

## **Protokoll der Einwohnerversammlung zum Bebauungsplan 2463 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

24.09.2020, 17 Uhr, Grundschule Osterholz, Osterholzer Heerstraße 160

### Teilnehmende

Herr Schlüter, Ortsamtsleiter Osterholz

Herr Kaal, SKUMS, Referat Planung und Bauordnung Bezirk Ost

Frau Blobel, SKUMS, Referat Planung und Bauordnung Bezirk Ost

Herr Rosengart, Architektengruppe Rosengart

Ca. 15 Bürgerinnen und Bürger sowie Beiratsmitglieder

Zur Einwohnerversammlung ist über die amtliche Bekanntmachung in der Bremer Tageszeitung am 12.09.2020 und online über [www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de](http://www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de) eingeladen worden.

Herr Schlüter begrüßt als Ortsamtsleiter die Teilnehmenden und stellt Herrn Kaal und Frau Blobel von der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vor.

### Präsentation

Frau Blobel stellt anhand einer Präsentation die Ausgangslage, das Plangebiet und die Planungsziele sowie Inhalte und Festsetzungen zum Bebauungsplan vor und gibt einen Ausblick auf die weiteren Schritte. Herr Rosengart erläutert anhand des städtebaulichen Entwurfs die Bebauungs- und Nutzungsstruktur, die Erschließung und Freiraumplanung des neuen Quartiers.

Das Plangebiet ist ca. 38.000 m<sup>2</sup> groß und liegt im Stadtteil Osterholz in einem Gebiet zwischen Otto-Brenner-Allee, Osterholzer Heerstraße, Dürkheimer Straße und Pfälzer Weg. Das Plangebiet lässt sich in drei Teile gliedern: östlich die Grundstücke mit den ansässigen Gewerbebetrieben, mittig das ehemalige Grundstück einer bäuerlichen Hofstelle und eines Einfamilienhauses und westlich das Grundstück des Wohnpflegeheims Pfälzer Weg des Vereins Conpart e.V.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die in den 90er-Jahren entstandene Wohnsiedlung an der Dürkheimer Straße. Zu dem Wohnpflegeheim Pfälzer Weg gehört eine nördlich an den Geltungsbereich anschließende großzügige Freifläche, die u.a. als Sinnesgarten genutzt wird. Die Freifläche ist über einen Fuß- und Radweg, dem Pfälzer Weg, erschlossen. Dieser führt in Richtung Norden zur Grundschule am Pfälzer Weg, zur Oberschule an der Koblenzer Straße und zu weiteren OTe-Stadteinrichtungen.

Zudem liegt das Gebiet zwischen dem Stadtteilzentrum Schweizer Eck und dem Einzelhandels-Sonderstandort Weser Park.

Durch die Straßenbahnlinie 1 und die Buslinie 37 ist das Plangebiet gut über den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen und Grünverbindung dar. Für das Plangebiet besteht aktuell kein qualifizierter Bebauungsplan. Gegenwärtig sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung (Planaufstellungsbeschluss erfolgte im Jahr 2014) ist zum einen mit der negativen städtebaulichen Ordnung entlang der Osterholzer Heerstraße und zum anderen mit der Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung des Standortes begründet. Zentrale Ziele sind die Schaffung von Wohnraum, der Bau einer Kita, der Ausschluss von Vergnügungsstätten, die Einschränkung von autoaffinen Betrieben und der Ausbau des Straßenbahnnetzes zwischen Sebaldsbrück und Mahndorf.

Neuer Wohnraum soll auf dem heute brachliegenden Grundstück geschaffen werden. Der Eigentümer des Grundstückes möchte die Fläche für den Wohnungsbau und für den Bau einer sechsprüppigen Kita entwickeln.

*Herr Rosengart präsentiert anhand von Plänen das städtebauliche Konzept, das die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.*

Der städtebauliche Entwurf skizziert ein Neubaugebiet, das dem Wohnen und dem Bau einer sechsprüppigen Kita dient. Insgesamt sollen im Plangebiet nach dem aktuellen Planungsstand 88 Wohneinheiten realisiert werden: 30 Wohneinheiten in zweigeschossigen Reihenhäusern und 58 Wohneinheiten im fünfgeschossigen Geschosswohnungsbau (30 % der Wohneinheiten werden förderfähig im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung).

