

Protokoll

über die **nicht öffentliche** 2. Sitzung des
Fachausschusses Bau, Umwelt, Stadtentwicklung
des Beirates Huchting, am Dienstag, dem 06.12.2016,
im Sitzungszimmer des Ortesamtes Huchting,
Franz-Löbert-Platz 1

| | |
|------------------------------|--|
| Anwesend: vom Ortsamt | Herr Schlesselmann |
| vom Fachausschuss | Frau Radke, Frau Werner, Herr Bries, Herr Fangmann (für Frau Mollenhauer-Thein), Herr Grohn, Herr Horn, Herr Minne, Herr Rietz |
| Gäste | Frau Halves (SUBV), Frau Ammon und Herr Purkert (beide IB), Frau Westphal und Frau Staniewski (beide Westphal Architekten), Frau van Dülmen und Herr Düppe (beide Interhomes AG) |

Die Sitzung wird um 18:07 Uhr mit der Begrüßung der Gäste und der Ausschussmitglieder eröffnet.

Die fristgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit werden festgestellt. Die mit der Einladung versandte Tagesordnung wie folgt festgestellt:

Tagesordnung:

1. Bebauungsplan Nr. 2474 Kirchhuchtinger Landstraße
2. Bebauungsplan Nr. 2178 Baugebiet Huchtinger Heerstraße 100
3. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 129 Blanker Hans
4. Bebauungsplan Nr. 2449 Willakedamm
5. Verschiedenes

Das Protokoll der 4. Sitzung 2015 und der 1. Sitzung 2016 werden einstimmig genehmigt.

TOP 1 Bebauungsplan Nr. 2474 Kirchhuchtinger Landstraße

Frau Halves gibt anhand einer Bildschirmpräsentation (siehe Anlage) einen Überblick über das Bauleitplanverfahren. Es liegt ein Planaufstellungsbeschluss vom 10.09.2015 vor. Für den Planbereich ist eine Veränderungssperre erlassen worden. Die ursprünglich vom Investor geplante Waschstraße ist insoweit kein Thema mehr. Nun geht es darum, diesen sensiblen Bereich mit Kirche, Dorfkrug und Schule planerisch zu gestalten. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Gestaltung des Gebäudes an der Stelle des heutigen Dorfkrugs gelegt. Leider ist der Austausch mit dem Investor und dem Architekten nicht so wie gewünscht. Neben dem Planungsreferat des SUBV sollte auch der Beirat in die Gestaltung einbezogen werden. Herr Schilling, SUBV, hat einen ersten Planentwurf erarbeitet und ein entsprechendes Modell fast fertig gestellt, der als Arbeitsgrundlage für ein Werkstattverfahren dienen soll. In diesem Werkstattverfahren sollen Ideen und Vorstellungen für die planerischen Grundzüge wie Baulinien, Fugen, Gebäudehöhen etc. erarbeitet werden.

Folgende Teilnehmer werden für das Werkstattverfahren vorgeschlagen:

- Beirat
- IHU
- Kirchengemeinde
- Quartiersmanagerin
- Herr Stössel (Bildung)
- ASV
- Frau Gessner (SWAH)
- Schulleitung
- Thomas Knode (SUBV Abt. 3),
- Rainer Gotzen (SUBV Abt. 5)
- Herr Nenneke (WFB)

In Bezug auf den Teilnehmerkreis aus dem Beirat entsteht im Fachausschuss eine Diskussion. Es wird vorgeschlagen, statt des gesamten Beirates einschließlich sachkundiger Bürger ausschließlich die Beiratsmitglieder zu beteiligen. Als weitere Alternative wird die Beteiligung der Fachausschüsse Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Bildung in Betracht gezogen. Aufgrund eventueller Auswirkungen auf die Verkehrsführung wird zusätzlich die Beteiligung des Fachausschusses Verkehr angeregt. Ein anderes Ausschussmitglied würde den Fachausschuss Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Interessierte in die Werkstatt entsenden. Als letzte Variante wird 1 Vertreter je Partei sowie ein zweiter Vertreter für die großen Fraktionen CDU und SPD ins Spiel gebracht. Da man sich auf keine Lösung verständigen kann, soll die Entsendung von Teilnehmern für den Beirat intern im Koordinierungsausschuss geklärt werden. Der Beginn des Werkstattverfahrens soll Februar 2017 sein. Den weiteren Verlauf stellt Frau Halves im Rahmen der Bildschirmpräsentation dar.

