

Anregungen und Fragen der Bürger

1. **Themenabend Städtebau + Wohnformen**

Mittwoch, 15. April 2015, 18.00 – 21.00 Uhr
in der Mensa der OS am Leibnizplatz Bremen

Anhang

Die unten dargestellten Anregungen und Fragen der Bürger fassen die Hinweise und Diskussionsergebnisse des ersten Themenabends zusammen. Darüber hinaus werden die schriftlich formulierten Anregungen der Bürgerinitiative „Grüne Lunge Werdersee“ (im Folgenden „Bl“ abgekürzt), die nicht in den Arbeitsgruppen angesprochen oder diskutiert wurden, separat dargestellt.

Die Anregungen und Fragen der Bürger werden im Laufe des Verfahrens durch die beteiligten Planer und Fachgutachter sowie die Verwaltung im Sinne einer transparenten Abwägung beantwortet.

Hinweise und Fragen zum Verfahren

Allgemeine Hinweise

Die Planungswerkstatt sollte auf den Zeitraum nach Abschluss der Gutachten ausgedehnt werden, um deren Ergebnisse vollständig zu berücksichtigen.

Wie werden die Empfehlungen der Planungswerkstatt im weiteren Verfahren berücksichtigt?

Wann werden die Pachtverträge für das Grabeland gekündigt?

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung getroffenen Beschlüsse des Ortsamtes und der Bürger sind bindend.

Viele Fragen von Bürgern sind bislang unbeantwortet geblieben.

Hinweise und Fragen zum städtebaulichen Konzept

Allgemeine Hinweise

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) sollte zur Diskussion stehen.

Wie verhält sich die geplante Dichte zu der Dichte in der Umgebung?

Was ist an dem Entwurf typisch für eine Gartenstadt?

Welche Blickachsen bleiben erhalten? Der Entwurf und die Blickachsen sollten mittels 3D-Darstellung visualisiert werden.

Hinweise der BI

Die im Umweltbericht zum (Flächennutzungsplan FNP) benannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen sollten konsequent umgesetzt werden: maßvolle und lockere Bebauung, Minimierung der Versiegelung, möglichst großer Grünflächenanteil, Vermeidung abriegelnder Randbebauung, 50 m breiter halboffener Grünzug, offener Landschaftseindruck, Erhalt von Blickbeziehungen.

Die Dichte des Wohngebietes ist aufgrund der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu hoch.

Die GRZ (= Grundflächenzahl nach BauNVO § 17) sollte daher auf 0,25 begrenzt werden.

Die Anzahl der WE sollte begrenzt werden: 150 WE in freistehenden Einfamilienhäusern (EH), Doppelhäusern (DH) und Reihenhäusern (RH) sowie 50 WE in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Um eine kleinteilige Bebauung zu sichern, sollten die Baufenster im Bebauungsplan entsprechende Größen erhalten:

EH: 100 m²

DH: 170 m²

RH: offene Bauweise, max. 50 m Länge

MFH: 280 m²

Hinweise und Fragen zu Wohnformen und Zielgruppen

Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen

Im Geschosswohnungsbau sollte es Mietwohnungen und Eigentumswohnungen geben (Hinweis: Eigentumswohnungen werden nachgefragt).

Innerhalb der Gebäudetypen sollte es unterschiedliche Angebote geben (freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau).

Geförderter Wohnungsbau sollte auch in weniger verlärmten Lagen entstehen.

Es sollten kleinere, barrierefreie Wohnungen entstehen, auch für Senioren, die ihr großes Grundstück nicht mehr bewirtschaften können.

Barrierefreier Wohnraum sollte nicht nur im Geschosswohnungsbau entstehen, daher sollten geprüft werden, ob „Oben-Unten-Wohnen“ auch barrierefrei möglich ist.

Wohnungen für Senioren sollten in der Nähe der ÖPNV-Haltepunkte liegen.

(Wie) können benachbarte ältere Eigenheimbesitzer bei der Vergabe von Wohnungen bevorzugt werden?

