

## **Einwohnerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB am 25.09.2013**

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 59 (mit Vorhabenplan 59) zum  
Vorhaben „Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“

Es ist beabsichtigt

für ein Grundstück in Bremen-Burglesum  
- Zum Fichtenhof 1 (VR 356 Flurstücke 65, 66)

einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Begrüßung:

Anwesende  
Ortsamt Burglesum:  
Frau Sabine Hell-Nogai, stellvertretende  
Ortsamtsleiterin  
Thomas Backhaus, Protokoll  
Eduard Kerkesner, Auszubildender

Bauamt Bremen-Nord:  
Herr Klaus Koch, Referat Stadtplanung  
Bauamt Bremen-Nord

Herr Lars Lemke von BPW baumgart +  
partner als vom Investor beauftragter  
freier Stadtplaner

Herr Philipp Romeiser Architekt des  
Vorhabenträgers

Herr Gehle, zukünftiger Betreiber der  
Seniorenwohnanlage

Herr Plötner, Eigentümer, Vorhabenträger  
Vertreter der Presse

Die Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Anwesenden.

Zu der Versammlung wurde unter Amtliche Bekanntmachungen in der Presse am 18.09. 2013 eingeladen.

**Frau Hell-Nogai** erläutert den Zweck der heutigen Zusammenkunft: Die Bürgerinnen und Bürger sollen über das Planvorhaben informiert werden und der Verwaltung ermöglichen, die Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger kennenzulernen.

Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch statt.  
Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Zum Ablauf schlägt die Vorsitzende vor, dass zunächst das Vorhaben inhaltlich vorgestellt wird und die Verfahrensschritte erläutert werden und abschließend die Anregungen bzw. Einwendungen Bürgerinnen und Bürger entgegengenommen werden.

Den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wird ein Infoblatt überreicht (s. Anlage1).

**Herr Koch** vom Bauamt Bremen-Nord stellt die allgemeinen Ziele dar und gibt einen groben Überblick über das Verfahren.

**Herr Lemke** von BPW baumgart + partner als vom Investor beauftragter freier Stadtplaner stellt mittels Power-Point-Präsentation ins Detail gehende Informationen zum Planverfahren vor (Anlage 2).

**Herr Romeiser**, Architekt des Vorhabenträgers und **Herr Gehle**, zukünftiger Betreiber der Seniorenwohnanlage präsentierten das Bauvorhaben und dessen Nutzung (Anlage 3). Gelöscht:

#### Folgende Anregungen/ Einwendungen werden gegeben:

**Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED], [REDACTED] 0**  
schildern Ihre Bedenken zur geplanten Bebauung (s. Anlage 4)

Formatiert: Hervorheben  
Formatiert: Hervorheben  
Formatiert: Hervorheben  
Formatiert: Hervorheben  
Formatiert: Hervorheben  
Formatiert: Hervorheben

**Frau [REDACTED]** stellt zunächst fest, dass das alte Baufenster 560m<sup>2</sup>, das neue Fenster jedoch 870m<sup>2</sup> beträgt. Die Flächen für die Nebenanlagen stellen sich versiegelt dar, wieviel von der Gesamtfläche wird versiegelt?

Lt. **Herrn Romeiser** ist der Außenanlagenplan noch nicht fertig gestellt. Die Flächenversiegelung im Vorderbereich soll jedoch aufgebrochen werden.

Formatiert: Hervorheben

**Frau [REDACTED]** fragt nach der Grundflächenzahl für das Projekt. Diese beträgt 0,4. Momentan bleibt man mit Stellplätzen unter 0,6. Sie möchte wissen, was passiert, wenn die GFZ überschritten wird. Bleibt es dann bei einem allgemeinen Wohngebiet oder wird dann ein Mischgebiet ausgewiesen? Lt. **Herrn Koch** ist man bestrebt, die 0,6 GFZ einzuhalten. **Herr Lemke** weist darauf hin, dass gemäß § 17 Baugesetzbuch der Wert aus besonderen städtebaulichen Gründen überschreitbar ist.

**Frau [REDACTED]** fragt nach der Geschossshöhe: Lt. **Herrn Koch** wird es keine Geschossbeschränkung geben, sondern eine Höhenbegrenzung (Trauf- und Firsthöhenbegrenzung). **Frau [REDACTED]** sieht die städtebauliche Vertretbarkeit zur Seite "Zum Fichtenhof" als gegeben an, jedoch nicht zur Straße "Am Lindenberg". Der Baukörper sei ca.

