

## **Protokoll der Einwohnerversammlung vom 21. November 2017**

### **im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

<b>Ort:</b>	<b>Aula der Wilhelm-Kaisen-Oberschule, Valckenburghstraße 1 – 3, 28201 Bremen</b>
<b>Beginn:</b>	<b>19.00 Uhr</b>
<b>Ende:</b>	<b>20:30 Uhr</b>
<b>Anlass:</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplans 2417, für ein Gebiet in Bremen-Neustadt, zwischen Niedersachsendam, Werdersee, Huckelrieder Friedhof und nördlich Hubertushöhe</b>

**Frau Czichon, Ortsamtsleiterin Neustadt / Woltmershausen**, begrüßt die Anwesenden und erläutert den Anlass des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes 2417 für die Entwicklung der ehemaligen nördlichen Teilflächen der Scharnhorst-Kaserne.

**Herr König, SUBV**, begrüßt die Anwesenden und erläutert den bisherigen Verlauf des Projekts. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nördlichen, durch ein förmliches Verfahren entwidmeten Teilflächen der Scharnhorst-Kaserne, welche durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet werden. Er schließt weiterhin das Bestandsgebäude des „Activo“ und den Parkplatz der Roland-Klinik ein. Auf Wunsch des Umweltbetrieb Bremens wurde außerdem die Fläche des Sandlagerplatzes des Friedhofs Huckelriede einbezogen. Zudem gibt es weitere Beobachtungsräume auf denen eine zukünftige Entwicklung potentiell möglich ist, die jedoch nicht Bestandteil des aktuellen Bebauungsplanverfahrens sind. Unter anderem den Technikbereich der Kaserne, dessen Entwidmung jedoch derzeit nicht geplant ist und bei dem die Planungshoheit beim Bund liegt.

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auf Teilen der ehemaligen Kasernengrundstücke, ein Übergangwohnheim für Geflüchtete. Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung am Deich sind durch teilweise erhaltenswerte Baumgruppen, -reihen und Einzelbäume geprägt. Durch ein Baumkataster soll nochmals überprüft werden, welche Bäume im Bebauungsplan aufgrund ihrer Bedeutung festgesetzt werden sollen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden bereits die Lärmauswirkungen auf das zukünftige Wohngebiet, die von der Kasernennutzung und dem Parkplatz ausgehen, untersucht. Ein Bodengutachten, welches sich mit potentiellen Altlasten beschäftigt, soll beauftragt werden. Die Planungshistorie für die Fläche hat mit der Sanierung Huckelriede / Sielhof als Teil der Gesamtmaßnahme begonnen. Der städtebauliche Entwurf hat sich seitdem stetig weiterentwickelt. Zunächst war eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung vorgesehen. Mit der Flüchtlingswelle, der Aufnahme in das „Sofortprogramm Wohnen“ und der Untersuchung im Rahmen einer Vertiefungsstudie, wurde für die Fläche später eine Mischung aus Modulbauten und Geschosswohnungsbau geplant. Aufgrund den zurückgehenden Flüchtlingszahlen aber dem noch immer anhaltenden Wohnungsdruck in der Stadt sieht der aktuelle Entwurf, der sich im Laufe des Planverfahrens noch weiterentwickeln und verändern kann, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entstehung von 140-150 neuer Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vor. Davon sollen, entsprechend der im Bremer Bündnis für Wohnen getroffenen Vereinbarung, 25 % Sozialwohnungen und weitere 25 % für Bewohner/innen mit Zugangsschwierigkeiten zum

Wohnungsmarkt sein. Die Gebäude gruppieren sich um Höfe und berücksichtigen den Baumbestand. Der Entwurf sieht eine Erschließung vom Niedersachsendamm aus vor. Die innere Erschließung des ersten Planabschnitts erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer im östlichen Teil des Plangebiets, beidseitigen Gehwegen und Parkbuchten sowie einer fünf bis sechs Meter breiten Fahrbahn vor. Um die Zuwegung eines potentiellen Parkdecks zu ermöglichen ist ein weiterer Anschluss an den Niedersachsendamm über den Parkplatz der Rolandklinik für den Autoverkehr möglich aber noch nicht abschließend entschieden. Ein Anschluss an die Hubertushöhe ist nur für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen, um eine Durchwegung von Süden nach Norden zum Weserdeich bzw. Werdersee zu ermöglichen. Um Planungsrecht für dieses Projekt zu schaffen, ist die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens bzw. die Aufstellung des hier thematisierten Bebauungsplans erforderlich.

