

Niederschrift

über die 2. teilöffentliche Sitzung des Beirates Obervieland
am Dienstag, den 20.08.2019 um 19.30 Uhr
im Bürgerhaus Gemeinschaftszentrum Obervieland (BGO),
Alfred-Faust-Str. 4, 28279 Bremen

Anwesende:

- Beiratsmitglieder: Herr Cürükkaya, Frau Dahnken, Herr Danisch, Frau Hey, Frau Klaassen, Frau Kovač, Frau Loroff, Herr Markus, Herr Noll, Herr Nummensen, Herr Sachs, Herr Stehmeier, Herr Steinmeyer, Frau Winter, Herr Zeller
- Fehlend: Herr Fabian (e), Herr Peters (e), Herr Seidel (e),
- Gäste: Frau Halves (Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau/SKUMS), Herr Lemke (BPW baumgart + partner), Herr Fiefeck, Herr Reinheckel (beide PBM Fiefeck), Herr Martens, Frau Großschädl (beide Firma Martens), Herr Schneider (Architekt)
- Interessierte Bürger innen
- Sitzungsleitung: Herr Radolla, Ortsamt Obervieland
- Protokoll: Herr Dorer, Ortsamt Obervieland

Der Sitzungsleiter begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit des Beirates fest und eröffnet die Sitzung um 19:30 Uhr.

TOP 1: Genehmigung der Tagesordnung

Der Sitzungsleiter teilt mit, dass der neue Ansprechpartner der Beratungsstelle „Ankommen im Quartier (AiQ)“ kurzfristig erkrankt sei und daher heute nicht teilnehmen könne. Er schlägt daher vor, den TOP 3 entsprechend zu streichen.

Beschluss: Die Tagesordnung wird mit dieser Änderung genehmigt. (einstimmige Zustimmung, 16 Ja-Stimmen)

TOP 2: Bürgeranträge, Wünsche, Anregungen und Mitteilungen in Stadtteilangelegenheiten

Keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende berichtet, der Heckenauswuchs von Privatgrundstücken, der die Bürgersteige in der Dreyer Straße, dem Kattenescher Weg, der Emtinghauser Straße und der Wecholder Straße verengte, sei inzwischen zurückgeschnitten.

TOP 3: Bebauung der ehemaligen Wendeschleife in Huckelriede (Habenhauser Landstraße/Ecke Niedersachsendamms: Vorstellung eines überarbeiteten Konzepts zur geplanten Errichtung eines Gesundheitszentrums

dazu: Vertreter*innen des Investors, des Bauherrn sowie des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr/SUBV

Der Sitzungsleiter erläutert einleitend, dass das Bauvorhaben und parallel dazu das zugehörige Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) 135 bereits im Jahr 2017 Thema gewesen seien. Auch die vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Einwohnerversammlung habe in diesem Zuge bereits stattgefunden. Offenbar habe es dann aber u.a. Probleme bei der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks gegeben, die in der Folge für rund zwei Jahre zu einem Planungsstillstand geführt haben. Nun solle das Verfahren mit einer überarbeiteten Planung entsprechend fortgeführt werden.

Herr Lemke erläutert anhand der anliegenden Präsentation (Anlage 1) den formalen Teil des Verfahrens von der Aufstellung des V+E-Plans über die Beteiligung von Beirat, Fachbehörde und Einwohn-

ner*innen bis zum Entwurf und der Verabschiedung eines Bebauungsplans (hier V+E-Plan). Die im Vorverfahren vorgesehenen Beteiligungsprozesse wurden wie eingangs dargestellt bereits im Jahr 2017 begonnen.

Herr Reinheckel erläutert anschließend (ebenfalls anhand der vorgenannten Präsentation) die geplante Bebauung. Aufgrund von städtebaulichen Erfordernissen und veränderten Planungsinhalten habe man nun, als Erweiterung der ursprünglichen Überlegungen, ein benachbartes Grundstück der Telekom einschließlich darauf stehendem Gebäude in die Planungen mit einbezogen. Mit der Telekom sei dabei Einigkeit über die Dienstbarkeit des Grundstücks erzielt worden, auch ein Neubau anstelle des derzeit vorhandenen Gebäudes sei in diesem Rahmen geplant. Das neu entstehende Gebäude werde zudem etwas höher als das derzeitige Bestandsgebäude geplant, allerdings gebe es hierzu derzeit noch Klärungsbedarf mit dem Ressort. In dem neu entstehenden Gebäude werde dann auch wieder die Telekom untergebracht, die übrigen Gebäudeteile würden dann dem Komplex des Gesundheitszentrums zugeordnet werden. Die einzelnen Gebäudeteile würden in den Planungen als Haus A (bereits aus der bisherigen Planung bekannt) und Haus B (auf dem benachbarten Telekom-Grundstück) bezeichnet. Ein großer Vorteil dieser erweiterten Planung ergebe sich zudem im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung. Diese solle nun in erster Linie über die bisherige Zufahrt zum Telekom-Gelände abgewickelt werden. Da diese deutlich weiter vom Kreuzungspunkt am Niedersachsendamm entfernt liege als die in den bisherigen Überlegungen vorgesehene Ein-/Ausfahrt (nur Rechts rein-Rechts raus möglich), sei hierüber nun eine Abwicklung aus und in alle Richtungen möglich.

Untergebracht werden sollen in diesem Erweiterungsbau sogenannte „Ambient Assisted Living (AAL)“-Wohnungen. Im Vordergrund stehen dabei intelligente Informations- und Kommunikationstechnologien, die mobilitätseingeschränkten Personen durch eine vollsensorische Ausstattung ein umgebungsunterstütztes Leben in diesen Wohnbereichen ermöglichen.