Formatiert: Hervorheben  
Formatiert: Hervorheben

30m breit. Das Gebäudemittelteil ist wie die Seitenteile wahrnehmbar. Die Doppelhäuser betragen ca. 14m; in Bezug dazu fällt der Baukörper in seiner Größe massiv heraus. Die Flucht zu den Nachbargebäuden erscheint nicht eingehalten. Die Ziegel sind nicht gut gewählt, in der Nähe gibt es nur Putzbauten. Hier wäre eine Anpassung wünschenswert. Sie wünscht sich außerdem weitere alternative Varianten zur Bebauung.

Herr ██████████ teilt mit, dass nicht alle Anwohner gegen das Vorhaben sind. Bezug nehmend auf die Historie stellt er fest, dass der Bereich eben nicht zum Erhaltungsbereich gehört. Das Grundstück richtet sich "Zum Fichtenhof" aus.

Das Grundstück ist zur Zeit sehr eingegrünt. Was bedeutet es für die Planungssicherheit des privaten Immobilieneigentümers, wenn man in ein bestehendes Gebiet zieht und dann eine komplette Änderung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Rahmen des Gebietes sprengt? Die Größe des Baukörpers ist sehr massiv. Zur Westseite ist er 4,50m von der Grundstücksgrenze entfernt und 32,50m lang. Dies entspricht in keinster Weise der ursprünglichen Ansicht. Wo ist die Gerechtigkeit, wenn ein Investor mit geschäftlichen Hintergründen besser behandelt wird als ein privater Investor, der ein Einfamilienhaus kauft?

Wird es gewährleistet, dass der Lieferverkehr von "Zum Fichtenhof" erfolgt? Lt. Herrn **Romeiser** besteht keine Notwendigkeit für eine Anlieferung über "Am Lindenbergs". Die Bewohner der Pflegewohnungen versorgen sich selbst, da ist kein Anliefererverkehr zu erwarten. Die Bewohner der Pflegewohngemeinschaft verursachen auch kaum Anliefererverkehr, evtl. ein Apothekenwagen, aber kein Wäschedienst etc. Frau ██████████ fragt nach der Müllabfuhr und wo die Gefäße stehen werden. Herr **Romeiser** versichert, dass diese an einer zentralen Stelle gelagert werden, evtl. in einer Einhausung oder gegebenenfalls versenkt. Auch Krankentransporte sind nicht über "Am Lindenbergs" zu erwarten. Der Weg über "Zum Fichtenhof" ist viel kürzer.

### Eine Bürgerin, Im Waldwinkel

Wo parken die noch mobilen Bewohner und Restaurantbesucher ihre PKWs?

Geht davon aus, dass lt. Stellplatzverordnung ca. 24 Stellplätze errichtet werden müssten. Geplant sind jedoch nur 16 Plätze? Herr **Romeiser** erklärt, dass die Zahl von 16 Stellplätzen einvernehmlich mit dem Bauamt Bremen-Nord errechnet wurde. **Herr Koch:** Die Anzahl der Stellplätze wird vom Bauamt überprüft. Da es in Lesum keine größeren Freiflächen am Strandrand gibt, die bebaut werden könnten, besteht die Erforderlichkeit, auf Projekte der Innenverdichtung auszuweichen. Grundsätzlich hat die Gemeinde das Recht das Planungsrecht zu ändern. Im Rahmen des hierzu erforderlichen Bauleitplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Sie ist nicht gegen die Bebauung des Grundstücks, die Ansicht zur Straße "Zum Fichtenhof" ist akzeptabel, die Seite zum "Am Lindenbergs" jedoch problematisch. Sie bittet die Planer bei der Größe des Baukörpers "abzuspecken".

Gilt auch bei diesem Bauvorhaben die sogenannte 25%-Klausel für sozial schwächere BürgerInnen?

**Herr Koch** bejaht die Frage, diese gilt für Neubauvorhaben. Ob sie hier zutrifft, ist noch zu prüfen. Frau ██████████ fragt nach einer Kontaktadresse des Investors, diese wäre nie bekannt gegeben worden. Sie möchte auch wissen, wo der Zugang zum Restaurant sein wird und ob dieses für die Bewohner gedacht ist. Herr **Romeiser** teilt hierzu mit, dass es

einen Eingang im vorderen Bereich geben wird und sich um ein öffentliches Restaurant handeln wird.

**Herr [REDACTED]**

Seiner Meinung nach sollte sich der Schwerpunkt des Baukörpers mehr zur Straße "Zum Fichtenhof" ausrichten, er ist zu dicht an der Straße "Am Lindenberg" geplant. Der Schattenwurf sollte überprüft werden, ist das schon erfolgt?

Formatiert: Hervorheben

**Herr Romeiser:** Der Schattenwurf wurde noch noch nicht geprüft.

**Herr Plötner:** Der Baukörper sollte an der geplanten Stelle belassen werden, weil dann die Stellplätze im vorderen Bereich angeordnet werden können und nicht "Am Lindenberg". Die jetzige "H"-Struktur ist zugunsten "Am Lindenberg" geplant, um das Gebäude nicht so massiv wirken zu lassen.