Wie kommen Interessenten an Grundstücke für Baugemeinschaften?

Kann es auch Baugemeinschaften im Reihenhausbau geben? (Interessant sind auch verschiedene Bautypen mit einer gemeinschaftlichen Nutzung von Gärten)

Es sollten auch baulastfreie Grundstücke angeboten werden, nicht nur für Einzel- sondern auch für Reihenhäuser.

Es sollte eine Quote für baulastfreie Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen werden (z.B. 10 %).

Hinweise und Fragen zu Gebäudetypologien

Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen

Die Vielfalt der Gebäudetypologien sollte gesichert werden.

Es sollten mehr freistehende Einfamilienhäuser (EH) und Doppelhäuser (DH) gebaut werden.

Welche Auswirkungen hat die Entwicklung von mehr EH und mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau (GWB) auf den Entwurf?

Der Geschosswohnungsbau in Baufeld G sollte auf die Westseite des Baufeldes rücken oder in die Nähe des Friedhofs verschoben werden.

Der Geschosswohnungsbau in Baufeld F umfasst zu viele Einheiten am „Gebietsende“.

Es sollten mehr größere Grundstücke von 600 qm angeboten werden, da es solche Angebote in Bremen aktuell nicht gibt.

Es sollte auch Häuser mit großen Gärten geben, die für den Obst-/Gemüseanbau geeignet sind.

Wie kann die Wandwirkung vom Fellendsweg reduziert werden? Es sollten dort mehr EH oder DH entstehen. Einige Häuser könnten dort Südgärten erhalten und durch einen Fußweg erschlossen werden.

Im Osten sollten mehr EH/DH und im Westen mehr MFH entstehen.

Der parallel zum Deich liegende Gebäuderiegel riegelt das Baugebiet ab. Die Bebauung im Norden des Gebietes sollte etwas aufgelockert werden.

Der Geschosswohnungsbau sollte stellenweise aufgelockert werden (nicht nur Zeilen sondern auch Punkte, ähnlich GEWOBA Punkthäuser).

Die Reihenhäuser sollten eine Breite von 7-8 m erhalten, damit nicht zu enge Nachbarschaften entstehen.

**Fragen und Hinweise
aus den
Arbeitsgruppen**
(weiter)

Der Bau eines höheren Hauses ist umstritten

Pro: Wahrzeichen für die Gartenstadt, Rolandklinik ist auch hoch

Contra: Ein höheres Haus wird dem dörflichen Charakter nicht gerecht, kollidiert mit der Einflugschneise der Kleinflugzeuge, ist am Deich nicht angemessen.

Auch die Höhe des Geschosswohnungsbaus ist umstritten:

1. maximal III-IV Geschosse

2. maximal IV-V Geschosse

Die Gebäude sollten nicht höher als die Friedhofsbäume sein.

Wo wird im Geschosswohnungsbau geparkt?

Können Tiefgaragen umgesetzt werden?

Hinweise der BI

Die EH und DH sollten entlang der Hauptachse platziert werden und die RH in der Mitte des Gebietes.

Reihenhäuser sollten versetzt angeordnet werden, um aufgelockert zu wirken. Dies sollte durch entsprechende Baufenster gesichert werden.

Die Geschossigkeit und die Firsthöhen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden: maximal II Vollgeschosse und Begrenzung der Firsthöhen auf 9 m für EH/DH/RH und 12 m für GWB

Hinweise und Fragen zur Architektur

Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen

Die gezeigten Beispiele des Architekten waren gut, z.B. Versprünge in der Fassade und in der Traufhöhe, terrassenförmige Baukörper.

Die Architektur sollte möglichst abwechslungsreich sein (keine „Gebrüder Rausch-Siedlung“, keine monotonen „Klötze“).

Vielfalt und Homogenität sind als Leitmotiv gut, die Architektur sollte sich am Bestand in der Neustadt orientieren.

Klinkerfassaden passen gut in das Gebiet.

