

Protokoll

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 2351 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt in den Ortsteilen Neuenland, Gartenstadt-Süd und Huckelriede, zwischen Kirchweg, Fabrikweg und Neuenlander Straße

Zeit	26.06.2019, 19:15 - 20:30 Uhr
Ort	Mensa der Oberschule am Leibnizplatz, Schulstraße 24, 28199 Bremen
Teilnehmer	Frau Annemarie Czichon, Ortsamtsleiterin Neustadt/Woltmershausen Frau Dörthe Halves, SUBV Stadtplanung Bezirk Neustadt Frau Anna Voit, Evers & Küssner Stadtplaner Herr Specht und Herr Hemmerich, Specht Gruppe Herr Stefes und Herr Fuchs, Stefespro Frau Dahmke, Architekten FSB ca. 20 Bürgerinnen und Bürger

Begrüßung

- Frau Czichon begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Sie stellt einleitend die Eckpunkte eines Bebauungsplanverfahrens dar und erläutert, dass sich das Verfahren zum Bebauungsplan 2351 derzeit in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung befindet und Hinweise und Anregungen der Anwesenden aufgenommen werden. Sie ergänzt, dass im Rahmen der Auslegung für Bürgerinnen und Bürger erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme besteht. Außerdem wird der Beirat im Bebauungsplanverfahren um Stellungnahme gebeten.

Vorstellung der Ziele und Zwecke der Planung

- Frau Halves stellt ergänzend zum Stand des Verfahrens den angestrebten Zeitplan vor. Demnach kann die Auslegung Ende dieses Jahres stattfinden, wenn bis dahin durch Gutachten oder Hinweise keine grundsätzlichen Planänderungen erforderlich werden. Sie weist darauf hin, dass die Idee eines städtebaulichen Konzepts auf dem Gelände der Koch & Bergfeld Silberwarenmanufaktur bereits detailliert erscheint, da es Ziel ist, für den Neubau einer Kindertagesstätte einen geeigneten und mit dem Gesamtgebiet abgestimmten Standort innerhalb des Plangebietes zu identifizieren. Diese Kita soll bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens genehmigt und gebaut werden. Aus diesem Grund ist der anvisierte Standort der Kita als grundsätzlich abgestimmt anzusehen, wohingegen die Bebauung des sonstigen Plangebietes noch weiter zu konkretisieren ist. Die vorzeitige Genehmigung der Kita ist möglich, da für den Bereich derzeit ein Bebauungsplan besteht, der ein Gewerbegebiet festsetzt, in dem Kindertagesstätten ausnahmsweise zulässig sind.
- Frau Voit vom Planungsbüro Evers & Küssner | Stadtplaner stellt den Standort des Vorhabens sowie dessen Einbindung in die Umgebung vor und beschreibt die umliegenden Nutzungen auch vor dem Hintergrund der im Plangebiet angestrebten unterschiedlichen Nutzungen. Sie beschreibt die Bestandssituation, die vornehmlich aus den teilweise denkmalgeschützten Gebäudeteilen der ehemaligen Silberwarenmanufaktur und bereits abgeräumten und brachliegenden Freiflächen besteht. Anschließend erläutert Frau Voit die erste Idee eines Bauungs- und Nutzungskonzepts: Grundsätzlich wird angestrebt, das Areal in ein gemischt genutztes Quartier umzuwandeln. Den räumlichen und funktionalen Mittelpunkt bildet dabei das Denkmalensemble der ehemaligen Silberwarenmanufaktur, dessen wesentliche Elemente erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden sol-

len. Die ehemalige Fabrik soll als prägender Teil des Gebiets erlebbar werden. Hierfür werden derzeit unterschiedliche Konzeptideen verfolgt und geprüft. Darüber hinaus soll Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern, und eine Seniorenresidenz inklusive Tagespflege angesiedelt werden. Nichtstörendes Gewerbe sowie insbesondere ein Nahversorgungsangebot, wie es bereits besteht, sollen ermöglicht werden.

