

Niederschrift über eine Einwohnerversammlung zur Bürgerbeteiligung an dem Bebauungsplan 1565 am Montag, den 8. Oktober 2018 im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Gerhard-Rohlf's-Straße 62, 28757 Bremen.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr

Sitzungsleitung: Herr Dornstedt
Schriftführerin: Frau Zilm

Weitere Gäste: Herr Donaubauer

Weiterhin anwesend 16 Personen.

Der Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Gäste.

Zur Einwohnerversammlung wurde fristgerecht eingeladen und über die „Amtlichen Bekanntmachungen“ am 29.09.2018 und die freie Presse informiert.

Herr Dornstedt erläutert, dass bereits im April 2012 eine Bauvoranfrage auf Zulässigkeit gestellt wurde. Im Januar 2017 wurde während einer Planungskonferenz beschlossen, die Innenentwicklung u. a. über die Entwicklung des BP 1565 zu unterstützen, wobei auf Wunsch des Beirates das Ortsbild erhalten werden soll.

Herr Donaubauer erklärt, dass diese Einwohnerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Bürgerbeteiligung darstellt. Die interessierte Öffentlichkeit hat im weiteren Bauleitplanverfahren im Rahmen der amtlich bekannt zu machenden öffentlichen Auslegung nochmals die Möglichkeit, ihre Vorschläge und Einwendungen vorzubringen.

Der Geltungsbereich des B-Plans 1565 umfasst die Grundstücke Gärdesstraße 61 sowie Hammersbecker Straße 23 bis 29. Das Grundstück Gärdesstraße 61 ist ca. 2600 m² groß. Dort soll nach Stand des Vorentwurfs die planungsrechtliche Zulässigkeit für vier Einfamilienhäuser sowie ein Doppelhaus geschaffen werden. Dort ist eine reine Wohnnutzung geplant. Als Maß der baulichen Nutzung sind aktuell u.a. zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Zuwegung soll ausschließlich über einen vorhandenen Stichweg von der Hammersbecker Straße erfolgen.

Wesentliche Aspekte der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die immissionsschutzrechtliche Bewertung der benachbarten Stellplatzanlagen, der Natur- und Artenschutzes sowie der Erschließung und des abwehrenden Brandschutzes.

Anwohner 1 erkundigt sich, ob für die Gebäude in der Hammersbecker Straße Bestandsschutz besteht. Außerdem beklagt er, dass sein Haus damals nur mit 1,5 Vollgeschossen gebaut werden durfte.

Herr Donaubauer erklärt, dass für die bereits nach Bebauungsplan errichteten Gebäude Bestandsschutz besteht. Er stellt fest, dass das Haus von Anwohner 1 zu einem anderen B-Plan-Gebiet gehört.

Anwohner 2 berichtet, dass seine Garage auf der Grundstücksgrenze steht, der Dachüberstand allerdings entsprechend privatrechtlicher Einigung ins Lichtraumprofil der zukünftigen Zufahrt ragt. Die Durchfahrt wäre dort eingeschränkt. Er betont, dass die Garage zu einer Zeit gebaut wurde, als dort noch keine Grenze bestand.

Anwohner 1 erklärt, dass ausreichend Parkplätze geschaffen werden müssen, da die Hammersbecker Straße ohnehin schon gänzlich zugeparkt sei.

Herr Donaubauer erklärt, dass es sich um eine Privatstraße handeln soll, die dort angelegt wird. Für Privatstraßen werden seitens des ASV keine Besucherplätze gefordert. Für eine Wohnfläche bis 160 m² muss ein Pflichtstellplatz, ab 160m² müssen zwei Parkplätze

nachgewiesen werden. Der Vorentwurf sieht aktuell je zwei Stellplätze, einer davon gefangen, vor. Das ASV wird hinsichtlich der Einwendungen zum ruhenden Verkehr nochmals beteiligt.

Zurzeit besteht für die Bewohner des Gebäudes Gärdesstraße 61 eine Sondergenehmigung mit einem KFZ über den Fuß- und Radweg zum Haus zu kommen. Auch dieses Gebäude soll zukünftig über die Privatstraße erschlossen werden, damit der Fuß- und Radweg, der von vielen Schulkindern genutzt wird, nicht mehr von Autos befahren werden muss. Der Eigentümer des Gebäudes Nr. 61 ist mit dieser Lösung nicht einverstanden, er wünscht sich auch für das neue Haus, dass dort gebaut wird, eine Sondergenehmigung.

Herr Donaubaier erklärt, dass die Mitbenutzung des Fuß- und Radweges zur Erschließung selbst einzelner Baugrundstücke aus Sicht des BBN und ASV keine Alternative und ausgeschlossen ist.

Anwohner 4 spricht sich, wegen der starken Frequentierung von Fußgängern, Radfahrern und Schülern, gegen eine Umwidmung des Fuß- und Radweges aus. Herr Dornstedt bestätigt, dass eine gleichzeitige Nutzung von Kraftfahrzeugen und Fußgängern ausgeschlossen werden muss.

