

Protokoll
der Einwohner*innenversammlung des Ortsamts Schwachhausen/ Vahr nach § 3 (1)
BauGB am 27.03.2025 im Vortragssaal des Focke Museums

Sektoraler Bebauungsplan 2573
für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen, Ortsteil Neu-Schwachhausen, zwischen
Emmastraße, Lüderitzstraße, Schwachhauser Ring und Crüsemannallee

Beginn: 18 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Ortsamt Ralf Möller
 Thomas Berger

b) als Gäste Marion Skerra und Stefan Dierks (Senatorin für Bau, Mobilität und
 Stadtentwicklung (SBMS))

Ralf Möller eröffnet die Einwohner*innenversammlung und stellt die beiden Referent:innen aus dem Haus der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) vor, Marion Skerra und Stefan Dierks.

Er weist darauf hin, dass es vorgesehen sei, die Versammlung gegen 19:15 Uhr zu beenden und nach einer Pause die Sitzung des Beirats Schwachhausen anzuschließen.

Anschließend macht Stefan Dierks zunächst deutlich, dass die heutige Einwohner*innenversammlung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit diene. Es gehe darum, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Planungsprozess Fragen und Hinweise aufzunehmen und die Öffentlichkeit über die bisherigen Inhalte der Planung zu unterrichten.

Anschließend stellt Stefan Dierks anhand einer Präsentation die städtebauliche Situation und die Planungsziele dar.¹ Er macht deutlich, dass seitens des Bundesgesetzgebers mit dem sektoralen Bebauungsplan ein neues Werkzeug geschaffen worden sei, um dem festgestellten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum begegnen zu können. Die Stadtplanung habe nunmehr von der Bremischen Bürgerschaft den Auftrag erhalten, u.a. den sektoralen Bebauungsplan 2573 aufzustellen.²

Ralf Möller weist darauf hin, dass die Präsentation im Anschluss an die Veranstaltung auf der Homepage des Ortsamts Schwachhausen/ Vahr für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werde.

Marion Skerra verdeutlicht, dass auch im Nachgang der heutigen Sitzung Fragen und Hinweise - ggf. über das Ortsamt - an die Baubehörde gerichtet werden könnten.

Von anwesenden Anwohner:innen werden im Anschluss an die Präsentation verschiedene Fragestellungen aufgeworfen, auf die Stefan Dierks wie folgt eingeht:

- Der beabsichtigte B-Plan gebe nur einen groben Maßstab vor. Fragen des Bodenschutzes seien Gegenstand des Beteiligungsprozesses.
Grundwasserabsenkungen und dafür erforderliche Beweissicherungsverfahren seien jedoch ein privatrechtliches Problem, das nicht im B-Plan geregelt werde;
- der sektorale B-Plan dürfe den benachbarten B-Plan 2293 nicht überplanen. Dieser werde unverändert fortbestehen.

¹ Die Präsentation ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.

² Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 28.11.2024. Neben dem „Sektoralen Bebauungsplan Crüsemannallee“ wurde auch der Auftrag für die sektoralen Bebauungspläne „Borgfelder Heerstraße“ in Borgfeld und „Brunnsackerweg“ in Habenhausen (Obervieland) erteilt.