Anschließend geht Frau Voit auf die geplanten Inhalte des Bebauungsplans 2351 ein. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, da das Vorhaben (mit Ausnahme der Kita) nicht auf Grundlage des bereits angesprochenen bestehenden Baurechts realisiert werden kann. Ein Großteil des Plangebietes soll als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Somit ist die Ansiedlung von Wohnen sowie von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, möglich. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll für die dort bestehenden und geplanten Betriebe ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Das abgestimmte städtebauliche Konzept soll durch Ausweisung überbaubarer Flächen (Baugrenzen) und Grundflächenzahlen, die das Maß der Versiegelung bestimmen, fixiert werden. Die zulässige Gebäudehöhe soll sich zukünftig an der Umgebung orientieren. Die historische Zufahrt zum Gebiet soll zukünftig als Fußweg ausgewiesen werden und auch der rückwärtige Bereich des Denkmalensembles soll zum einen als Quartiersplatz, zum anderen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden.

Frau Voit erläutert darüber hinaus, dass das Vorhaben auch in Abstimmung mit dem geplanten Umbau der nahegelegenen Autobahn durchgeführt wird. Es gibt eine Arbeitsgruppe, die sich mit den Umbau- und Umleitungsmaßnahmen im Kirchweg befasst und dazu informiert.

Zum Baumbestand besteht bereits ein Gutachten, welches noch aktualisiert wird. Hieraus wird im weiteren Verlauf des Verfahrens abzuleiten sein, welche Bäume zu erhalten bzw. zu ersetzen sind. Es ist grundsätzlich geplant, die ortsbildprägenden Bäume zu erhalten und in das Quartier zu integrieren. Bäume, die nicht erhalten werden können, sollen möglichst innerhalb des Plangebiets ersetzt werden.

Im Hinblick auf Schallimmissionen liegt ebenfalls bereits ein Gutachten im Vorentwurf vor, welches ebenfalls aktualisiert werden wird. Es ist jedoch bereits ersichtlich, dass durch einen entsprechenden Städtebau (bspw. durch die Stellung lärmschützender Gebäuderiegel) die entsprechenden Orientierungswerte erreicht werden können.

Eine altlasten- und geotechnische Erkundung hat im Bereich der ehemaligen Silberwarenfabrik Altlasten aufgezeigt, die in entsprechender Weise im städtebaulichen Konzept bzw. bei der Realisierung berücksichtigt werden.

- Frau Czichon informiert im Anschluss darüber, dass die Präsentation zeitnah über die Internetseite des Ortsamtes zur öffentlichen Einsicht bereitgestellt wird.

Fragen der Bürgerinnen und Bürger

- Die Fragen der Bürgerinnen und Bürger werden im Protokoll thematisch zusammengefasst:

Nutzungen

- Für welche Zielgruppe werden die Wohnungen geplant?
Geplant ist die Realisierung von rund 25 % gefördertem Wohnraum sowie eine Mischung aus standortgerechten Miet- und Eigentumswohnungen. Näheres dazu steht noch nicht fest.
- Welche Art von Gastronomie soll entstehen?
Für die Gastronomie wird ein Betreiber gesucht, der mit seinem Angebot zur Neustadt passt. Die angestrebte „Erlebnisgastronomie“ heißt hier, dass die historischen Maschinen und Produktionsräume der ehemaligen Silberwarenfabrik im Rahmen des gastronomischen Angebots aktiv erlebt werden können.
- Ist statt der Seniorenresidenz „Generationenwohnen“ denkbar, womöglich auch selbstverwaltet?
Für die genaue Ausgestaltung des Seniorenwohnens gibt es noch keine festen Planungen. Aber eine Mischung aus verschiedenen Formen ist angedacht.

