

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (S)

**Bericht der Verwaltung**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**  
**Stadtentwicklung und Energie (S)**

**Bericht zum B-Plan 2018 – Neubau REWE und Wohngebäude für das Gebiet**  
**Buntentorsteinweg - Hardenbergstr. - Kirchweg**

**Anlass des Berichtes**

Der Deputierte Gerhard Arndt (Fraktion DIE LINKE) hat im Zusammenhang mit der geplanten weiteren Bebauung auf dem Gelände des REWE Marktes Buntentorsteinweg um die Klärung / Beantwortung verschiedener Punkte gebeten.

**Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:**

Vorbemerkung:

Die Fragen beziehen sich auf einen Projektstand von Anfang Februar 2014. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sowie der durchgeführten Ortsbegehung und Einwohnerversammlung am 12. Februar 2014 wurden die Planungen mittlerweile durch den Antragsteller modifiziert. Geänderte Antragsunterlagen liegen der Bauordnungsbehörde seit dem 26.02.2014 vor. Die Unterlagen sind jedoch noch nicht vollständig und reichen für eine Prüfung noch nicht aus. Im weiteren Verfahren wird die Beteiligung des Ortsamtes und anderer Stellen durchgeführt. Insofern hat auch der Beirat die Gelegenheit zur Stellungnahme. Das Baugenehmigungsverfahren wird erst nach Abschluss der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit beschieden.

**zu Frage 1:**

*Die hier zu erwartende städtebauliche Verdichtung ist im Punkt 3 der damaligen (1992) Begründung klar umrissen. Das nun geplante Vorhaben hat jedoch mit den damaligen Festsetzungen nichts mehr gemein. Von angemessener Entwicklung kann hier nicht mehr die Rede sein, was auch Kritikpunkt einer Anwohnerversammlung war.*

Die Begründung des Bebauungsplanes 2018, in Kraft seit 02.03.1993, legt als Planungsziel für den von der Neubebauung betroffenen Teil fest, dass die zentralen Funktionen mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt weiterentwickelt werden sollen. Hier sollen zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen und Wohnungen geschaffen werden. Das beantragte Vorhaben mit dem Wiederaufbau eines modernen Lebensmittelmarktes mit Bäcker sowie den zusätzlichen Wohnungen entspricht den damals formulierten Planungszielen. Die im

Bebauungsplan konzipierte städtebauliche Figur mit den festgesetzten zwei Baukörpern wird nachgebildet.

**zu Frage 2:**

*Zwischen B-Plan und den vorliegenden Planungen scheint für die Grundfläche des Marktes eine nicht geringe Überschreitung angedacht zu sein – dies würde die Größe des Marktes gegenüber den Festsetzungen des B-Plans erheblich überschreiten.*

Die vorgelegten Unterlagen zeigen keine Überschreitung der Grundfläche für den Lebensmittelmarkt. Die überbaubare Grundfläche gemäß B-Plan wird eingehalten. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes steigt gegenüber dem Bestand um rund 50 m<sup>2</sup> auf 1.488 m<sup>2</sup> nur geringfügig an.

**zu Frage 3:**

*Wie sollen die verkehrlichen Probleme, nicht nur auf dem Grundstück, sondern insbesondere auf den angrenzenden Straßen geregelt werden? Aus- und Einfahrten sind für die Anlieferung Gefahrenbereiche! In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem ein Kindergarten.*

Durch den Lebensmittelmarkt sind aufgrund der nahezu konstanten Verkaufsfläche keine wesentlichen verkehrlichen Mehrbelastungen gegenüber der Ist-Situation zu erwarten. Es wird sogar die Anzahl der oberirdischen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt reduziert (von derzeit rund 140 auf 91 Stellplätze). Neu hinzu kommen die Verkehre für die Wohnnutzung, deren Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet sind. Die Verkehrssituation wird im weiteren Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens betrachtet.

**zu Frage 4:**

*Letztlich sei an die Begründung des B-Plans nochmals erinnert = Der Parkraum des Innenbereichs sollte für die Naherholung (Werder-See) genutzt werden – eine Verbindung der Wohnquartiere mit dem Werder-See sollte durch einen Fußweg über das Gelände sicher gestellt werden. Wie sollen Fußgänger oder Radfahrer bei den geplanten engen Verkehrsflächen gefahrlos passieren können. Sind die Rangierräume überhaupt ausreichend bemessen und bleibt es bei der Festsetzung des B-Plans = je 4 Stpl. / 1 Baum?*

Durch die veränderte Planung ist nunmehr ein eigenständiger Gehweg unabhängig vom Parkplatzverkehr vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren wird auf die Einhaltung der notwendigen Begründung (je 4 Stellplätze ein Baum) geachtet. Die Begründung des Bebauungsplans enthält keinen Passus, der Parken für das Naherholungsgebiet Werdersee vorsieht.

**zu Frage 5:**

*Wenn wir dringend Wohnraum brauchen, werden bei diesem Bauvorhaben und seiner Größenordnung die 25% soz. gebundener Wohnraum geschaffen – oder gibt es nur eine „Goodwill-Vereinbarung“, die dann letztlich viel zu hoch (8,50 – 9 €/ m<sup>2</sup>) ausfällt?!*

Die im Bremer Bündnis für Wohnen vereinbarte und von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschlossene Sozialwohnungsquote gilt nur beim Verkauf

städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts. Beide Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Entsprechend der Bremer Wohnungsbaupolitik 30+ werden im Stadtteil an verschiedenen anderen Stellen soziale Wohnungsbauten entwickelt, z.B. entstehen in unmittelbarer Nähe in der Gartenstadt-Süd fünf Gebäude mit sozial gebundenem Wohnraum. Davon werden in Kürze zwei Gebäude mit 16 Sozialwohnungen bereits realisiert.

**Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.