Die bestehende ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Waldfläche, die sich in Richtung Süden bis zur Osterholzer Heerstraße erstreckt und nach Bremischen Waldgesetz einen Wald darstellt, soll als prägender Baumbestand erhalten bleiben.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Osterholzer Heerstraße. Die Planstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung und mündet in einer Wendeanlage (öffentliche Verkehrsfläche). Ergänzt wird die öffentliche Erschließung über ein Netz von privaten Erschließungsstraßen für den MIV und Wege für den Fußverkehr. Aus Sicht der Stadtplanung soll auch das nördlich angrenzende Baugebiet „Dürkheimer Straße“ mit einem Fuß- und Radweg an das neue Baugebiet angebunden werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Reihenhäuser sind im Entwurf als Carport angeordnet. Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau befinden sich jeweils auf erdgleiche unter den Gebäudeköpern. Besucherstellplätze befinden sich entlang der Planstraße und in Teilen auf der privaten Verkehrsfläche. Insgesamt stehen 20 Besucherparkplätze zur Verfügung.

Als zentraler Treffpunkt im Quartier soll ein Quartiersplatz (südlich der Kita) hergestellt werden. Eine weitere wichtige Freifläche entsteht nördlich des Freibereichs vom Kindergarten. Hier soll ein öffentlich zugänglicher Spielplatz entstehen.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für die Bereiche *Städtebau & Nutzung, Verkehr & Lärm, Grün & Naturschutz, Freiraum & Wasser* vor.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Osterholzer Heerstraße sowie der ansässigen Gewerbebetriebe, ist mit erheblichen Geräuschbelastungen zu rechnen. Für den Bebauungsplan wird derzeit ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet.

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurden drei Gutachten erarbeitet (Baumbestand, Artenvorkommen und Biotoptypen, planungsgruppe grün, Juni 2015/November 2019/Januar 2020).

### Fragen

Soll ein Nahversorger im Plangebiet angesiedelt werden?

*Der Standort erfüllt nicht die Bedingungen für einen solitären Nahversorgungsstandort. Er liegt zum einen zu nah an dem Stadtteilzentrum Schweizer Eck und zum anderen ist im fußläufigen Nahbereich nicht ausreichend Kaufkraft vorhanden. Somit würde sich ein Lebensmittelmarkt in marktgängiger Größenordnung nicht in erster Linie von der Kaufkraft im Nahbereich tragen und in Folge einen Kaufkraftabfluss von außerhalb des Nahbereichs bewirken. Diese Entwicklung soll vermieden werden. Möglich ist die Ansiedlung eines Einzelhändlers mit einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> (z.B. Bäcker, Fleischer, Gemüseläden, Kiosken).*

*Anmerkung: Zur Beurteilung einer Versorgungslücke in Osterholz-Tenever wurde eine Verträglichkeitsprüfung mit einer umfänglichen Akteursbeteiligung durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten wurden insgesamt vier Standorte bewertet. Der Standort „Nordquartier“ an der Neuwieder Straße wurde einvernehmlich und eindeutig als bester Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgers ausgewählt.*

Ist der Spielplatz für alle zugänglich und wie wird die Nutzung langfristig gesichert?

*Der Spielplatz resultiert aufgrund den Erfordernissen, die sich aus dem Kinderspielflächenortsgesetz ergeben. Das Spielflächenangebot ist laut Ortsgesetz dauerhaft zu erhalten. Weitere Regelungen zum Spielplatz (Gestaltung und Bepflanzung) werden über einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen. Es handelt sich um eine private Grünfläche, die öffentlich zugänglich ist.*

Reichen die Stellplätze für die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten aus?

