

Positionspapier

zur "Podiumsdiskussion/Meinungs-Austausch mit Plan.Behörde"
am 6.9.2021

Bei der Präsentation des 2. Planungsentwurfes am 27.10.2020 konnten wir eine **Vielzahl unserer Einwände und Forderungen** erkennen.

- **Vor allem: Nord-Süd-Ansatz in "Herangehensweise" (s. Schriftsatz "Schriftliche Bürgerbeteiligung am BPlan 2371" S.3/s.Homepage)**

- weniger WEen

- Mühle findet mehr Beachtung durch geplante Aufwertung des Grünzugs

- Dächer statt Flachdächer

- Mühlenweg wird abgesperrt, so dass er nicht zur stark frequentierten Durchfahrtsstrasse verkümmert.

A

Zu: Nord-Süd-Ansatz

Fragen an

Behörde

Erwähnung

"Mischgebiet"

im 2. Entwurf

in Vortrag von Fr.

Schulze am 27.10.20

A1: Begründung für

"Mischgebiet"?

- Bahnnähe?

- Grundstücksgröße?

A2: Wo

Mischgebiet?

B

Zu: "Keine 36 Reihenhäuser auf Mühlenfeld-Nord"

Begründung 1:

Reihenhaussiedlung fügt sich nicht ein in Ortsbild:

- **Zukunftswerkstatt (ZUWE) S. 20:** "Neue Architektur soll sich ins Ortsbild einfügen"
- **ZUWE S. 20:** "Der heutige Gebäudemaßstab und die vorherrschende Gestaltung bilden die Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung".

Massenauftritt von **überhohen, 3-geschossigen RHer** auf

Zwergengrundstücken würde Fremdkörper und

Bausünde im Ortskern von Oberneuland erzeugen

Denn die umliegende Bebauung ist gekennzeichnet durch

"Kleinteiligkeit":

- Jedes Haus unterscheidet sich vom Nachbarhaus.
- Jedes Grundstück hat Mindestgröße (Min: 500 qm)

Begründung 2:

RHer scheitern an Grundstücksmindestgröße:

Ausgangsgedanke:

In der Zukunftswerkstatt wurde mehrfach geäußert, dass in Oberneuland kein einheitlicher "Baustil" zu erkennen sei.

Dies ist richtig. Aber hieraus zu schließen, dass das Mühlenfeld dann auch

bebaut werden kann mit "Wohnhöfen", in denen die **RHer Zwergen-**

Grundstücksgrößen inkl. Grundstücksanteilen unter ca. 150 erreichen,

entspricht nicht einem geordnetem planerischen Vorgehen.

Denn neben der Architektur gibt es im Baurecht als Steuerungsgröße die Grundstücksgröße.

Mindestgrundstücksgrößen in ZUWE für Mühlenfeld "festgeschrieben"

In der ZUWE wurde diese Steuerungsgröße ausdrücklich für das Mühlenfeld

"festgeschrieben", d.h. als bestehender behördlicher Grundsatz von den Bürgern bestätigt und gefordert.

S. 20: "Mindestgrößen für Grundstücke soll es weiterhin geben."

S. 21: "Kleinere Grundstücke und andere Wohnformen sind an besonderen Standorten denkbar, z.B. im Wohn- und Büropark (Achterdiek)".

Verstärkt wurde diese "Manifestation" durch einen schriftlichen Auftrag - des Beirats - an die Verwaltung, die Bauvorschriften noch einmal zu prüfen, um ggf. Bebauungspläne, die keine Mindestgrundstücksgößen enthalten, nachzubessern (S.21).

In Anlehnung an die kleineren Grundstücke in den benachbarten Bebauungsgebieten werden im Schriftsatz (S.4) 500 qm genannt.

Planung jetzt:

Zwergen-Grundstücksgrößen (Mini-Kern-Grundstück) von ca. 120 qm bei konzipierten RHern an Wohnhöfen

Was sind Wohnhöfe?

Höhere Grundstücks-Verdichtung als bei normalen RHern :

- Häuser nicht an Strasse, sondern am Wohnhof
- keine "übliche" - nur in Sonderfällen - Zufahrt zum Haus
- Parkplatz getrennt vom Haus
- Wohnhof ist Privatgrundstück (Eigentums-Anteil)

Fragen an Behörde

B1 Wie groß ist die max. Entfernung zur Haustür?

B2 Wo stehen Mülltonnen bei Abholung?
Müllfahrzeuge in Wohnhof?

- Folge: Mini-Kern-Grundstück (Haus und "Gärtchen")
und div. Eigentums-Anteile

B3 Wo Eigentum geregelt?

Im WEG
(Wohnungseigentumsgesetz)?

B4 Wie gross ist das kleinste
Mini-RH-Grundstück?