Herr Lemke erinnert zur geplanten Ausführung des Hauses A (bisherige Planung) nochmals an die seinerzeitige Befassung im städtischen Gestaltungsgremium. Dieses hatte an dieser Stelle aufgrund der besonderen örtlichen Lage des Grundstücks die Ausbildung eines Solitärs (in Orientierung am Quartierzentrum der GEWOBA) empfohlen. Die Planung der beiden Gebäudeteile sehe daher an der Kreuzungskante sechs Stockwerke (inklusive zweier Technikgeschosse) und im rückwärtigen Teil des Grundstücks vier Stockwerke vor. Die Ausführung erfolge wie die des benachbarten Hauses B vollständig barrierefrei. Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze entspreche mit 64 Tiefgaragen- und 28 Freiplätzen (insgesamt 92) den Anforderungen der Stellplatzverordnung. Für den auf dem Grundstück zu fällenden geschützten Baumbestand seien Neupflanzungen auf dem Grundstück selber oder an anderer Stelle im Stadtteil vorgesehen. Daneben sei eine Begrünung der Flachdächer der einzelnen Gebäude vorgesehen.

Abschließend erläutert Herr Martens die Gründe für den geplanten Standortwechsel seines Unternehmens. Insbesondere schaffe die Zusammenführung aller Firmenaktivitäten an einem Standort (bisher mehrere Filialen) Synergieeffekte. Aber auch die Örtlichkeit selbst biete durch die hervorragende ÖPNV-Anbindung und die Nähe zu gleich drei Krankenhäusern (Roland-Klinik, Klinikum Links der Weser und Rotes-Kreuz-Krankenhaus) erhebliche Vorteile. Geplant seien in dem Gesamtkomplex: Werkstatt, Warenlager, Rollstuhlwaschanlage, Apotheke, Arztpraxen, Büros, Schulungsräume, betreutes therapeutisches Wohnen, AAL-Wohnen und ein Cafe.

In der anschließenden Diskussion wird aus dem Beirat gefragt, ob aufgrund der Einbeziehung des Telekom-Gebäudes und dessen vorgesehener Aufstockung ein vollständig neues Verfahren erforderlich sei.

Frau Halves und Herr Lemke teilen mit, da es sich hier um ein vereinfachtes Verfahren nach §13 Baugesetzbuch (BauGB) handele, könne von einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden, da diese bereits im Jahr 2017 über die Grundzüge der Bauleitplanung (V+E-Plan 135) informiert worden sei.

Des Weiteren wird aus dem Beirat nach der Fachrichtung der geplanten Arztpraxen gefragt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Stadtteil insbesondere Haus- und Kinderärzte benötigt würden.

Herr Martens erläutert, dass hier im Hinblick auf den Unternehmenszweck in erster Linie an Ärzte aus dem Orthopädie-Bereich gedacht sei. Man werde diese Anregung aus dem Stadtteil aber gerne aufnehmen und schauen, ob eine entsprechende Realisierung vor diesem Hintergrund möglich sei.

Von Teilen der Besucher*innen wird insbesondere die geplante Gebäudehöhe und aus ihrer Sicht zu geringe Anzahl an Stellplätzen kritisiert.

Hierzu wird seitens der Referent*innen nochmals auf die Empfehlungen des Gestaltungsgremiums sowie die Einhaltung der Bestimmungen der Stellplatzverordnung verwiesen. Zudem werde die Anzahl der Stellplätze auch aufgrund der Art der Gebäudebelegung (u.a. betreutes therapeutisches Wohnen) als insgesamt ausreichend beurteilt.

Ein ebenfalls anwesendes Mitglied des Beirats Neustadt weist auf die aus seiner Sicht bislang gute Abstimmung der Beiräte Neustadt und Obervieland im Zusammenhang mit diesem Projekt hin und wünscht sich auch weiterhin eine gute Kooperation.

Hinsichtlich der weiteren zeitlichen Planungen erklärt Herr Lemke, dass der Auslegungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan 135 möglichst noch 2019 erfolgen ein Beschluss des Plans dann in 2020 erfolgen soll. Die Fa. Martens geht aktuell von einem Bezug der Gebäude am neuen Standort in 2021 aus.

Die Beiratsmitglieder bedanken sich für die Ausführungen und nehmen diese zur Kenntnis.

TOP 4: Wahl von Mitgliedern (Besetzung gleichartiger Wahlstellen gem. § 17 Abs. 3 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter (BeirOG) nach dem Rangmaßzahlverfahren)

a) in den Controllingausschuss Obervieland: 1 Stellvertreter*in

Der Sitzungsleiter erläutert, dass Ortsamt habe in der vergangenen Sitzung den Auftrag erhalten zu prüfen, ob bei der Entsendung einer Beiratsvertretung und gleichzeitiger Anstellung dieser Vertretung bei einem freien Träger, der ebenfalls im Controllingausschuss des Stadtteils vertreten ist, das Mitwirkungsverbot des §20 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter (BeirOG) greift.

Das Ortsamt habe diesen Sachverhalt über die zuständige Fachaufsicht bei der Senatskanzlei prüfen lassen, die zum Ergebnis kommt, dass sich das Mitwirkungsverbot des BeirOG ausschließlich auf die Arbeit im eigenen Gremium beziehen könne. Mögliche, durch eine Entsendung entstehende, Befangenheiten im externen Gremium müssten dann entsprechend in der Arbeit dort Beachtung finden. Eine Benennung als Vertretung des Beirates sei unabhängig davon aber jederzeit möglich.

Das Vorschlagsrecht für die Besetzung des vakanten Vertreter*innen-Postens liegt bei der SPD-Fraktion. Diese schlägt Frau Dahnken vor.

Beschluss: Der Beirat wählt Frau Dahnken als Stellvertreterin in den Controllingausschuss (mehrheitliche Zustimmung, 14 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 1 Nein-Stimme)

b) in die Seniorenvertretung der Stadtgemeinde Bremen: 3 Mitglieder

Das Vorschlagsrecht liegt (in dieser Reihenfolge) bei den Fraktionen von CDU, SPD und B90/Grüne.

- Die CDU schlägt Elke Scharff vor
- Die SPD schlägt Hans-Joachim Richter vor
- B90/Grüne schlagen Volker Scharff vor.

Nach einer kurzen Vorstellung der Kandidat*innen lässt der Sitzungsleiter über die Wahlvorschläge en bloc abstimmen.

