

**Freie Hansestadt Bremen**

**Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
(SKUMS)**

**Niederschrift zur Einwohnerversammlung**

**zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)  
zum Bebauungsplan 2533**

**für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, zwischen Senator-Apelt-Straße, Am  
Tabakquartier und der Straße Am Gaswerksgraben auf dem ehemaligen Brinkmann-Areal**

am Dienstag, 19.01.2021, GoToMeeting-Videokonferenz

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Frau Czichon (Ortsamt Neustadt/Woltmershausen) waren neben ca. 35 Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertreterinnen und Vertretern des Beirats Woltmershausen auch Herr König (SKUMS, Referat 64), Herr Paul, Herr Bojazian und Herr Linnemann als Vertreter der Bauherrin (Justus Grosse), Herr Hilmes (Architekt) sowie Frau Braun und Frau Heppner (beide Planungsbüro BPW Stadtplanung).

Frau Czichon begrüßt die Anwesenden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Zur Einwohnerversammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse sowie über einen E-Mail-Verteiler eingeladen. Zweck der heutigen Zusammenkunft ist, die Bürgerinnen und Bürger über den Bebauungsplan 2533 zu informieren und der Verwaltung zu ermöglichen, deren Wünsche und Anregungen zu ermitteln. Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt.

Anschließend erläutert Herr König den Werdegang des Projektes. Er verweist auf den Masterplan für das Vordere Woltmershausen und die bisher entwickelten Teilprojekte, wie die Umnutzung der ehemaligen Fabrik im Norden des Tabakquartiers, welche bereits mit dem geltenden Bebauungsplan 2115 entwickelt werden konnten. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans 2533 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der beiden Tabakspeicher II und III durch Lofts zum Wohnen und nicht störendes Gewerbe geschaffen werden. Das ca. 6,7 ha große Plangebiet umfasst neben den drei ehemaligen Tabakspeichern auch die nordöstlich angrenzenden Gewerbehallen IV-VI sowie weitere Gebäude der ehemaligen Zigarettenfabrik. Die vorhandene Grünfläche östlich der Speicher ist ebenfalls Bestandteil des Plangebiets.

Frau Braun stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die mit dem Bebauungsplan 2553 verfolgten Ziele, das Planverfahren sowie das Plangebiet vor. Die mit dem Bebauungsplan 2355 verfolgte Planung ist ein weiterer Schritt zur städtebaulichen Aufwertung und Belebung des Tabakquartiers. Die Schaffung von rd. 220-440 Wohnungen leistet einen Beitrag zu dem wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziel in Bremen nach einem quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot für den Wohnungsbau.

Ziel der Planung sind der Erhaltung der großformatigen, ortsbildprägenden Tabakspeicher, die Sicherung der vorhandenen Grünfläche und des charakteristischen, ortsbildprägenden Baumbestands entlang der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier. Des

Weiteren steht die Sicherung einer konfliktfreien Nachbarschaft von Wohnen und zunächst verbleibenden Gewerbeflächen im Vordergrund.

Ebenso wird ein nachhaltiges Verkehrs- und Mobilitätskonzepts für das Tabakquartier auf Grundlage des Masterplans für das Vordere Woltmershausen verfolgt, mit dem grundsätzlichen Ziel das Pkw-Verkehrsaufkommen zugunsten des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs zu reduzieren und die innere Quartierserschließung weitgehend autofrei zu gestalten. Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits versiegelt.

Herr Paul ergänzt, dass der zweite Bauabschnitt der Fabrik im Februar abgegeben wird und vollvermietet ist. Die Nachfrage nach Wohnen im Tabakquartier ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt und Angeboten, wie der Philharmonie und des Theaters sehr hoch. Die Umnutzung des alten Speichers III zum Wohnen ist eine gute Ergänzung zum vorhandenen kleinteiligen Gewerbe und dem bereits durch Büros umgenutzten ehemaligen Speicher I an der Senator-Apelt-Straße. Nicht mehr benötigte versiegelte LKW-Zufahrten werden entsiegelt und als Gehwege und Grünflächen nutzbar.