Auf Anfrage teilt Frau Halves mit, dass ein Abriss des Dorfkrugs bislang nicht zugelassen wurde, um die Möglichkeit zu bewahren, Teile des Dorfkrugs in die Gestaltung eines Neubaus zu übernehmen. Erst, wenn das Werkstattverfahren abgeschlossen ist und die Ergebnisse feststehen, kann über einen Abriss nachgedacht werden.

Es wird aus dem Fachausschuss der Wunsch geäußert, im Bereich des Dorfkrugs eine gewerbliche Nutzung wie Gastronomie zu etablieren.

Frau Halves macht deutlich, dass man für solch eine Nutzung die planerischen Voraussetzungen schaffen könnte, die Umsetzung letztlich aber vom Investor abhängt. Man kann dem Investor nicht im Detail vorschreiben, welche gewerbliche Nutzung oder Branche er dort realisieren darf. Frau Halves greift die Idee auf, möglicherweise in dem Bereich Dorfkrug eine Schulmensa zu errichten, welche auch öffentlich vom Stadtteil genutzt werden kann.

Auf die Frage nach einem möglichen, alternativen Standort für die Schule und der sich ergebenden Auswirkungen wird aus dem Ausschuss an den Beschluss des Beirates erinnert. Die Verhandlungen zwischen dem Bildungsressort und dem Investor zum Bau einer Schule auf dem Areal laufen bereits. Vor einer neuen Standortdiskussion bezüglich der Schule wird gewarnt.

Der Fachausschuss Bau, Umwelt, Stadtentwicklung nimmt die vorgesehene Ablaufplanung einschließlich des Werkstattverfahrens zustimmend zur Kenntnis.

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 2178 Baugebiet Huchtinger Heerstraße 100

Frau Halves stellt einen überarbeiteten Planentwurf für den Bereich des sogenannten „Borchers‘ Hof“ oder auch „Lampe Hof“ vor. Dieser Bereich ist archäologisch bedeutend, weil hier in früheren Zeiten eine alte Burg stand. Sie geht zunächst auf die Defizite der aktuellen Situation ein. Für die Bebauung im Planbereich Am Kirchdeich existiert keine Bauleitplanung. Die Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB genehmigt worden. Die Situation ist unglücklich bis befremdlich zu bezeichnen. Die Erschließung ist zum Teil mangelhaft und

verläuft zurzeit über private Flächen. Notwendige und attraktive Wegeverbindungen fehlen. Der vorliegende Planentwurf ist gegenüber dem letzten verändert worden. So ist eine Bebauung der nassen Ecke im östlichen Bereich nicht mehr vorgesehen. Frau Halves geht auf die Bauweise und die Körnung ein. Die Bebauung wird abgestuft geplant. Es sind Einzelhäuser im südöstlichen, Doppelhäuser im westlichen und Reihenhäuser im nordöstlichen Planbereich vorgesehen. Es gibt somit eine stimmige Abstufung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in Richtung Am Kirchdeich bzw. Mittelshuchtinger Dorfstraße. Außerdem erläutert Frau Halves die geplanten Durchwegungen und Anbindungen zu anderen Gebieten und Straßen. Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 07.10.1999 stellt dieser Planentwurf einen Zwischenstand dar. Zusätzlich zu Abstimmungsproblemen gibt es weitere Schwierigkeiten. Es ist noch ein Grünordnungsplan zu erstellen und es fehlen die Finanzmittel, um die Planung beauftragen zu können. Der Privateigentümer, dessen Flächen mit überplant werden sollen, lehnt eine Beteiligung an den Kosten des Verfahrens ab. Eine Planung zugunsten Dritter ohne dessen Beteiligung zu finanzieren, ist problematisch. Einzelne Punkte werden sich voraussichtlich im nächsten Jahr klären lassen. Besonders wichtig ist die Bereitstellung von Finanzmitteln für die Planung. Es wird die Hoffnung geäußert, dass für das kommende Haushaltsjahr 2017 Mittel bereitgestellt werden. Es hat bereits viele Gespräche gegeben und es werden noch zahlreiche Gespräche nötig sein, um dieses Vorhaben umsetzen zu können. Frau Halves bittet um ein Signal bezüglich der überarbeiteten Planung.

