 cm Aushub notwendig ist, um die Einfahrt zur Tiefgarage zu bauen.

Anwohner 3 interessiert sich für die Hangsicherung, weil auf dem Gelände ein Höhenunterschied von 9 Metern vorliegt, mit einem Winkel von ca. 60 Grad am Hang. Er möchte wissen, wie die Tiefgarage dort in den Hang eingegraben werden soll und welche Hangsicherungsmaßnahmen dort geplant wurden um einen Erdrutsch und Gebäudeschäden ausschließen zu können.

Herr Romeiser erklärt, dass es etwa 6,5 Meter Höhenunterschied auf dem Gelände gibt. Das Gelände steigt auf der Fläche, welche bebaut werden soll nur um ca. 2 Meter an. Der Steilhang beginnt erst hinter dem Haus. Er bestätigt, dass es genaue Berechnungen geben muss, wie genau das Haus an den Steilhang gestellt werden kann. Es wurden Bodengutachten angefertigt, die besagen, dass Auffüllungen von etwas über einem Meter vorgefunden wurden, darunter gibt es nur noch Sand. Diese Informationen wurden an die zuständigen Fachplaner weiter geleitet.

Ein Bürger aus Aumund (3) hat eine Verständnisfrage. Er möchte wissen, welche Geschosshöhen in dem bisherigen Bebauungsplan möglich sind. Außerdem möchte er wissen, wie die Regenwasserentsorgung auf dem zukünftig versiegelten Grundstück gewährleistet wird.

Herr Lemke erklärt, dass sich in der Hohlen Straße und im hinteren Bereich eine eingeschossige Bebauung befindet. Entlang der Uthoffstraße gibt es zweigeschossige Bebauung. Im inneren Bereich ist eine eingeschossige Bebauung erlaubt, wie Frau Wiedau ergänzt. Zur Frage des Regenwassers erklärt Herr Romeiser, dass das Regenwasser möglichst auf dem Grundstück versickern sollte. Aber auch dort müssten die entsprechenden Fachplanungen in Auftrag gegeben werden.

Anwohner 2 möchte wissen, ob die beiden Gebäude in Wohneigentum oder als Mietwohnungsbau geplant sind.

Herr Romeiser geht davon aus, dass die Häuser in Wohneigentum aufgeteilt werden sollen.

Anwohner 4 möchte wissen, wie mit Fahrzeugen das Grundstück erreicht werden soll, mit Baufahrzeugen wird es noch schwieriger werden. Außerdem erklärt er, dass das Regenwasser schon jetzt die Hohle Straße herunterläuft und in seinen Keller läuft. Allein letztes Jahr ist sein Keller zweimal „abgesoffen“.

Herr Romeiser erklärt, dass bei einem Vorgespräch die Firma Hansewasser dieses Regenwasser-Problem angesprochen hat und eine Lösung gefunden wird. Die Zufahrtsbreite von 4 Metern wird auch für die Baumaßnahmen als ausreichend betrachtet.

Anwohner 1 wirft ein, dass es sich nur um eine Breite von 3,90 Metern handelt. Bei entsprechender Absicherung des Nachbargrundstücks wird die Breite noch mehr eingeschränkt. Außerdem sorgt er sich um das Problem der Müllabfuhr.

Herr Romeiser erklärt, dass die Mülleimer natürlich zur Straße gebracht werden müssen und eine Lösung abgestimmt wird, damit dort eine Fläche für die Mülleimer gesichert ist.

Einige Nachbarn fragen, wo diese Fläche sein soll.

Herr Romeiser zeigt einen schmalen Flurstückstreifen, wo die Mülltonnen Platz finden könnten.

Ein Anwohner der Reihenhausbebauung erklärt, dass ein Stück der Zuwegung, die den Anwohnern gemeinsam gehört, für die Aufstellung der Mülleimer genutzt wird. Diese stehen also nicht auf öffentlichem Grund.

Herr Romeiser erklärt, dass solche Themen natürlich noch mit den entsprechenden Fachplanern besprochen werden müssen.

Anwohner 1 fragt, wie die Versorgung der Baustelle garantiert werden soll, ohne dass die Hohle Straße in Mitleidenschaft gezogen wird. Er fragt, ob die Hohle Straße für die Dauer der Baumaßnahme dauerhaft gesperrt werden soll. Die Hohle Straße ist 4,40 Meter breit, wenn dort ein LKW steht, geht nichts mehr. Er ist davon überzeugt, dass die Baumaterialien auf der Hohlen Straße umgeschlagen werden müssen um sie ins Baufeld zu bringen. Er fürchtet die Erdbewegungen durch die schweren LKW und ist der Meinung, dass dies den Anwohnern nicht zuzumuten sei. Außerdem wird oberhalb der Straße gerade ein Baugrundstück verkauft und es sei zu befürchten, dass in dem Gebiet zwei Bauprojekte gleichzeitig ablaufen und die Straße wird noch mehr in Anspruch genommen. Er erwartet, dass dort entsprechende verkehrsplanerische Aussagen und verkehrsrechtliche Anordnungen getroffen werden.