Im Anschluss an die Präsentation wurden folgende Stellungnahmen abgegeben und Fragen gestellt, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in folgende Themenblöcke gegliedert werden:

### **Gebietsausweisung**

Ein Beiratsmitglied erkundigt sich, warum die Gewerbehallen IV-VI Bestandteil des Plangebiets sind und hierfür ein eingeschränktes Gewerbegebiet und nicht zusammen mit den ehemaligen Tabakspeichern insgesamt bspw. ein Mischgebiet festgesetzt werden soll, da für den Bereich der Gewerbehallen doch künftig auch Wohnnutzungen vorgesehen sind.

*Antwort Herr König: Die Gewerbehallen werden in den Bebauungsplan 2533 aufgenommen, um eine konfliktfreie Nachbarschaft zwischen den geplanten Wohnnutzungen in den Tabakspeichern und dem noch verbleibenden Gewerbe sicherzustellen. Mittelfristig soll an der Stelle der Gewerbehallen auch Wohnen ermöglicht werden, allerdings erst nach Abschluss der städtebaulichen Rahmenplanung, die auf Grundlage des Masterplans für das Vordere Woltmershausen derzeit erarbeitet wird.*

### **ÖPNV**

Einige Bürgerinnen und Bürger sowie Beiratsmitglieder erkundigen sich, ob das ÖPNV-Angebot angepasst wird.

*Antwort Herr König: Ein Ausbau des ÖPNV ist im Masterplan für das Vordere Woltmershausen mittelfristig vorgesehen. Bisher fährt die Buslinie 63 in der Senator-Apelt-Straße bis zum Hauptbahnhof. Somit besteht v.a. die drei Tabakspeicher bereits ein Angebot. Hier wird zukünftig eine Taktverdichtung benötigt. In der städtebaulichen Rahmenplanung, die derzeit erarbeitet wird, wird der weitergehende Ausbau des ÖPNV geprüft. Ggf. soll die Straße Am Gaswerksgraben als ÖPNV-Achse verlängert werden. Neben dem ÖPNV soll der ruhende Verkehr in Mobilitätshäusern oder in den Untergeschossen untergebracht werden. Dazu sollen Angebote wie Carsharing das Pkw-Aufkommen vermindern.*

*Herr Paul ergänzt, dass die BSAG bisher großes Interesse zeigt und die Linie 63 zurzeit wegen der Corona-Pandemie bereits auch sonntags fährt. Auch zukünftig soll dies für das Tabakquartier aufrecht erhalten bleiben.*

*Frau Czichon ergänzt, dass eine Einbettung in ein Mobilitätskonzept stattfindet und dieses bei der nächsten Beiratssitzung im Februar 2021 besprochen werden soll.*

### **Mobilitätskonzept und verkehrliche Erschließung**

Ein Bürger beglückwünscht die Vorhabenträgerin Justus Grosse zu den bisherigen Entwicklungen im Tabakquartier. Er erkundigt sich zur insgesamten Verkehrssituation mit dem zukünftig zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen um mehrere hundert Pkw durch die Planung von rd. 220 Wohneinheiten und ca. 100 Gewerbeeinheiten. Er befürchtet besonders am Pusdorfer Tunnel Stau für Pkw und Radfahrer. Für die Zeit bis zur Fertigstellung eines zusätzlichen Tunnels unter den Gleisen als Entlastung des Pusdorfer Tunnels wünscht er sich eine Perspektive.

Ein Beiratsmitglied bedankt sich für den Wortbeitrag und stimmt den Bedenken zur Verkehrssituation aufgrund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu. Es wird auf die Stellungnahme des Beirats verwiesen, die auf der Seite des Ortsamtes online eingesehen werden kann. Es wird die Prüfung einer Unterführung unter der Bahn sowie eine Prüfung der Picasso-Kreuzung in der Neustadt gewünscht und angeregt, die Fahrradstraße am Neustädter Güterbahnhof bis nach Woltmershausen weiterzudenken.

*Antwort Frau Czichon und Herr König: Es ist bekannt, dass die Verkehrssituation sensibel ist und das Thema wird bei den Planungen sehr ernst genommen. Die Planungen werden jeweils von Verkehrsgutachtern fachlich begleitet. Mit Mobilitätskonzepten und den Angeboten in den Mobilitätshäusern soll ein Beitrag zur Reduzierung des Pkw-Verkehrs erreicht werden.*

Ein Bürger bittet um eine Erläuterung des Begriffs Mobilitätshaus und erkundigt sich, ob die vorgesehenen drei Mobilitätshäuser im Tabakquartier die einzigen Möglichkeiten zum Parken von Pkw sein werden.