Der städtebauliche Entwurf bildet zwar den Rahmen für den Bebauungsplan, dieser soll aber auch Spielräume für eine zukünftige Bebauung zulassen. Die Baugrenzen müssen im weiteren Verlauf noch an die Standorte der zu erhaltenden Bäume angepasst werden, um deren Erhalt zu ermöglichen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist noch nicht abschließend geklärt, derzeit sollen im westlichen Bereich jedoch die Verträglichkeit von drei bis fünf Geschossen und im östlichen Bereich von fünf bis sieben Geschossen überprüft werden.

Im weiteren Verlauf sollen zudem offene Fragen durch weitere Gutachten geklärt werden. Auf Grundlage der im Verlauf des Verfahrens gewonnenen Informationen, wie beispielsweise die Einmessung der schützenswerten Bäume und Anregungen, werden das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplanentwurf weiter ausgearbeitet.

Nach der Vorstellung der Planung durch Herrn König schließt sich im Plenum eine Diskussion an, die von Frau Czichon moderiert wird. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger erhalten Gelegenheit, sich zu den Plänen zu äußern.

#### **Wortmeldungen der Bürger/innen:**

##### **Herr S., Geschäftsinhaber Buntentorsteinweg:**

- fragt nach der Anbindung des Quartiers an das vorhandene Straßennetz und der zusätzlichen Verkehrsbelastung.

##### **Frau K., Anwohnerin Hubertushöhe:**

- Begrüßt, dass das neue Quartier nicht über die Hubertushöhe erschlossen wird
- Hinterfragt die siebengeschossige Bebauung
- Plädiert eher für eine Reihenhausbebauung; Struktur wirkt im Vergleich zur Umgebung wie ein Fremdkörper
- Befürwortet den sozialen Wohnungsbau
- Fragt wie die Planung weiter geht

##### **Herr B., Verein DeinWerdersee e.V., Anwohner Teerhof:**

- Plädiert für den Erhalt der Bäume am Weserdeich durch einen ausreichenden Abstand der Bebauung
- Befürchtet eine zehngeschossige Bebauung bzw. kritisiert eine Bebauung, die über die Baumkante hinausgeht; Weist darauf hin, dass die Gebäude im Gegensatz zur „Gartenstadt Werdersee“ aufgrund von Aufschüttungen erhöht stehen; Fragt wie hoch wirklich gebaut werden soll bzw. wie hoch gebaut werden darf
- Kritisiert, dass auf Einwendungen nur mit „Pauschalschreiben“ geantwortet wird und dass die Einwendungen in den weiteren Planungen trotz Versprechungen nicht berücksichtigt werden; Befürchtet, dass in Beteiligungsverfahren Unwahrheiten vermittelt werden; Kritisiert, dass die Einladung nicht über den Weser Kurier erfolgt und deshalb zu wenig Betroffene von den Beteiligungen Kenntnis erlangen

- Kritisiert, dass die Deputation über Planungen entscheiden darf, ohne genauere Gebietskenntnisse zu besitzen

**Frau K., Beirat Neustadt, Anwohnerin Neustadt:**

- Begrüßt den Geschosswohnungsbau
- Kritisiert jedoch die Höhe, die Länge und die Tiefe und insgesamt die Struktur und den Maßstab der geplanten Bebauung, da diese für die unmittelbare Umgebung völlig fremd ist. Man solle nicht von dem, was sich bewährt hat an Bebauung am Werdersee, abweichen; Fordert einen gemäßigeren Entwurf, der sich in die Umgebung einfügt und Konsens in der Bevölkerung findet.
- Fragt, seit wann die Fläche des Friedhofs in die Planung einbezogen wird. Lehnt eine Bebauung des Friedhofgeländes ab. Der Teil des „Landschaftsparks“ ist zu erhalten.
- Weist darauf hin, dass über die angegebenen Vollgeschosse hinaus gem. LBO noch bis zu 2 Staffelgeschosse zulässig sind.
- Plädiert für den Erhalt der Bäume durch einen ausreichenden Abstand der Bebauung
- Kritisiert die Festsetzung von kleinen Flächen als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplanentwurf, da diese nicht funktional sind und aufgrund der Nähe zum Naherholungsgebiet Werdersee nicht benötigt werden