Beschluss: Der Beirat wählt die vorgeschlagenen Kandidaten als Mitglieder in die Seniorenvertretung (einstimmige Zustimmung, 16 Ja- Stimmen)

TOP 5. Mitteilungen des Ortsamtsleiters

Der Sitzungsleiter weist auf folgende Sitzungstermine hin:

- Fachausschuss Bildung, Jugend, Kultur und Sport am 29.08.2019, 18.00 Uhr
- Fachausschuss Verkehr am 02.09.2019, 18.00 Uhr
- Fachausschuss Bau und Umwelt am 05.09.2019, 18.00 Uhr

- Beirat am 10.09.2019, 19.00 Uhr

Im Anschluss wird die Sitzung nichtöffentlich fortgesetzt.

Sitzungsleitung
Radolla

Beiratssprecher
Markus

Protokoll
Dorer

Vorhaben- und Erschließungsplan 135

"Gesundheitszentrum Martens"

Information Beirat Obervieland

20.08.2019

Vorstellung Akteure

Anlass und Ziele

Planverfahren

Plangebiet

Vorhaben

Planungsrecht

Ablauf

Vorhabenträgerin, Projektsteuerung

Projektgesellschaft Gesundheitszentrum Martens mbH, Bremen

Ansprechpartner: Frau Großschädl, Herr Martens, Herr Fiefeck, Herr Reinheckel

Verfahrensstelle

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Referat 64 – Planung, Bauordnung Süd

Ansprechpartner: Frau Halves

Architektur

Johannes Schneider Architekt BDA, Bremen

Ansprechpartner: Herr Schneider, Herr Cilingir

Freiraumplanung

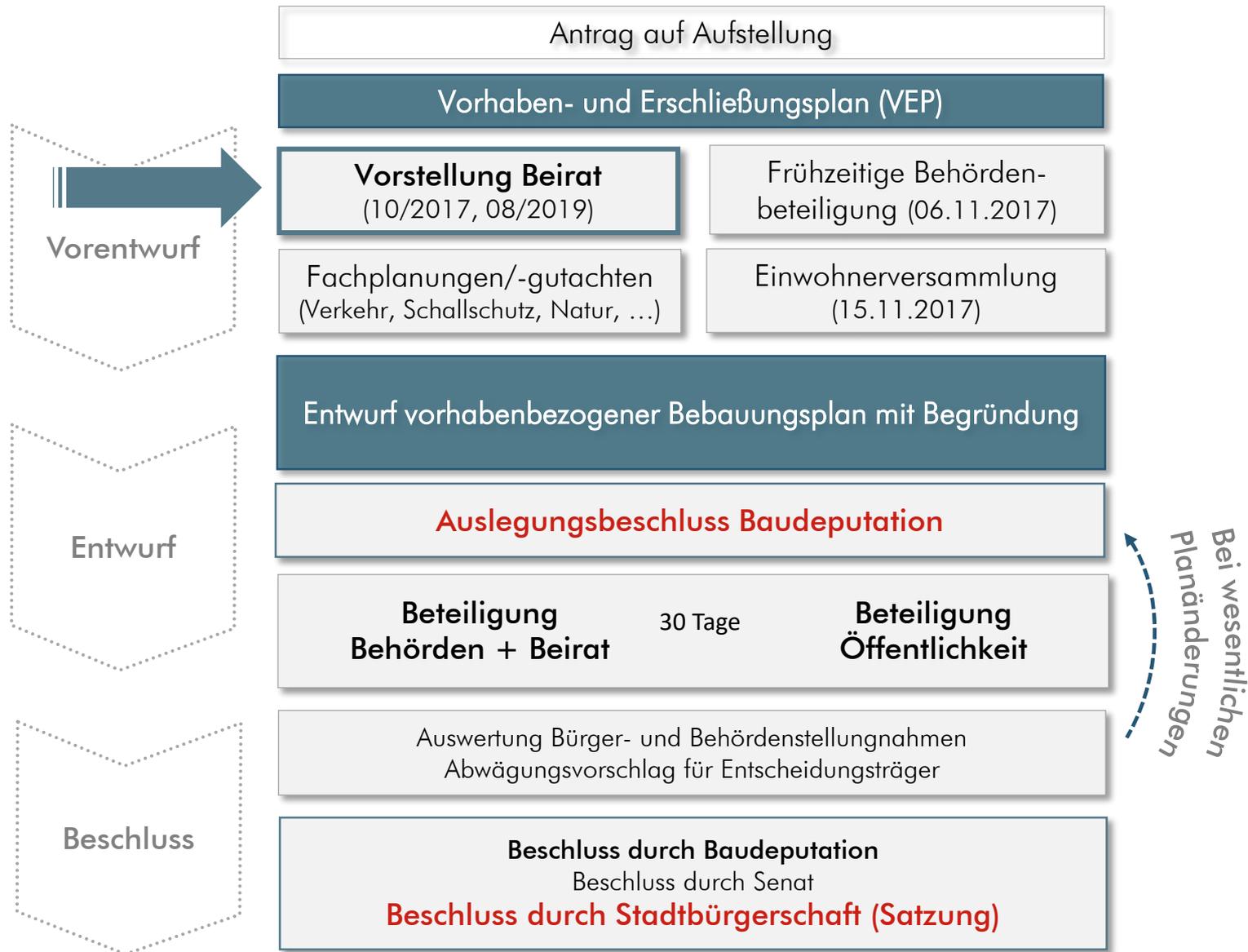
Planungsgruppe Grün, Bremen

Ansprechpartner: Herr Baritz, Herr König

Stadtplanungsbüro

BPW baumgart+partner, Bremen

Ansprechpartner: Herr Lemke



Verfahrensablauf

Leitziel der Bauleitplanung (§ 1 BauGB)

Bebauungspläne sollen eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung** gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig **durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.