Der Fachausschuss Bau, Umwelt, Stadtentwicklung nimmt die vorgesehene Planung zustimmend zur Kenntnis.

TOP 3 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 129 Blanker Hans

Frau Halves erläutert den Verfahrensstand. Die Fläche der heutigen Kindertagesstätte Blanker Hans ist im Bebauungsplan als Stellplatzfläche ausgewiesen. Für die Erteilung der Baugenehmigung wurde seinerzeit eine kreative Lösung konstruiert. Der nun vorliegende Planentwurf wurde zwischen KiTa Bremen und dem SUBV mehrfach abgestimmt. Ursprünglich war das Gebäude anders konzipiert und ausgerichtet. Als ungünstig wurden insbesondere die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück und die Eingangssituation mit Ausrichtung in den hinteren Bereich zum Grünzug beurteilt. Der nun vorliegende, überarbeitete Entwurf stellt ein ganz anders gestaltetes Gebäude dar. Frau Halves zeigt anhand von Planskizzen die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück unter Berücksichtigung des Baumbestandes, eine Ansicht und den Freiflächenplan. Sie weist darauf hin, dass für die erforderliche Außenfläche seitens der GEWOBA als Bauträgerin ein Teil des Grünzugs angemietet werden soll.

Der Fachausschuss Bau, Umwelt, Stadtentwicklung nimmt die vorgesehene Planung zustimmend zur Kenntnis.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 2449 Willakedamm

Frau Westphal (Westphal Architekten), stellt den Zwischenstand der Planungen für das Erschließungsgebiet Willakedamm anhand einer Bildschirmpräsentation (siehe Anlage) vor. Die Grundsätze aus dem Werkstattverfahren wurden dabei aufgegriffen. Ursprünglich sah die Planung ein Einbahnstraßensystem vor. Um Ungeduld bei Autofahrern zu vermeiden, wurde nun ein verkehrsberuhigter Bereich mit Gegenverkehr geplant. Die Straßenräume sind unterschiedlich ausgestaltet. So betragen die Fahrbahnbreiten 5,30 Meter bzw. 5,50 Meter. Der Straßenraum dient als Multifunktionsraum, sogenannter „Shared Space“, für den Mischverkehr mit Fußgängern, Radfahrern und PKW sowie als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Des Weiteren geht Frau Westphal auf Fußwegeverbindungen wie zur Straße Am Haßkamp ein. Für jede Wohnung wurde ein Stellplatz eingeplant und zusätzlich für Besucher 25 Stellplätze ausgewiesen. Die Lage des Quartiersplatzes wurde geän-

dert. Er befindet sich nicht mehr unmittelbar an der Straße Willakedamm, sondern liegt integriert zwischen den Gebäuden D, E, F (siehe Anlage). Die unterschiedlichen Nutzungen werden beschrieben. Während im nördlichen Bereich drei bis fünf Vollgeschosse möglich sind, gibt es im südwestlichen und südöstlichen Bereich Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Vollgeschossen und im Übrigen Reihenhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen. In den Gebäuden um den Quartiersplatz wird im Erdgeschoss eine nicht störende, gewerbliche Nutzung möglich sein. Für die anderen Flächen ist Wohnnutzung vorgegeben. Bei der Planung wurde der Baumbestand berücksichtigt, so dass große Bäume zum Teil erhalten bleiben. Ausführlich wird die Gebäudeanordnung erläutert. Die Gebäude sind versetzt platziert, so dass sich jeweils gegenüber eine Freifläche befindet.