- Grundstück Haus
- Grundstück "Gärtchen"
- Parkplatz (getrennt)
- Eigentumsanteile an
- Wohnhof
- Grünflächen
- usw.

Summe:qm

**Wegen Unterschreitung von zu fordernden Grundstücks-
Mindestgrößen scheiden Reihenhäuser für das Mühlenfeld aus.**

C

Zu: MFHer an Rockwinkeler Landstrasse

**Fragen an
Behörde**

- Tiefgaragen: sehr gut

- Höhe: 11,80 m / **sehr hoch**

- **Gesamt-Eindruck:**

- **zu hoch**
- **zu breit**
- **zu wuchtig**

- im Planungsentwurf:

- **3 Geschosse**

- **3 Wohnebenen plus hohes Dach**

C1 Warum wird
Dach "leergelassen"?

C2 Ist es - evtl. später -
ausbaubar für weitere
4. Wohnebene?

C3 Warum nicht:

2 Geschosse mit

3 Wohnebenen:

- 1 Wohnebene im
- ausgebauten Dach



z.B.: Mühlenfeldstr.52

D

Zu: MFHs an der Mühle

- keine Tiefgaragen
- Mehr-Generationen-Haus
- Lärmschutz gegen Bahn

siehe "Zu: Lärmschutz"

E

Zu: MFH/Geförderter Wohnungsbau

- Dachgeschosse:

Fragen an Behörde:

Wie Schutz gegen
Hitze (Flachdach)?

F

Zu: 16 Doppelhäuser

- Entwürfe
 - **monoton**
 - Dächer: "Ortsbild durch geneigte Dächer geprägt"
- ZUWE S. 20

Hier lohnt sich Nacharbeit

Keine Flachdächer

Bitte mehrere Typen mischen

G

Zu: Lärmschutz zur Bahn

Grashof:

sehr guter Schallschutz durch Privat-Mauer aus Beton

Höhe: 5 m 1)

- Höhe Lärmschutzwand
 - Höhe: 3m, 4m oder 5m?
 - Strecke Lärmschutzwand
 - Wo? Wie lang?
 - Eigentümer der Wand
 - **Weiteres Mosaik im Flickenteppich "Lärmschutzwände in Oberneuland"**

Fragen an Behörde

G1 Warum nicht lernen vom guten Lärmschutz beim Grashof?

G1 Höhe:

G2 Wo:

G3 Länge:

G4 Wer?

G5 Wartungskosten der Wand?

G6 Wer zahlt?

1) Fussnote: **Dort "Strang" mit 16 - gelungenen - MFHs - je ca. 9 WEen - parallel zur Bahn.**

H

Zu: "Grüne Mitte"/"Grünfläche nördlich der Mühle"

Größe ca. 4.000 qm

Gemäß der Nord/Süd-Differenzierung bietet sich eine **bessere Positionierung südlich der Mühle** an.

Die Mühle und die Grünfläche werden dadurch aufgewertet . Größe: ca. 4000qm.

Ggf. ist eine Regelung betr. "Ausgleichsflächen" bei der Größenordnung der Bebauung denkbar.

I

Zu: Grünzug zur Mühle

Fragen an Behörde

Bei genauem Vergleich des 2. mit dem 1. Entwurf ist kaum eine Verbreiterung festzustellen

1 Verbreiterung von ...
auf ... m.

J

Zu: Verkehr

- Gutachten

Wann?

- Rockwinkeler Strasse

- Tempo 30

Warum nicht durchgehend von Ampel zu Ampel?
"Auf der Heide" bis "Franz-Schütte-Allee"

- Fuss und Radwege

J 1 Breite des Radweges?

J 2 Radweg Privatbesitz?

- Busse 33 und 34

Trennung der Linienführung

1 Linie durch Mühlenfeldstrasse

- Ein- u. Ausfahrt zum Baugebiet

J 3 Wie?

während der Bauphase

K

Weitere Gutachten

Lärmschutz

K1 Wann?

Be- und Entwässerung

K2 Wann?

L

Zu: Bäume / Bepflanzung

s. Schriftsatz Bürgerbeteiligung am BPlan 2371, S.12

"Nachwort" / Abkürzungen:

Da noch kein neuer Planungsentwurf vorliegt, bezieht sich die Ausarbeitung auf den vor ca. 1 Jahr vorgestellten 2. Planungsentwurf.

Abkürzungen:

- ZUWE Zukunftswerkstatt: ZUWE

Herausgeber: H. Tittmann

Redaktion: u.a.: Frau Weth.

Text: über Link auf Homepage "www.pro-muehlenfeld.de"

- BPlan Bebauungsplan

- WE Wohnungs-Einheit

- MFH Mehrfamilienhaus

Bremen, 4.9.2021

Dr. Richard Wrede, Pro Mühlenfeld e.V.