§ 1a BauGB Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere **durch Wiedernutzbarmachung von Flächen**, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

§ 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung"

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung

- Stärkung der Innenentwicklung, Verringerung des Flächenverbrauchs, besseren Auslastung der Infrastruktur, Förderung der Stadt der kurzen Wege

Bebauungsplan der Innenentwicklung

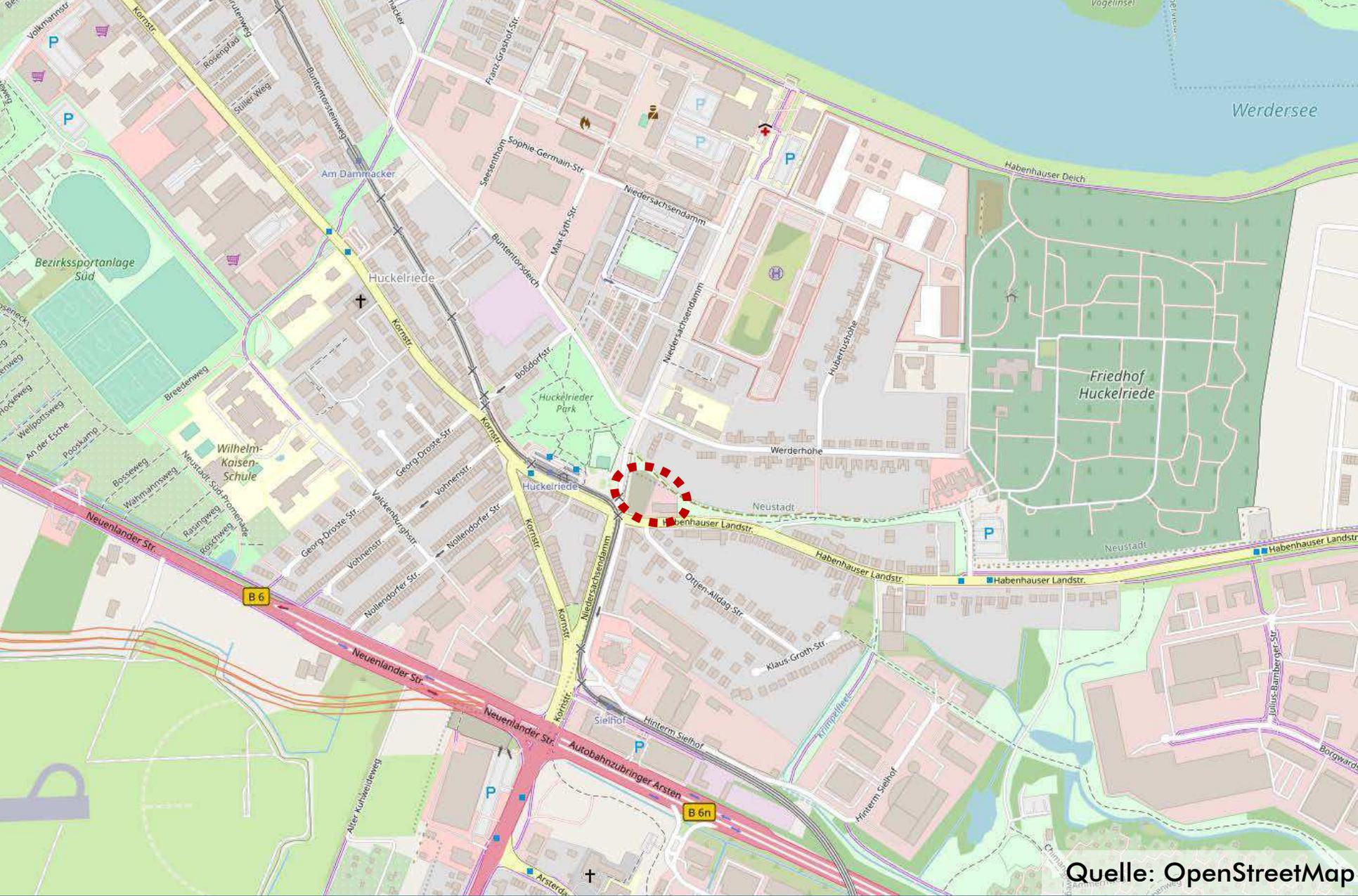
Vorhabenbezogener Bebauungsplan: 3 Bestandteile

- **Vorhaben- und Erschließungsplan** (vom Vorhabenträger/Architekten)
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** (von der Stadt in Zusammenarbeit mit Planungsbüro)
- **Durchführungsvertrag** (städtebaulicher Vertrag mit Durchführungsverpflichtung und weiteren Rechten und Pflichten)