Frau Ammon, IB, weist darauf hin, dass das Erschließungsvorhaben noch von der Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses zur Grundstücksübertragung abhängt. Mit der heutigen Vorstellung soll aber dem Beirat im Hinblick auf die Verfahrensdauer und das berechnete Interesse ein Zwischenstand gegeben werden. Es muss allerdings festgestellt werden, dass der Bereich für eine Gewerbeansiedlung schwierig ist.

Herr Düppe, Interhomes AG, erklärt, dass die Gebrüder Rausch und die Interhomes AG eine Projektgesellschaft für dieses Erschließungsvorhaben gegründet haben. Auf Nachfrage erklärt Herr Düppe, dass die Zielgruppen sowohl Familien als auch ältere Menschen sind. Es wird Mehrfamilienhäuser und zwei Typen von Reihenhäusern für unterschiedliche Bedarfe geben. Die Quote für geförderten, sozialen Wohnungsbau beträgt 25 %. Gewerbliche Mieter zu finden sei auch nach seiner Auffassung nicht einfach. Es laufen derzeit aber Gespräche. Das Mehrfamilienhaus im südöstlichen Bereich wurde wegen der dort verlaufenden Hauptwasserleitung versetzt und dieses Problem gelöst.

Frau Ammon ergänzt, dass die Objekte zum Teil zur Vermietung und zum Teil zum Kauf angeboten werden. Bezüglich der Nachfrage nach dem gezahlten Kaufpreis für das Grundstück erläutert sie, dass ein Kaufpreis gezahlt wurde wie es auch in den Vergabekriterien vorgegeben war. Man müsse aber auch die vom Investor zu tragenden Erschließungskosten berücksichtigen. Einzelheiten werden nicht genannt.

Seitens Fachausschusses werden die Grünplanung, der Quartiersplatz und die Mischverkehrsfläche (Shared Space) besonders positiv bewertet. Es wird der Wunsch nach lebendigen, attraktiven Fassaden geäußert.

Frau Halves unterstreicht, dass die vorliegenden Entwürfe rein städtebauliche und keine Gestaltungspläne der Gebäudearchitektur darstellen. Auf die Frage nach einer Verpflichtung zur Einhausung von Freiflächen (Wintergärten) aufgrund des Fluglärms erklärt sie, dass das Gutachten dies zwar empfehle, es aber beabsichtigt ist, keine Verpflichtung festzusetzen.

Herr Düppe antwortet auf Fragen nach Fahrstühlen bzw. Barrierefreiheit in den Gebäuden und Versorgung durch Fernwärme. Die Mehrfamilienhäuser werden barrierefrei gebaut werden. Bezüglich der Wärmeversorgung wird zzt. die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes geplant.

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, ob die Anordnung der Gebäude und der Sozialwohnungen mit dem Straßenbahnlärm zusammenhängt. Dies wird verneint.

Frau Halves erklärt, dass als nächste Schritte der Grunderwerb, die Aufstellung des Bebauungsplans und ein Gutachten anstehen und diese parallel bearbeitet werden.

Der Fachausschuss Bau, Umwelt, Stadtentwicklung nimmt die vorgesehene Planung zustimmend zur Kenntnis.

TOP 5 Verschiedenes

Es wird angefragt, ob bereits der Bauantrag für die Oberschule Hermannsburg gestellt wurde. Frau Halves erkundigt sich. (Protokollnotiz: die Antwort ist als Anlage beigefügt)

Aus dem Ausschuss wird an den Beiratsbeschluss erinnert, dass für den Bereich der Kirchhuchtinger Landstraße ein Sanierungsgebiet gefordert wird. Das Ortsamt nimmt diesbezüglich Kontakt mit der senatorischen Behörde auf.

Ende der Sitzung: 19.50 Uhr

Sprecher des Ausschusses
gez. Rietz

Vorsitz und Protokoll
gez. Schlesselmann