**Herr S., Anwohner Obervieland (auf Werderhöhe aufgewachsen):**

- Fragt nach dem Zeithorizont der Planung
- Fragt nach der Straßenkategorie; Kritisiert die Position des Durchgangs auf Höhe des Eingangsbereichs der Roland-Klinik; Weist auf das bestehende Parkproblem durch die Bereitschaftspolizei hin, das sich in Zukunft in das neue Quartier durch die Nutzung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum verlagern könnte

**Herr L., Teilnehmer Bürgergutachten, Anwohner Werderhöhe:**

- Kritisiert die Geschossigkeit, insbesondere die geplante Siebengeschossigkeit; Weist ebenfalls auf die zusätzlich möglichen Staffelgeschosse hin
- Plädiert für die ursprünglichen Planungen, die eine Reihenhausbebauung vorgesehen haben
- Weist darauf hin, dass die sozial schwierige Lage Huckelriedes durch Bebauung im hochpreisigeren Segment gerade erst verbessert wurde und befürchtet, dass diese sich durch den Geschosswohnungsbau in Verbindung mit der Sozialraumquote wieder verschlechtern könnte

**Herr V., Quartiersmanager Huckelriede:**

- Begrüßt die Fortsetzung der Planung, das Verkehrskonzept (besonders die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer) sowie die Sozialraumquote
- Stellt Rückfragen in Bezug auf die weiteren Betrachtungsräume

**Frau von D.:**

- Weist auf die fehlende Querungsmöglichkeit auf dem Niedersachsendamm hin, die aufgrund der bestehenden und zukünftigen Verkehrsbelastung der Straße für eine sichere Querung, insbesondere für Kinder, erforderlich ist

**Herr K., Anwohner Hubertushöhe:**

- Weist ebenfalls auf die fehlende Querungsmöglichkeit am Niedersachsendamm hin, die bereits seit der vorbereitenden Untersuchung thematisiert wird
- Kritisiert die städtebauliche Struktur

**Herr H., Beirat Neustadt, Anwohner:**

- Weist darauf hin, dass die Bauweise in Kombination mit dem sozialen Wohnungsbau zu einer negativen Bewohnerstruktur / einem sozialen Brennpunkt führen könnte

**Frau J., Anwohnerin Georg-Droste-Straße:**

- Weist ebenfalls auf die fehlende Querungsmöglichkeit am Niedersachsendamm hin

**Herr E, Anwohner Kornstraße:**

- Weist darauf hin, dass man die maximale Höhe auf das Gebäude der Roland-Klinik begrenzt hatte, als das Projekt „Gartenstadt Werdersee“ 2008 vorgestellt wurde
- Fragt, ob man die Bebauungsstruktur um die Franz-Grashof-Straße fortführen könnte
- Weist darauf hin, dass das Friedhofsgelände aufgeschüttet ist

**Herr V, Hubertushöhe:**

- Fragt nach der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

**Beantwortung der Fragen durch Herrn König:**

**Entwurf allgemein:** Der städtebauliche Entwurf stellt keine endgültige Lösung dar. Für die weitere Entwicklung ist ein Meinungsbild/Feedback von großer Bedeutung.

**Städtebauliche Struktur:** Die Struktur der Bebauung leitet sich ein Stück weit aus der Umgebung ab und soll sich einfügen. Gleichzeitig bietet die Fläche die Chance Neues auszuprobieren, zumal es Blockrandmotive in Bremen schon an anderer Stelle gibt und diese in anderen Städten zu den bevorzugten Wohnlagen zählen.

**Bebauungsstruktur:** Für das neue Wohnquartier ist Geschosswohnungsbau und keine Reihenhausbauung vorgesehen. Ziel der Stadt ist es bis 2020 1400 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Bei einer Bebauung der Fläche mit Reihenhäusern würde man maximal 60 Wohneinheiten erhalten.