Die Gebäudestellung sollte größtmögliche Privatheit und wenig Einblicke in benachbarte Wohnungen bieten.

Da es keine Keller geben wird, sollten Neben- und Abstellräume für Fahrräder etc. sowie Standorte für die Mülltonnen von vornherein mit eingeplant werden. Mögliche Gestaltung und Standorte sollten aufgezeigt werden.

Die Vielfalt der Architektur sollte im gesamten Gebiet so gesichert werden, dass keine einzelnen „Bauträger-Bereiche“ entstehen.

Dachformen sollten mit ihrer Funktion zusammen gedacht werden (z.B. Solardach, Gründach).

Die Dachformen von der benachbarten Siedlung sollten aufgenommen werden und es sollten unterschiedliche Dachformen in unterschiedlichen Bereichen festgesetzt werden.

Wie können im Bebauungsplan Vorgaben zur Qualitätssicherung der Gestaltung und Architektur gemacht werden? Welche Aussagen wird der Bebauungsplan dazu treffen (z.B. First, Traufhöhen, Dachausformungen, Materialien, Baufelder)?

Hinweise der BI

Beispiele für negative Architektur:

Am Dammacker, Borgfeld, Arsten

Beispiele für positive Architektur:

Interhomes: Homer Garten Bremen, Passivhäuser Zero:e Park in Hannover, Riedberger Höhe in Frankfurt, GWB Vista Verde in Köln

Nord-Bau: Am Fluss Bremen Lesum (jedoch nicht in der Ausdehnung), Villa Hesterkamp, Am Lindenberg St. Magnus

Gebrüder Rausch: Pestruper Gärten in Bremen-Woltmershausen, Mehrfamilienhaus in der Contrescarpe Bremen, Reihenhäuser in Bremen-Horn Nernststraße

Kann man die Bauträger zur positiven Architektur verpflichten?

Durch Architekturwettbewerbe sollte die Bebauung mit unterschiedlichen Bautypen sichergestellt werden.

Es sollten unterschiedliche Dachformen festgesetzt werden: Flächdach (FD) und Satteldach (SD)

Hinweise und Fragen zur Lage der Nutzungen im Gebiet

**Fragen und Hinweise
aus den
Arbeitsgruppen**

Es sollte geprüft werden, ob Kita und Schule in die Mitte des Gebietes gerückt werden können, damit diese von dem angrenzenden Wohngebiet besser erreichbar sind?

Ist die Lage der Kita am belasteten Wäldchen sinnvoll?

Das neue Wohngebiet sollte einen zentralen Mittelpunkt in Form eines Marktplatzes erhalten, an dem sich auch kleine Einzelhandels-einrichtungen befinden, anstelle des „Boulevards“.

Können an entsprechender Stelle Möglichkeiten für den kleinteiligen Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes geschaffen werden?

Hinweise und Fragen zum Freiraum / öffentlichen Raum

Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen

Es sollte autofreie Bereiche geben.

Welche Grünflächen wird es im Quartier geben?
Wie ist der Landschaftseindruck?

Es sollte eine Hundenauslauffläche als Ersatz für die wegfallende Hundewiese geben.

Es sollte ein Friedwald angelegt werden.

Der Deichpark sollte breiter als 20 m werden.

Hinweise der BI

Der Grünanteil im Plangebiet sollte erhöht und auf das gesamte Plangebiet verteilt werden! Regionale Landschaftsplaner sollten dabei eingeschaltet werden (z.B. Horeis + Blatt, ASP oder Planungsgruppe Grün).

Es sollte ein lokalklimatisch wirksamer, mindestens 50 m breiter und halboffener Grünzug geschaffen werden. Dabei sollten Blickbeziehungen und der offene Landschaftseindruck durch Zusammenlegung von Grünverbindungen erhalten bleiben.

Weitere Anregungen und Fragen für die Fachgutachten

Umwelt und Klima

Die Aussagen aus dem Umweltbericht zum FNP sollten im Fachgutachten berücksichtigt werden!