[REDACTED] Das Gebiet "Am Lindenberg" ist ein Erhaltungsgebiet, welches durch das geplante Vorhaben entwertet wird.

Formatiert: Hervorheben

**Herr Koch** stellt fest, dass es sich bei dem zu bebauenden Grundstück nicht um einen Teil der Erhaltungssatzung handelt. Die Stadt Bremen hat das Ziel die Einwohnerzahl zu erhöhen. Das Neubauvorhaben entspricht diesem Ziel und der Baukörper ist grundsätzlich auch verträglich für das Gebiet "Am Lindenberg".

[REDACTED] Das massive Gebäude passt nicht in die nähere Umgebung. Er hat nichts gegen eine Veränderung auf dem Grundstück, jedoch passt die jetzige Planung nicht zur Straße "Am Lindenberg". Ist der Bau einer Tiefgarage schon in Betracht gezogen worden? Das wäre doch eine Entlastung für Bewohner und Personal. Wird der Durchgang vom Lindenberg zur Hauptstraße auch weiter bestehen bleiben?

Formatiert: Hervorheben

**Herr Romeiser:** Der Bau einer Tiefgarage ist nicht sinnvoll. Es fehlt auch an einer Zufahrtsmöglichkeit. Das Problem der Stellplätze ist laut Erfahrung von Herrn Gehle keines. Die meisten Bewohner würden ohnehin kein Auto mehr fahren. Der bisher vorhandene Durchgangsweg, ist nicht öffentlich. Die Wiederherstellung wurde mit dem Bauamt diskutiert, wenn dies der Fall sein sollte, wird er jedoch rechts anstatt wie jetzt, links verlaufen, weil rechts die Terrassen und der Garten der Bewohner angelegt wird.

[REDACTED] Was ist mit dem Baumschutz bzw. den geschützten Bäumen auf dem Grundstück? Sie schlägt vor, den geplanten Baum auf dem "Marktplatz" schon größer anzupflanzen, um eine entsprechende Optik von Anfang an zu erreichen.

Formatiert: Hervorheben

**Herr Romeiser:** Die Bestimmungen und Auflagen des Baumschutzes werden mit dem zuständigen Fachbereich beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt.

[REDACTED] Wie wird die Führung der Fußgänger zukünftig aussehen? Wird es verkehrsberuhigte Inseln geben?

Formatiert: Hervorheben

**Herr Koch:** Der Fußweg bleibt erhalten, das Amt für Straßen und Verkehr wird beteiligt und Auflagen und Rahmenbedingungen festlegen. Am Fichtenhof gibt es einen Geländestreifen von 2-3m, der zurzeit privat von den Anliegern genutzt wird, dieser gehört jedoch der Stadt. Die Sicherheit der Fußgänger wird gewährleistet, es sind keine gefährlichen Situationen zu erwarten.

**Eine Bürgerin**

Ist die Heizung im Gebäude integriert? Was ist mit der Abluft des Restaurantbetriebes, wie ist die Klimaanlage ausgerichtet? Sind von den pflegebedürftigen Bewohnern

Geruchsbelästigungen zu erwarten? [REDACTED]

**Formatiert:** Schriftartfarbe:  
Schwarz, Hervorheben

**Herr Romeiser** bittet um Verständnis, dass noch keine technische Gebäudeplanung vorliegt, selbstverständlich wird es eine zentrale Heizungsanlage geben. Zur Lüftungsanlage, zum Gastronomiebetrieb kann er noch keine Auskunft geben. Selbstverständlich ist alles im Gebäude untergebracht.

[REDACTED]  
Er schlägt vor, den Gebäudeschwerpunkt nochmals zu überdenken, evtl. eine "Y" - Form, dadurch würde es eine erheblich kleinere rückwärtige Front geben.

**Formatiert:** Hervorheben

[REDACTED]  
Ist eine Grundwasserabsenkung geplant?

**Formatiert:** Hervorheben

**Herr Plötner:** Dies ist noch nicht technisch geklärt, aber eher unwahrscheinlich.

Zum Abschluss der Versammlung werden die Bürger aufgefordert weitere Anregungen in den nächsten vier Wochen beim Ortsamt oder Bauamt schriftlich vorzubringen.  
Die Vorsitzende bedankt sich bei den Bürgern und schließt die Sitzung um 21:00 Uhr.

#### Anlagen

Bürgerinformation (Anlage 1)

Präsentationen von Herrn Lemke und Herrn Romeiser (Anlagen 2 und 3)

Einwände Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED] (Anlage 4)

**Formatiert:** Hervorheben

**Formatiert:** Hervorheben