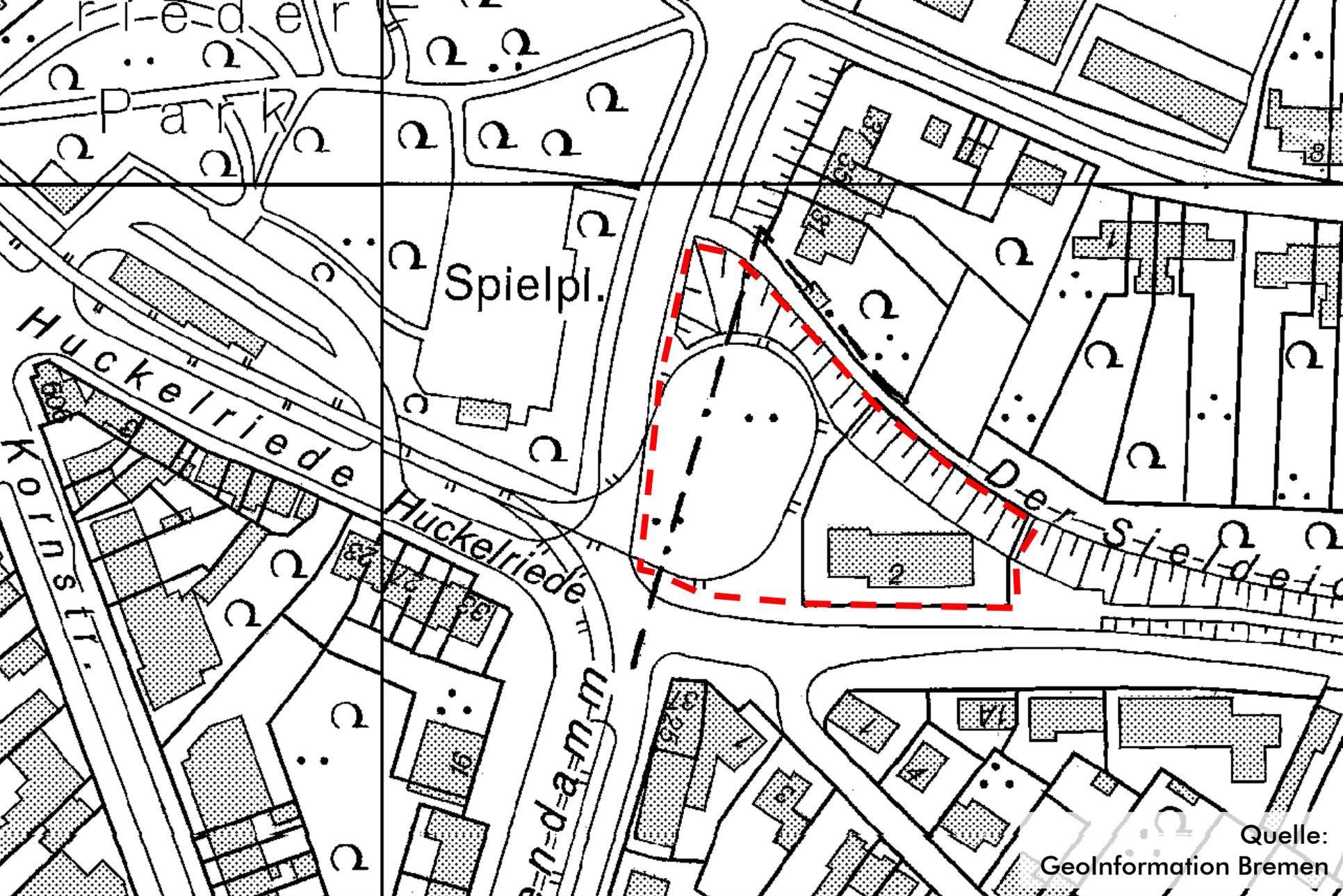
Ablauf:

1. Der Vorhabenträger stellt seinen Vorhaben- und Erschließungsplan vor
→ *Stadt prüft das Vorhaben und seine Erschließung*
2. Vorhabenträger stellt einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan
3. Beginn Bebauungsplanverfahren
→ *regulärer Ablauf wie bei jedem anderen Bebauungsplanverfahren*
4. Die gewählten Mitglieder der Bürgerschaft entscheiden über den B-Plan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