Welche Rolle spielt die Fläche für das Klima?

Welche Arten (Flora und Fauna) sind von der Bebauung betroffen?

Wie kann der kühlende Effekt für die Fläche berücksichtigt werden?

Können Gründächer aufgrund von stadtklimatischen Aspekten gesichert werden?

Altlasten

Die Altlastensituation des Wäldchens am Friedhofsrand ist zu prüfen

Der Graben entlang der Habenhauser Landstraße ist hinsichtlich der Altlasten zu prüfen

Hinweise der BI

Grünflächen, auf denen Kinderspielflächen entstehen, sollten ebenfalls auf Altlasten untersucht werden.

Hydrologie / Geologie

Welche Auswirkungen hat die Bebauung auf das Grundwasser und die benachbarten Gebiete?

Ist das Grundwasser durch „Leichenwasser“ vom Friedhof in seiner Qualität beeinträchtigt und welche Auswirkungen hat dies auf das Baugebiet?

Hat die Bebauung der Fläche Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung (Abfluss von Regenwasser)?

Soziale Infrastruktur

Wird eine Schule notwendig sein?

Verkehr

Wie viele zusätzliche Autos werden erwartet?

Welche Qualität besitzt die östliche Straße?

Wie sehen die Straßenräume aus?

Genügen die Stellplätze für die Neubauten und für den Besucherverkehr?

Sind die Zufahrten zu den Reihenhäusern für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ausreichend breit?

Wie wird der Radverkehr im Quartier organisiert?

Können die umliegenden Straßen (Habenhauser Landstraße, Habenhauser Brückenstraße) den zusätzlichen Verkehr aufnehmen? Müssen die Straßen ausgebaut werden? Wenn ja, müssen dann Bäume gefällt werden?

Wie wirkt sich der durch das Baugebiet entstehende Verkehr aus, wenn zusätzlich noch Verlagerungsverkehr aufgrund der Baumaßnahme an der B6 (Tunnel, Autobahnzubringer) entsteht?

Wie müssen die Verkehrsknoten aufgrund des zu erwartenden Verkehrs umgebaut werden (Habenhauser Landstraße, Huckelriede)?

Kann die Taktung des Busses aufgrund der zusätzlichen Bewohner im neuen Baugebiet verbessert werden?

Wo liegen die künftigen ÖPNV-Haltepunkte?

Die Radwegeverbindung in die Innenstadt, entlang der Weser, sollte verbessert werden (ist bereits jetzt überlastet). Gleichzeitig sollte die Beleuchtung verbessert werden.

Kann der Deich ausgebaut werden oder ist eine Anbindung über die Nordseite der Weser möglich?

Hinweise der BI zum Thema Verkehr:

Um unkontrolliertes Parken zu vermeiden sollten folgende Stellplatzschlüssel berücksichtigt werden: 1-2 PKW/WE, den Wohneinheiten zugeordnet sowie 1-2 PKW / WE als Besucherstellplätze im öffentlichen Raum.

Die Straßenräume sollten folgende Querschnitte umfassen:

Fahrspuren zusammen 6 m,

Fußweg je Seite 2 m,

Parkstreifen je Seite 2,50 m,

Grünstreifen je Seite 2 m

Eine Verkehrsführung über den Fellendsweg sollte vermieden werden.

Lärm

Das Gebiet liegt in einem stark durch Fluglärm beeinträchtigten Bereich und in der Einflugschneise von Kleinflugzeugen.

Wie kann die Lärmsituation verbessert werden?
(Einhaltung des Nachtflugverbots)

Kontakt für Rückfragen:

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Herr Borgelt

Telefon 0421 361-6533

BPW baumgart+partner

Frau Dappen

Telefon 0421 703 207

BPW | **baumgart+partner**
stadt - und regionalplanung

Ostertorsteinweg 70-71

28203 Bremen

Telefon 0421 703207

office@bpw-baumgart.de

www.bpw-baumgart.de

Dokumentation der Anregungen und Fragen:

BPW baumgart+partner