Erschließung/Verkehr

- Soll die Haupteerschließungsstraße in die Kleingartenanlage geführt werden? Andernfalls wäre hier ein unbelebter Raum zu befürchten, der zu unerwünschten Nutzungen/Ereignissen führen könnte.
Nein, über die Haupteerschließungsstraße ist derzeit keine Anbindung in die Kleingartenanlage geplant. Da hier jedoch mehrere Wohnhäuser entstehen werden, ist nicht davon auszugehen, dass dort ein toter Raum entsteht.
- Es wäre schön, wenn die übergeordnete Grün- und Rad-/Fußwegeverbindung ohne „Versprung“ durch das Plangebiet gehen würde.
Dies ist der Fall. Der Fuß- und Radweg, der auch die Kleingartenanlage anbindet, stellt die bestehende Freiraumachse dar.
- Die Verengung und Beschränkung der Anbindung der Kleingartenanlage wird begrüßt, da dort in der Vergangenheit bereits durch Unbekannte illegal Müll abgeladen wurde.
- Ein weiterer Anschluss bis zur Kleingartenanlage im südlichen Bereich des Plangebiets wäre wünschenswert.
Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.
- Wo wird der ruhende Verkehr untergebracht? Der Parkplatz im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist vom Kirchweg aus gesehen sehr präsent – es sollte ein Alternativstandort geprüft werden.
Für die Anwohner wird es Stellplätze unterhalb der Wohngebäude geben. Für alle anderen Nutzungen werden die pflichtmäßig herzustellenden Stellplätze oberirdisch berücksichtigt.
- Warum wird das gesamte Quartier nicht autofrei geplant?
Autofreie Quartiere entstehen meist aus dem Willen einer Baugemeinschaft o.ä. heraus. Die geplante Wohnbebauung im Plangebiet soll ein Angebot an die zukünftigen Besitzer und Bewohner sein. Ohne ein entsprechendes Erschließungs- und Stellplatzangebot ist dies häufig schwierig. Darüber hinaus ist gemäß geltendem Bremer Recht derzeit noch ein Stellplatzbedarf zu decken. Sollte sich dies zukünftig ändern, ist auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans auch ein autoarmes Quartier umsetzbar.
- Es sollten Ladestationen im Quartier angeboten werden.
Elektromobilitäts- und Carsharingangebote werden bei der Planung mitgedacht und sollen angeboten werden.

Geltungsbereich/ Grundstücksgröße

- Zwischen der Kleingartenkolonie und dem Plangebiet befindet sich ein circa 20 Meter breites Grundstück mit Baumbestand, dessen Verkehrssicherheit vom Eigentümer nicht gewährleistet wird. Ist es möglich diesen Bereich in den Geltungsbereich einzubeziehen und die Wohnbebauung bis an die Kleingartenkolonie heranzurücken?
Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.

Städtebau/Architektur

- Die Dichte des Baugebiets ist sehr hoch. Es wird in Frage gestellt, dass dies städtebaulich vertretbar ist.
- Welche Architektur für die Häuser ist geplant?
Der Investor (Specht) sagt zu, dass die Gebäude zur Stadt passen sollen. Es wird erkennbar sein, dass man in Bremen ist.

Freiraum/Umwelt

- Kann die Baumreihe zwischen der geplanten Seniorenresidenz und der Silberwarenmanufaktur erhalten bleiben, wenn die Bebauung an die Gehölzstruktur heranrückt?

Mit der Aktualisierung des Baumgutachtens wird auch untersucht, welche Bäume gem. Baumschutzverordnung zu erhalten bzw. zu ersetzen sind. Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, die prägenden Gehölzstrukturen in das städtebauliche Konzept einzubeziehen. Die geplante Bebauung berücksichtigt diese daher.

Abschluss

- Frau Czichon bedankt sich bei den Vortragenden sowie für die Anmerkungen und Anregungen und schließt die Einwohnerversammlung um 20:30 Uhr.

Voit Evers & Küssner Stadtplaner PartGmbH	Czichon Ortsamt Neustadt/Woltmershausen	Halves SUBV
--	--	----------------