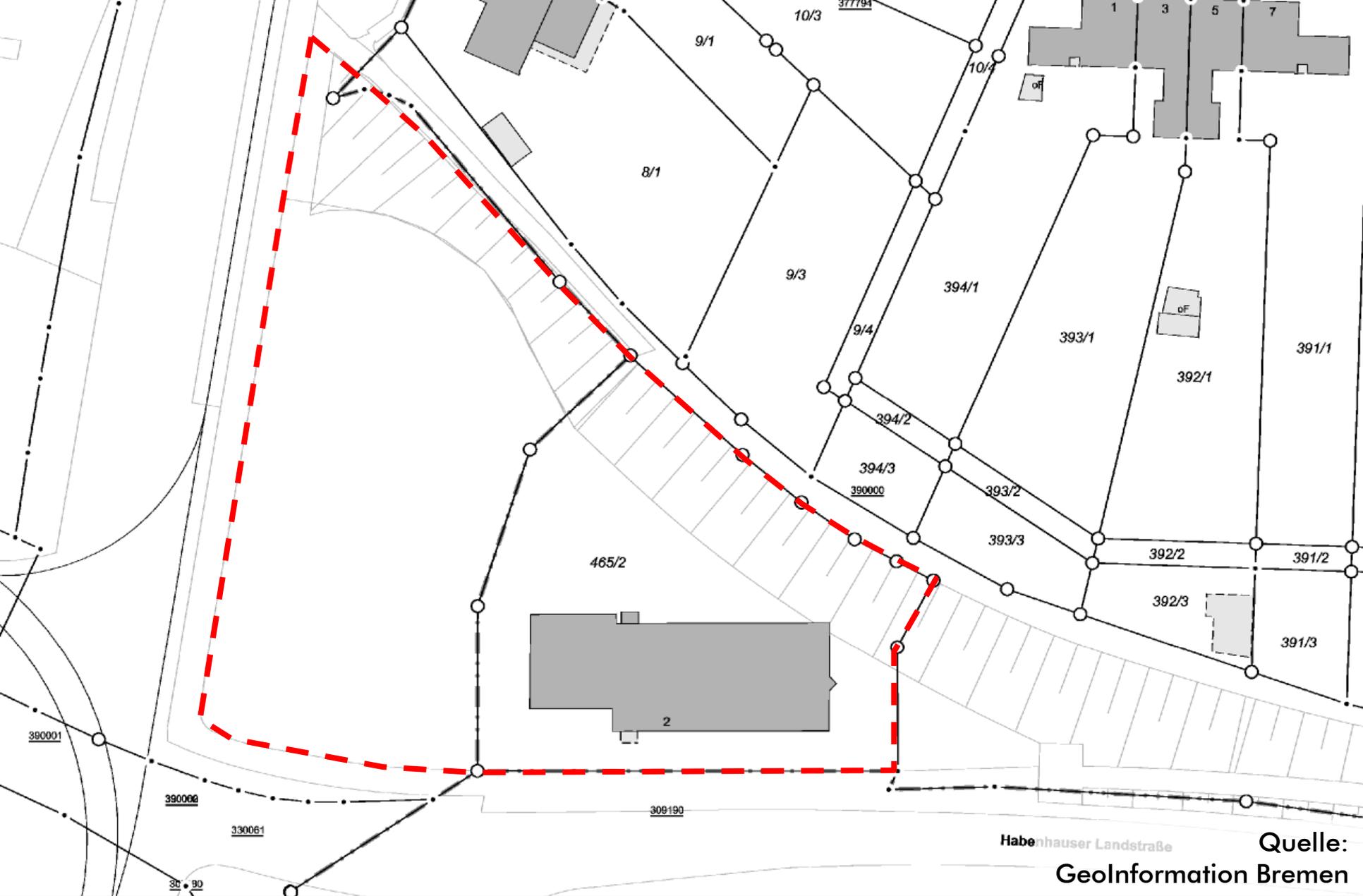


Lage Plangebiet

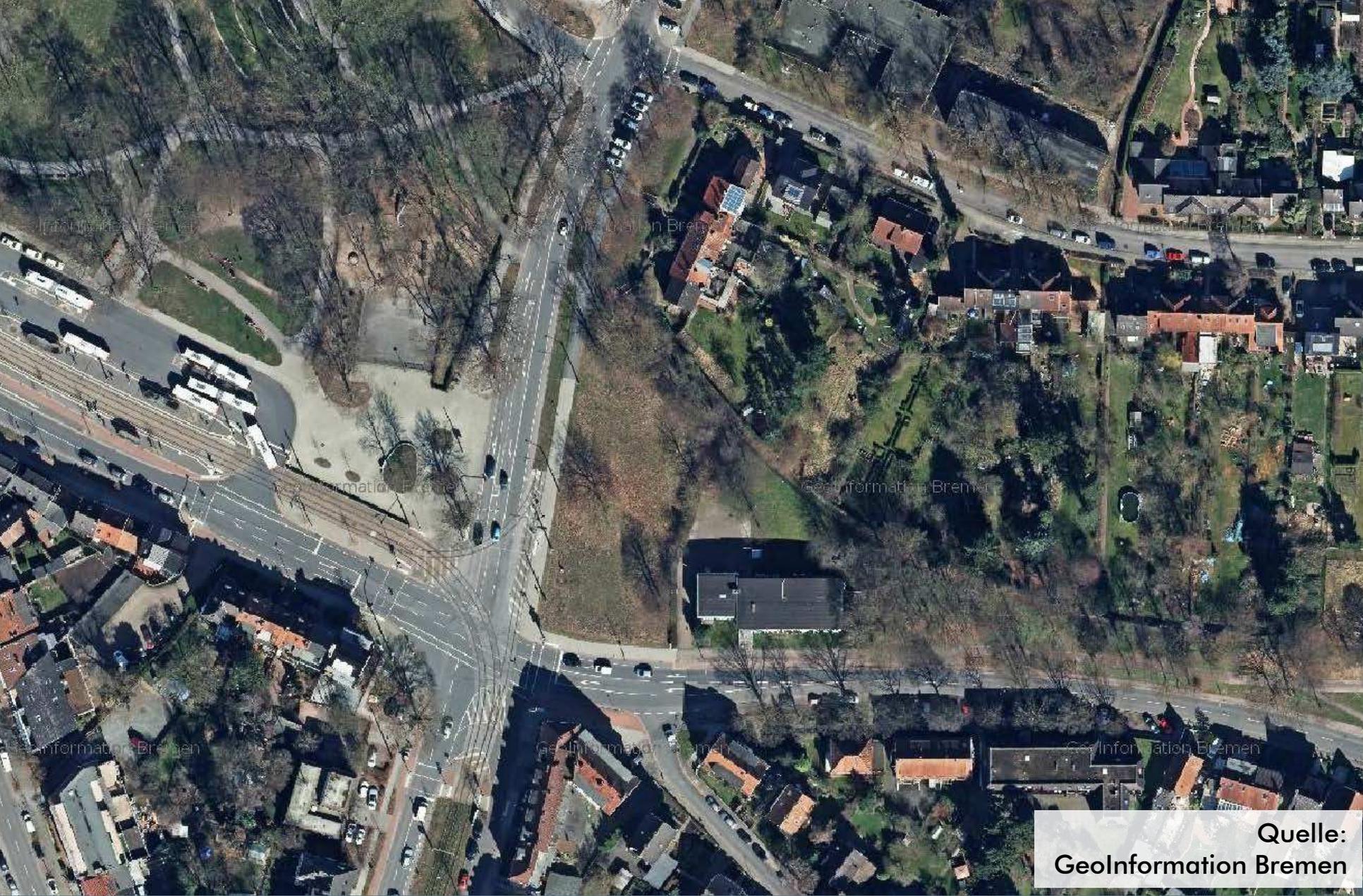


Quelle:
GeoInformation Bremen

Lage Plangebiet



Geltungsbereich Bebauungsplan



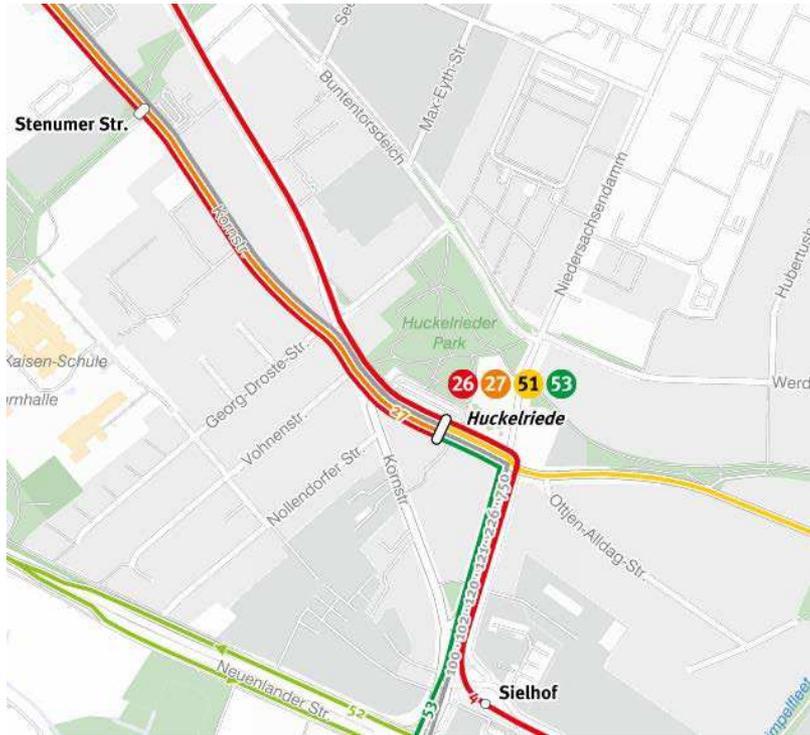
Quelle:
Geoinformation Bremen

Luftbild



Quelle:
GeoInformation Bremen

Historie Wendeschleife



Quelle: BSAG