Anwohner 3 erkundigt sich, ob das zukünftige Baugebiet auch über die Gärdesstraße und die dortige Garagenzufahrt erreichbar ist.

Herr Donaubaier erklärt, dass diese Option bisher nicht in Erwägung gezogen wurde, wegen der Zustimmungspflicht aller derer, die an der Zuwegung beteiligt sind.

Anwohner 5 erkundigt sich, wann die Sondergenehmigung erlischt.

Herr Donaubaier erklärt, dass die Sondergenehmigung bis zur Änderung der plangemäßen Erschließung fort gilt. Durch die neue Planung sollen allerdings die randständigen Grundstücke über das Gebietsinnere erschlossen werden.

Anwohner 6 berichtet, dass die Anordnung der bereits stehenden Gebäude so ungünstig ist, dass Musik aus der Hammersbecker Straße in Zimmerlautstärke auf seinem Balkon ankommt. Der Schall wird so geleitet, dass man nicht orten kann, woher der Lärm genau kommt. Er spricht sich klar gegen eine Durchfahrtsstraße zwischen Hammersbecker Straße und Gärdesstraße aus.

Anwohner 2 und auch viele andere Anwohner fürchten, dass durch die zusätzlichen neuen Bewohner mehr Verkehrslärm entsteht. Es wird kein Privatweg sein, sondern eine richtige Straße wenn dort die bis zu 14 Autos ein- und ausfahren. Insgesamt wird die Parkplatzsituation in dem Bereich sehr kritisch gesehen.

Auf die Frage, wann es mit der Bebauung dort losgeht, erklärt Herr Donaubaier das Verfahren.

Am 8.11.2018 soll ein überarbeiteter Stand der Planung in der Beiratssitzung vorgestellt werden. Vor Jahresbeginn soll es eine öffentliche Auslegung geben. Während der Auslegungszeit können interessierte Bürger den Bebauungsplanentwurf beim Bauamt einsehen und nochmals Stellungnahmen abgeben. Die werden dann von der Baudeputation abgewogen. Frühestens Mitte nächsten Jahres (2019) kann über Baugenehmigungen gesprochen werden.

Anwohner 5 erkundigt sich, was an Erdarbeiten ansteht, er glaubt, dass die Garagen absacken werden, wenn dort gearbeitet wird.

Anwohner 1 berichtet, dass bei ihm im Schrank die Gläser klirren, wenn Busse auf der Hammersbecker Straße fahren. Er fürchtet um den Zustand der Hammersbecker Straße durch Baustellenverkehre.

Herr Donaubaueer erklärt, dass die Sorgen ernst genommen werden. Das ASV wird auf die Einwendungen hingewiesen und im eigenen Interesse ggf. eine Beweissicherung durchführen. Ein kluges Baustellenmanagement ist außerdem sehr wichtig.

Die Frau von Anwohner 1 erkundigt sich nach möglichen Schäden am ihrem Haus. Herr Donaubaueer erklärt, dass er bei ordentlich gegründeten und gebauten Häusern und den entsprechenden Abständen zur Baustelle, nicht davon ausgeht, dass es zu Beeinträchtigungen der unmittelbaren Nachbarschaft kommt. Es besteht eine Sorgfaltspflicht für alle Beteiligten. Eine Beweissicherung im Vorfeld sollte ggf. privatrechtlich geregelt werden.

Anwohner 4 erkundigt sich, ob es Vorgaben gibt, wieviel dort aufgefüllt werden darf um ggf. mit seinem Haus etwas höher zu liegen. Es werden Höhen festgelegt, die sich am Bestand orientieren. Außerdem muss Oberflächenwasser geregelt abgeleitet werden, erklärt Herr Donaubaueer.

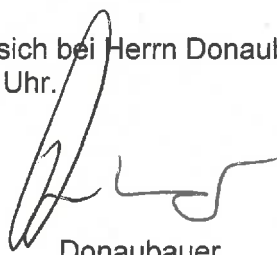
Anwohner 6 erkundigt sich, ob die Neubauten Keller bekommen. Das wird nicht festgelegt und jeder Bauherr muss das selber entscheiden, erläutert Herr Donaubaueer. Anwohner 6 erklärt dazu, dass bei einem Kelleraushub die Lehm- und Tonschichten Wasser verlieren würden. Das könnte für die Nachbarn bedeuten, dass es zu Absackungen kommt bzw. sich die Fundamente verändern und reißen.

Anwohner 6 macht darauf aufmerksam, dass auf dem Gelände viele Tiere, wie z.B. Rotkehlchen, Spatzen, Eichelhäher und auch Eichhörnchen leben. Herr Donaubaueer erklärt, dass es in Abhängigkeit des Vegetationszustands Ausgleichspflanzungen geben muss. Kompensationsmaßnahmen nach BauGB sind nicht erforderlich, da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt wird.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Herr Dornstedt bedankt sich bei Herrn Donaubaueer und den Gästen und schließt die Veranstaltung um 20:15 Uhr.


Dornstedt
Vorsitzender


Donaubaueer
BBN


Zilm
Schriftführerin