**Geschossigkeit:** Es muss noch geklärt werden, ob die Bebauung über die Baumkulisse hinaus ragen kann oder darunter bleiben soll. Bei fünf Geschossen liegt man bei einer Gebäudehöhe von ca. 16 m, mit einem Staffelgeschoss bei 19 m. Die Baumkulisse ist wohl höher. Klarheit wird die Einmessung der Bäume bringen. Sieben Geschosse werden jedoch das Maximum sein.

**Verkehr:** Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die „Gartenstadt-Werdersee“, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Bei der Verkehrssimulation wurden für das Gesamtareal (Geltungsbereich des Bebauungsplans 2417 + Beobachtungsräume) bereits der Bau 400 neuer Wohneinheiten berücksichtigt, um die Kapazität des umliegenden Verkehrssystems zu überprüfen. Die umliegenden Kreuzungsbereiche sind ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsgutachten soll bei der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden. Die Stichstraße im neuen Quartier soll als Sammelstraße errichtet werden. Die Planungen werden durch das Amt für Straßen und Verkehr (ASV) verfeinert.

**Bäume:** Das Ziel ist es die Bäume zu erhalten und den geforderten Abstand von 1,50 m einzuhalten. Wichtig ist, dass die Bäume zunächst eingemessen werden, um die Bebauung bzw. die Baugrenzen daran anzupassen.

**Öffentliche Grünflächen:** Die Kritik gegenüber der Festsetzung der kleinen öffentlichen Grünflächen ist gerechtfertigt.

**Friedhofsteilfläche:** Der Umweltbetrieb ist vor 1 ½ Jahren an die Stadtplanung herangetreten und hat (auch aufgrund des Verwertungsinteresses) angeregt, die Fläche in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Weiterer Beobachtungsraum (Betriebsraum Friedhofsbunker):** Die Entscheidungsbefugnis über die Fläche liegt derzeit beim Besitzer, dem Umweltbetrieb Bremen. Sollte die Fläche in Zukunft bebaut werden, muss sie eigenständig über die Werderhöhe/Hubertushöhe erschlossen werden.

**Sozialraumquote:** Ziel des Senats ist eine Sozialraumquote von 25 % bei Neubauvorhaben mit über 20 Wohneinheiten. Durch die Mischung aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau soll die Entstehung eines sozialen Brennpunkts vermieden werden. Eine Sozialraumquote von 100 % ist für Investoren ohnehin nicht lukrativ.

**Querung Niedersachsendamm (Frau Czichon):** Auch im Hinblick auf die in Zukunft generierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, sollte das Thema Ampel (vom Beirat) neu aufgegriffen werden. Ein Leerrohr soll bereits existieren. Eine Kostenbeteiligung aus dem Stadtteilbudget Verkehr ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Beirat und Zustimmung durch das ASV.

**Zeithorizont:** Derzeit befindet sich die Fläche noch im Besitz des Bundes. Durch die Entwidmung kann die Stadt jedoch bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufstellen. Die öffentliche Auslegung ist für nächstes Jahr geplant. Bis zur Rechtskraft braucht es mindestens noch 1 ½ Jahre.

**Weiteres Verfahren:** Von der Einwohnerversammlung wird ein Protokoll erstellt. Die gezeigte Präsentation wird auf der Website des Ortsamts veröffentlicht. Voraussichtlich im nächsten Jahr soll die öffentliche Auslegung stattfinden. Der Termin wird öffentlich mit der Bebauungsplannummer 2417 und der Kurzbezeichnung bekannt gegeben. Frau Czichon empfiehlt, sich in den Email-Verteiler des Ortsamts einzutragen, um Termininformationen zu erhalten (einige Teilnehmer hinterlassen direkt ihre Email-Adresse). Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist voraussichtlich nicht nötig.

Frau Czichon schließt die Sitzung um 20:30 Uhr und dankt allen Anwesenden für ihre Teilnahme.

Bremen, den 17.01.2018

-----  
Sitzungsleitung

-----  
Referentin

-----  
Protokoll