- Es habe in der Vergangenheit ein konkretes Interesse gegeben, im beabsichtigten Geltungsbereich des sektoralen B-Plans einen Neubau zu errichten. Der sektorale B-Plan sei allerdings ein Angebots-Bebauungsplan und richte sich nicht nach eventuell bereits vorhandenen Bauabsichten.
- Bisher sei das Gebiet zwischen Crüsemannallee und Lüderitzstraße für einen sektoralen B-Plan vorgesehen. Es befänden sich jedoch noch weitere Areale in Schwachhausen in Prüfung. Das heute vorgestellte Gebiet sei ausgewählt worden, weil es die gesetzlich vorgegebenen Kriterien für die Aufstellung eines sektoralen B-Plans erfülle.
- Mit dem sektoralen B-Plan sei die Absicht verbunden, das baulich zulässige Maß überschaubar anzuheben. Es bestehe nicht die Absicht, die Zahl der Wohneinheiten bzw. der dort wohnenden Personen zu verdoppeln.
Marion Skerra ergänzt, dass sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf der Westseite des Gebiets - an der Crüsemannallee - an der bereits bestehenden Bebauung auf der Westseite der Crüsemannallee orientieren werde. Für die Ostseite des Gebiets werde das bauliche Maß mit Blick auf die vorhandene Bebauung in der Lüderitzstraße geringer ausfallen. Gegenwärtig sei dieses Maß aber noch nicht festgelegt. Das müsse sich im weiteren Planungsprozess erst noch ergeben.
- Bei der Aufstellung des neuen sektoralen B-Plans werde auf die vorhandene Bebauung im Umfeld des Geltungsbereichs Rücksicht genommen. Für dieses Gebiet bestehe jedoch keine Erhaltungssatzung, die berücksichtigt werden müsste, und für die Zukunft sei auch keine vorgesehen.
Für die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des neuen B-Plans würde Bestandschutz gelten.
Der Charakter des Gebiets werde sich nicht völlig verändern.
- Für den beabsichtigten Neubau auf dem Grundstück Schwachhauser Ring 149 gebe es keine Rechtsgrundlage, um die Herstellung sozial geförderten Wohnraums zu verlangen.³ Die jetzigen Regelungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sähen in Bremen ab 20 geplanten Wohneinheiten eine Quote von 30% an sozialem Wohnungsbau vor.
Für den geplanten sektoralen B-Plan müsste die Einstiegsgröße abgesenkt werden, um überhaupt greifen zu können. Eine konkrete Quote und Bagatellgrenze für den B-Plan 2573 müsse aber erst noch ermittelt werden. Ziel sei aber nicht, ausschließlich sozialen Wohnungsbau vorzugeben. Mit dem angestrebten höheren Bauvolumen sei eine gewisse „Entschädigung“ für den sozialen Wohnungsbau gegeben.
Ergänzend macht Marion Skerra deutlich, dass die ggf. neu errichteten Wohneinheiten, die nicht dem sozialen Wohnungsbau unterlägen, nicht zu höheren Preisen vermietet würden, um geringere Mieteinnahmen aus dem sozialen Wohnungsbau auszugleichen. Der Ausgleich erfolge durch entsprechende Zuschüsse und zinsgünstigere Darlehen, so dass der Bedarf für einen weiteren Ausgleich nicht entstände.
- Ausbauten an den Bestandsgebäuden blieben auch in Zukunft möglich.
- Sollte der neue sektorale B-Plan beschlossen werden, stelle dies ein Ortsgesetz dar und sei für alle verbindlich. Für Privatpersonen wäre der B-Plan dann ein Angebot, in dem neu festgelegten Rahmen zu bauen.
- Im Planungsprozess bestehe für Privatpersonen die Möglichkeit, sich zu beteiligen. Die Beteiligung erfolge z.B. mit der heutigen Veranstaltung, aber auch in einem späteren Verfahrensschritt mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen und der Möglichkeit, dann Einwände geltend zu machen.
Die heutige Veranstaltung sei vom Gesetz nicht vorgeschrieben. Sie gebe aber Gelegenheit zu Hinweisen und Kritik, die die planende Behörde bereits aufgreifen und berücksichtigen könne. Von der heutigen Sitzung werde ein Protokoll angefertigt, das anschließend auch öffentlich zur Verfügung stehen werde.
Die Planung finde ihren Abschluss mit der Beschlussfassung durch die Bremische Bürgerschaft. Anschließend können vor Gericht gegen das Gesetz geklagt werden.
- Seit 2021 sehe das Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit vor, sektorale B-Pläne auf-

³ Auf dem Grundstück Schwachhauser Ring 149 und 149A - außerhalb des beabsichtigten Geltungsbereichs des sektoralen B-Plans 2573 - sind vor kurzem zwei Gebäude abgerissen worden. Für beide Grundstücke ist ein zusammenhängender Neubau geplant.

- zustellen. Das Gesetz lege aber gleichzeitig ein Zeitfenster fest: Die Aufstellungsbeschlüsse müssten bis 31.12.2024 erfolgt und die B-Pläne bis 31.12.2026 beschlossen sein.

Anwesende Anwohner:innen des Plangebiets machen deutlich, dass gegenwärtig auf der rechten Seite der Crüsemannallee mit einer etwa 1,5-geschossigen Bebauung eine sehr einheitliche Gestaltung bestehe, die durch einen Abriss mit anschließendem Neubau nicht verändert werden dürfe. Sonst gehe der Charakter des Gebiets verloren.

Weiterhin wird geltend gemacht, dass bei festgesetzten Quoten für sozialen Wohnungsbau mit einer geringeren Rendite für die Immobilien zu rechnen sei.

Marion Skerra macht abschließend deutlich, dass sich mit den Festsetzungen, die ein sektoraler B-Plan treffen könne, der Charakter des Gebiets nur indirekt steuern lasse, indem z.B. die überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt werden.

Vorsitzender

Ralf Möller

Protokoll

Thomas Berger

Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Referat 63

Stefan Dierks