Der Vorsitzende erläutert kurz, dass die Situation auch bei der Bebauung nach geltendem Recht nicht anders wäre, dies habe mit der Veränderung des Bebauungsplanes nichts zu tun.

Der Bürger aus Aumund (3) interessiert sich dafür, wo denn die Besucher der Anwohner parken sollen, die keinen Zugang zur Tiefgarage bekommen.

Herr Romeiser erklärt, dass dieses Problem bei jedem Einfamilienhaus in diesem Bereich zu erwarten ist. Bei Mehrfamilienhäusern in der Größe ist es keine Pflicht, Besucherstellplätze vorzuhalten. Herr Mosel ergänzt, dass innerhalb der Garage weitaus mehr Stellplätze als Wohnungen entstehen werden, wo Besucher ihre Fahrzeuge einstellen könnten. Der Bürger bemängelt, dass dies ja nur auf Voranmeldung ginge und die anderen Besucher auf der Straße an den Nachbargrundstücken parken würden.

Ein Bürger aus Rönnebeck (6) meint, dass wären zu wenig Stellplätze.

Anwohner 7 fragt, ob entsprechende Fachbehörden wie die Polizei zu den Planungen schon Stellung genommen haben. Die äußerst schmale Zufahrt ist auch für die Bewohner sehr unübersichtlich, wie wird das Problem angegangen. Wie wird der Verkehr geregelt, wenn die Hohle Straße für viele Monate gesperrt ist, denn die Telekom wird auch von LKW angefahren. Es ist schwer möglich diese Schwertransporte über die Straße am Tiefbrunnen einfahren zu lassen, weil die Straße sehr kurvenreich ist. Das bedeutet, dass die Hohle Straße von unten nicht gesperrt werden kann. Außerdem fragt er, ob schon mit der Feuerwehr gesprochen wurde, inwieweit der Brandschutz gewährleistet wird und Einsatzfahrzeuge jeglicher Art in diese enge Straße hereinfahren können.

Er erläutert, dass das gesamte Grundstück ein Kuhlen-Grundstück sei und dass die zukünftigen Eigentümer für die Verkehrssicherung des gesamten Grundstücks verantwortlich seien.

Herr Romeiser erklärt, dass das Verfahren noch sehr am Anfang steht, aber die entsprechenden Fachbehörden schon ihre Stellungnahmen abgegeben haben. Mit der Feuerwehr hat es schon einen Ortstermin gegeben, die sieht keine Probleme mit der geplanten Bebauung. Es muss jedoch ein Hydrant an der Einmündung zur Hohlen Straße aufgestellt werden. Alle Normen und Richtlinien werden selbstverständlich eingehalten.

Herr Lemke ergänzt, dass das Amt für Straßen und Verkehr, die Polizei, der Kampfmittelräumdienst, Hansewasser, Umweltbetrieb Bremen und die Bauordnung beteiligt werden. Am Ende muss auch noch ein Bauantrag gestellt werden, bei dem auch noch einmal alles fachlich geprüft wird. Das Risiko für den Vorhabenträger wäre viel zu groß, wenn er sich darüber im Vorfeld keine Gedanken machen würde.

Frau Wiedau erklärt, dass eine zusätzliche Absicherung durch den Städtebaulichen Vertrag gewährleistet wird. Da wird z.B. die Hangsicherung und die Ausführung der Straßenzufahrt sichergestellt. Dieser Vertrag wird mit dem Bauamt und dem Investor geschlossen.

Anwohner 1 fragt, ob in dem Vertrag auch z.B. Schneefall berücksichtigt wird. Er fragt, wo die Schneemassen bei Schneefall bleiben, denn auf der Hohlen Straße sei kein Platz dafür. Das Grundstück selber ist zu schmal dafür.

Frau Wiedau erklärt, dass es gut sein kann, dass diese Problematik im Städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen wird.

Anwohner 1 fragt, wer den Anwohnern den Wertverlust für ihr Eigentum erstattet.

Herr Lemke erklärt, dass auf dem Gelände bestehendes Baurecht existiert. Auf dem Gelände kann also jetzt schon gebaut werden. Das Baurecht der Anwohner ändert sich nicht. Es geht hier um den planerischen Willen der Stadtgemeinde Bremen. Der Grundstückswert des allgemeinen Wohngebietes bleibt erhalten.

Anwohner 1 fragt, was passiert, wenn Schäden an den Gebäuden entstehen.

Herr Lemke erläutert, dass es eine Bestands- und Beweisaufnahme gibt. Wenn Schäden an der Straße aufzunehmen sind, wird das ASV eingeschaltet.

Anwohner 1 fordert ein Beweissicherungsverfahren, Herr Lemke bestätigt, dass es das geben wird.

Anwohner 2 fürchtet dass die Hohle Straße im Bereich der Einfahrt zum Baugebiet große Schäden davon trägt und fragt, wer diese beseitigen muss. Er sei als Anwohner nicht bereit, eine Sanierung der Straße durch Anwohnerbeiträge zu bezahlen und erwartet, dass der Bauträger die Kosten für die Beseitigung der Schäden trägt.