ÖPNV-Anbindung und Car-Sharing



Plangebiet



Telekomgebäude



↑ Scharnhorst-Kaserne

Wartegleis Straßenbahn



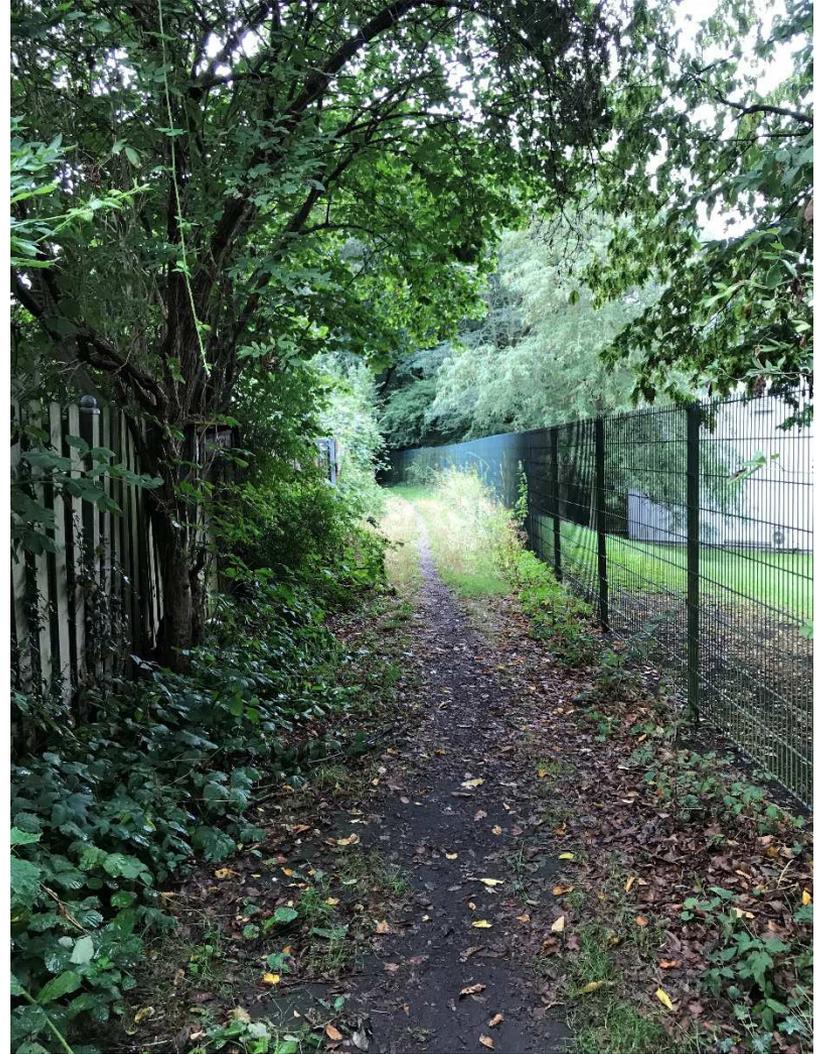
Fuß- und Radweg Habenhauser Landstraße



Einfahrt Telekom-Grundstück



Fußweg Niedersachsendamm



Zuwegung Sieldeich



Kreuzung Niedersachsendamm / Habenhauser Landstr.