*Die Anzahl der Stellplätze ist nach dem Stellplatzortsgesetz ermittelt. Für die Reihenhäuser wird ein Stellplatz je Wohneinheit realisiert. Für den Geschosswohnungsbau sind 0,8 Stellplätze je Wohneinheit laut dem Stellplatzortsgesetz vorgesehen. Werden nicht alle Stellplätze realisiert, muss ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. In diesem sollen Bausteine erarbeitet werden, um Verkehrsträger des Umweltverbundes zu fördern.*

### Diskussion

Anmerkungen und Fragen zur Architektur

- > Der Bebauungsplan wird Festsetzungen zur Gebäude- und zur Traufhöhe beinhalten.
- > Die Reihenhäuser sollen mindestens eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> haben und Ausbaureserven bis zu 160 m<sup>2</sup> ermöglichen.
- > Die zweigeschossige Bauweise der Reihenhäuser wird von den Nachbarn der Dürkheimer Straße als zu hoch empfunden. Es wird eine Verschattung der Gärten südlich der Dürkheimer Straße durch die zweigeschossigen Reihenhäuser befürchtet.

*Anmerkung: Die Neubauten haben im Entwurf eine für Reihenhäuser übliche Gebäudehöhe (10,5). Die Gebäudehöhe ermöglicht zwei Vollgeschosse und den Ausbau des Dachgeschosses. Die Höhe berücksichtigt bereits ein Toleranzmaß für eine überhöhte Attika, damit Solaranlagen oder andere vergleichbare technische Anlagen die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigen. Der Hinweis zur Verschattung wird aufgenommen und geprüft.*

#### Anmerkungen und Fragen zum Verkehrsaufkommen und Verkehrssicherheit

- > Bereits heute gibt es zu den Bring- und Abholzeiten bei Conparte e.V. ein hohes Verkehrsaufkommen
- > Es wird angeregt, eine Querung der Osterholzer Heerstraße durch eine Ampelanlage zu ermöglichen. Die Querung sollte auf Höhe des Pfälzer Weges sein, um den Anschluss des Radweges auf der südlichen Seite der Osterholzer Heerstraße sicher zu erreichen.
- > Es wird angeregt den Abschnitt der Osterholzer Heerstraße als Tempo-30-Zone auszuweisen.

*Anmerkung: Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses Gutachten untersucht die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die Osterholzer Heerstraße und auf den Knotenpunkt Otto-Brenner-Alle/Hans-Bredow-Straße. Die beiden Anregungen zur Querung und zur Temporegulierung werden dem Verkehrsgutachter als Hinweis mitgeteilt.*

#### Anmerkungen und Fragen zur möglichen Wegeverbindung Dürkheimer Straße

Das Erschließungskonzept sieht vor, das bestehende Quartier mit dem Neubauquartier durch eine Fuß- und Radwegeverbindung zu vernetzen. Eine Möglichkeit stellt die Verbindung von der Planstraße (Wendehammer) über einen Fuß- und Radweg bis zur nördlichen Grundstücksgrenze dar. Um die öffentliche Straßenfläche Dürkheimer Straße müssten 25 m Strecke (privates Grundstück) überbrückt werden. Mit der Wegeverbindung könnte im Sinne der Nahmobilität ein verkehrssicherer Weg zum Spielplatz und zur Kita im Plangebiet hergerichtet werden sowie eine attraktive Anbindung des Plangebiets an die Sozialen- und Bildungseinrichtungen im OTe-Zentrum erfolgen.

*Anmerkung: An der Einwohnerversammlung haben u.a. Eigentümer der betroffenen Grundstücke teilgenommen, die sich bezüglich dieser Option ablehnend geäußert haben. Herr Schlüter befürwortete die Verbindung als einen Gewinn für das Quartier.*

#### Anmerkungen zum Thema Freiraum

- > Festsetzungen zur Einfriedung von Grundstücken mit Hecken und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Herstellung von Zufahrten, Wegen etc. werden begrüßt.

Anmerkungen und Fragen zum weiteren Vorgehen

- > Die Auslegung des Bebauungsplans wird voraussichtlich Anfang des Jahres erfolgen.
- > Der Bebauungsplan wird im Internet unter [www.bauleitplan.bremen.de](http://www.bauleitplan.bremen.de), im Ortsamt Osterholz und bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau in der Contrescarpe 72 für einen Monat einsehbar sein.

Zum Abschluss der Versammlung bedankt sich Herr Schlüter bei den Anwesenden und schließt die Versammlung.

Bremen, den 21.10.2020

Ulrich Schlüter  
Versammlungsleiter

Miryam Blobel  
Protokollführerin