Herr Romeiser erklärt, dass es bei jedem Bauvorhaben vorab einen Ortstermin mit dem Amt für Straßen und Verkehr gibt, bei dem Schäden an der Straße protokolliert werden. Sollte es bei der Baumaßnahme zu Schäden kommen, wird der Verursacher für die Beseitigung der Schäden zuständig sein.

Anwohner 1 fragt, wer für die Liquidität des Investors garantiert. Er sieht die Schäden nicht nur im Bereich der Straße sondern speziell im Bereich der Hänge. Wenn die „abgehen“, haben die Bewohner des Steilen Kampes die Hälfte Ihrer Grundstücke verloren. Er sieht die

Notwendigkeit, dass der Bauträger für solche Fälle eine Elementarversicherung abschließen muss und die zuständigen Behörden dies auch kontrollieren.

Herr Mosel bestätigt, dass solch eine Versicherung besteht.

Anwohner 2 fragt nochmals an, inwieweit mit Bodenaushüben gerechnet werden muss und ob es zu Erschütterungen des Bodens kommen wird, die möglicherweise zu Bauschäden führen.

Herr Romeiser erklärt, dass es für solche Fälle das Beweissicherungsverfahren gibt. Durch unabhängige Gutachter werden die umliegenden Gebäude entsprechend innen und außen begutachtet um mögliche Schäden anschließend feststellen zu können. Rammarbeiten, Pressarbeiten usw. dazu kann er noch nichts sagen. Bis jetzt gibt es nur ein Bodengutachten, das von Fachleuten ausgewertet werden muss. Er ist der Meinung, dass der Boden besser ist, als erwartet. Der Sandboden ist nicht mit Verunreinigungen versetzt. Die technische Bewertung des Bodens liegt in anderen Händen, in dieser frühen Phase der Planung kann er noch nicht sagen, wie die Erdarbeiten vorgenommen werden müssen.

Anwohner 1 fragt, ob den Planern klar ist, dass durch die Grundwasserabsenkung und Versiegelung es zu weiteren Setzungen im Baugrund kommen kann.

Herr Romeiser erklärt, dass kein Grundwasser vorgefunden wurde.

Anwohner 1 erklärt, dass durch das Abführen des Oberflächenwassers der Grundwasserspiegel gesenkt wird, egal wo sich der Grundwasserspiegel befindet. Es würde billigend in Kauf genommen, dass an den Nachbargebäuden Schäden entstehen könnten.

Anwohner 7 mahnt an, dass der Turm der Telekom bei der Beweissicherung nicht vergessen werden darf. Es könne ja passieren, dass sich dieser durch die Baumaßnahmen neigen könnte.

Anwohner 3 fragt, wie die Lüftung der Tiefgarage angelegt werden soll. Wie sollen die Emissionen, wie Abgase, abgeleitet werden oder die Geräusche abgeschirmt werden.

Herr Romeiser erklärt, dass es dazu noch keine technische Fachplanung gibt. Man versucht, wenn möglich, die Abgase durch eine natürliche Belüftung abzuleiten. Das ist allerdings größenabhängig. Zu solch einem frühen Planungsstand ist es auch noch nicht üblich, schon konkrete Pläne dazu vorlegen zu können.

Der Bürger aus Aumund (3) möchte wissen, ob durch die Freigabe des Bebauungsplanes auf mehrere Geschosse, das Baurecht sich auch für die bestehenden Grundstücke dahingehend verändert, dass dort auch Neubauten mit höherer Geschoszahl errichtet werden könnten.

Der Vorsitzende erinnert, dass dieser Bebauungsplan nur für dieses Grundstück gilt. D.h. dass der Bebauungsplan für die anderen Grundstücke bleibt, wie er ist.

Anwohner 1 fragt, warum nicht gleiches Recht für alle gilt.

Herr Lemke erklärt, dass es hier einen Antrag eines Vorhabenträgers gegeben hat. Seitens der Stadtgemeinde Bremen ist entschieden worden, hier das Baurecht zu verändern. Drumherum ist Bestandsbebauung mit, in Teilen, zweigeschossiger Bebauung. Hier sind zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss geplant.

Anwohner 1 überreicht Herrn Donaubaer ein Schriftstück mit seinen Bedenken.

Der Bürger aus Rönnebeck (6) fragt ob hier ein neuer Bebauungsplan erstellt wird, oder ob der alte Plan nur nach § 34 (Geschosshöhe) geändert wird.

Herr Donaubauer erklärt, dass der bisher gültige Plan mit einem neuen Planungsrecht überdeckt wird.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Vorsitzende bedankt sich für die konstruktiven Beiträge und erklärt, dass die Anwohner auch im weiteren Verfahren die Möglichkeiten haben, sich einzubringen.

Ende der Sitzung 19:25

Dornstedt
Vorsitzender

Wiedau
BBN

Zilm
Schriftführerin