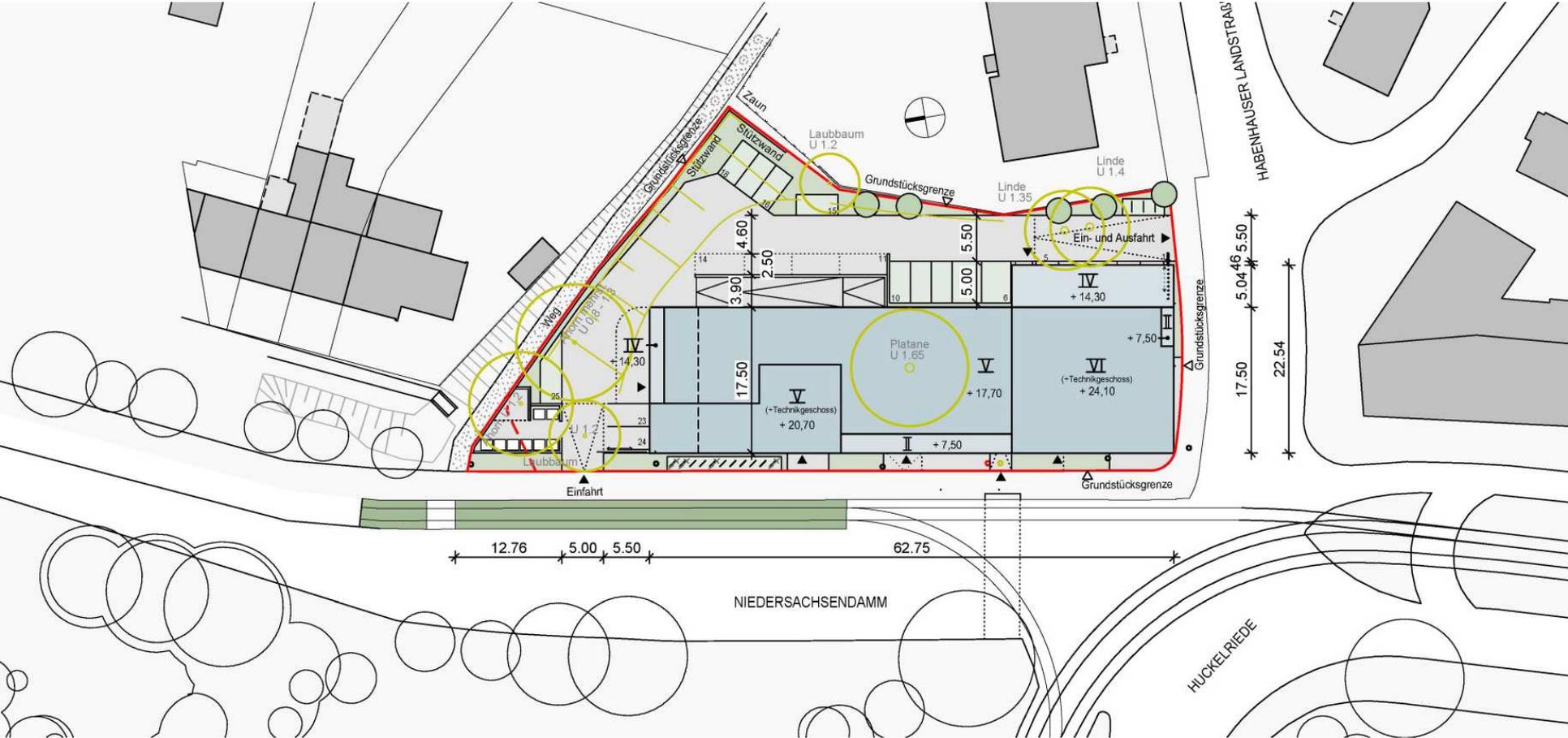


- Grünfläche
- Grünverbindung

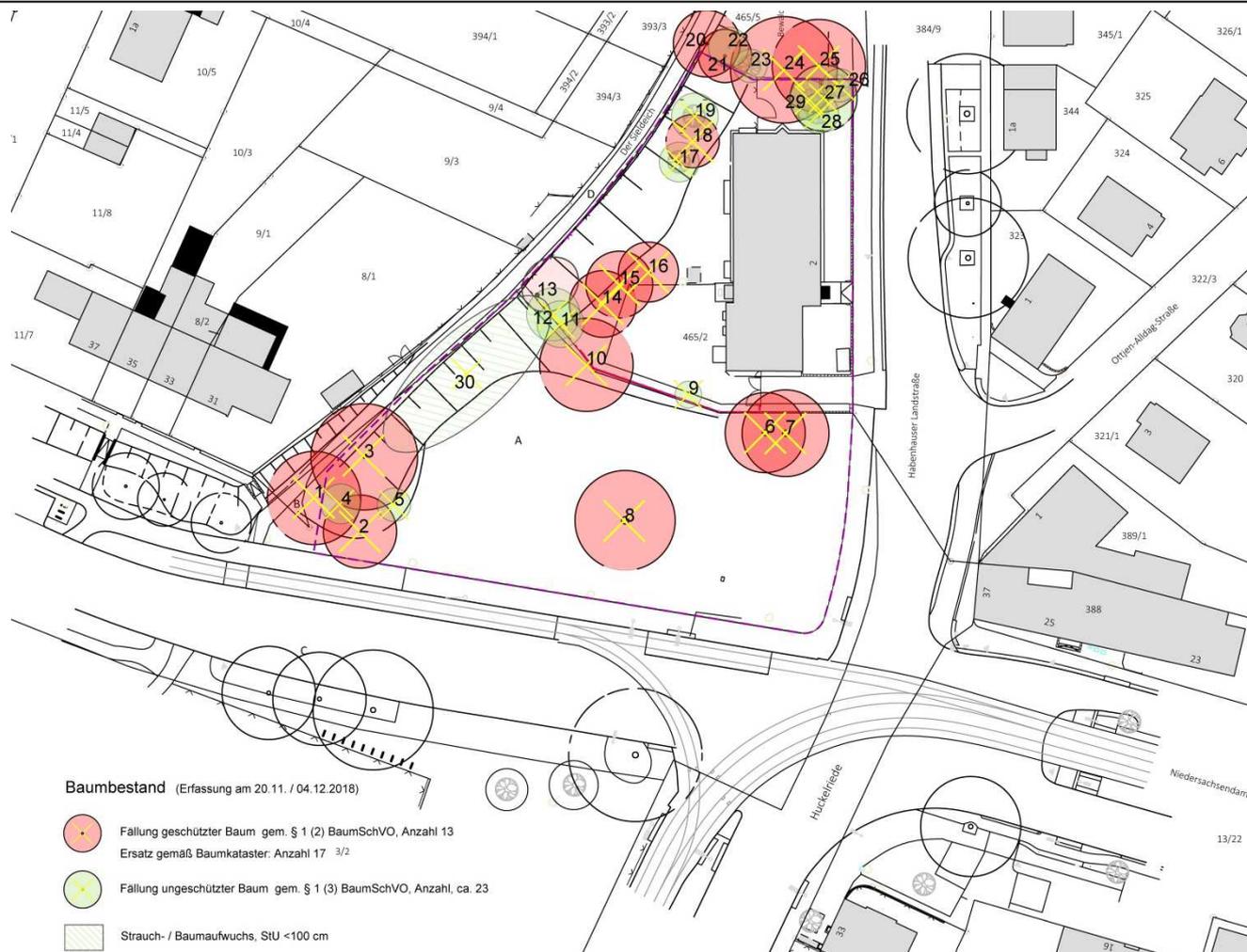
Gesundheitszentrum Martens



Gesundheitszentrum Martens



Gesundheitszentrum Martens



Gesundheitszentrum Martens



Skizze Eingang Grünverbindung – Planungsgruppe Grün

Johannes Schneider **Architekt** BDA

Gesundheitszentrum Martens



Haus A - Blick von Huckelriede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 135 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Gesundheitszentrums am
Niedersachsendamm Ecke Habenhauser Landstraße in
Bremen-Huckelriede

- *Vorentwurf* -

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gesundheitszentrum

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR 500 m² Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
- OK 21,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
in Metern über Bezugspunkt
- V Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplätze (St)
und Müllsammelstellen (Müll)
- Gebäude 1* Bezeichnung Gebäude der Vorhabenplanung



Maßstab im Original 1:500 Bearbeitungsstand: 20.08.2019