*Frau Czichon und Herr Paul erläutern, dass ein Mobilitätshaus mehr als ein einfaches Parkhaus für Pkw ist. Es soll allen Mobilitätsformen dienen. Das erste Mobilitätshaus im Tabakquartier wird Ende Januar 2021 fertiggestellt. Es beinhaltet 220 Pkw-Stellplätze, 300 überdachte Fahrradstellplätze, Elektro-Ladestationen, eine Fahrradwerkstatt und einen Lastenfahrrad-Verleih. Insgesamt sind drei Mobilitätshäuser an drei Ecken des Quartiers geplant. Im Plangebiet des Bebauungsplans 2533 werden zudem in den Untergeschossen der Tabakspeicher Stellplatzangebote für Pkw geschaffen.*

Ein Bürger fragt, welches Verhältnis von Wohneinheiten zu Stellplätzen vorgesehen wird.

*Antwort Herr König: Laut Bauordnung sind 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit vorgegeben. Diese Vorgabe ist in der Planung zu prüfen und anzupassen. So kann im Tabakquartier durch das verfolgte Mobilitätskonzept mit dem Schwerpunkt der Förderung alternativer Mobilitätsformen wie dem Fuß- und Radverkehr, Car- und BikeSharing-Angeboten ein geringerer Wert angenommen werden, da weniger Pkw-Stellplätze benötigt werden.*

Ein Bürger gibt zu bedenken, dass bei einem Stellplatzschlüssel von weniger als 0,8 die Gefahr besteht, dass die umliegenden Straßen zugeparkt werden. Er glaubt nicht, dass die Menschen zeitnah auf die PKW-Nutzung verzichten werden.

*Antwort Herr König: Zusätzlich zu den nach der Bremischen Landesbauordnung erforderlichen Pkw-Stellplätzen werden Besucherstellplätze in den Mobilitätshäusern geschaffen. Dies umfasst auch die Kulturangebote in der ehemaligen Fabrik.*

Ein Beiratsmitglied sieht die Verkehrssituation ebenfalls kritisch. Er weist auf den Wesersprung nach Walle hin. Er spricht eine Einladung für die Beiratssitzung zum Thema „Tempo 30 auf der Woltmershauser Straße“ aus.

Ein Bürger fragt, ob die Stellplatzangebote in den Mobilitätshäusern kostenlos sind.

*Antwort Herr Paul: Alternative Mobilitätsformen, wie Fahrradstellplätze, sind kostenlos, um diese Mobilitätsformen zu fördern. Für das Autoparken wird es beispielsweise Businessstarife für Büros von Montag bis Freitag geben, sowie Abendtarife für Nutzer der kulturellen Angebote, ebenso für Kurzzeit-Stellplätze für Besucher und ein zeitlich unbegrenztes Stellplatzangebot für Bewohner. Notwendige Stellplätze für Nutzungen werden nachgewiesen und auch ein Puffer für besondere Anlässe und mehr Besucherstellplätze ist einbezogen.*

### **Weiteres Bebauungsplanverfahren**

Eine Bürgerin erkundigt sich, wann die Deputationsbefassung vorgesehen ist.

*Antwort Frau Braun: Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung soll vor den Sommerferien 2021 gefasst werden. Die sog. Planreife, auf deren Grundlage Bauanträge genehmigt werden könnten, soll im September 2021 erreicht werden.*

Frau Czichon betont die große Grundakzeptanz des Projekts und bedankt sich bei den Vortragenden, der Vorhabenträgerin, den Beiratsmitgliedern und den Bürgerinnen und Bürgern. Sie verweist auf die weitere Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2533 und schließt die Sitzung um 20:15 Uhr.

**Czichon**

(Vorsitzende)

**König**

(Stadtplaner; SKUMS Ref. 64)

**Braun**

(Schriftführerin, BPW Stadtplanung)

*Bremen, 20. Januar 2021*