

**Freie Hansestadt Bremen**

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

**Niederschrift zur Einwohnendenversammlung**

**zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)  
zum Bebauungsplan 2523**

**für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen der Westerstraße, Große Johannisstraße und  
Kleine Johannisstraße (ehemaliges Hachéz-Gelände)**

am Mittwoch, 13.10.2021, GoToMeeting-Videokonferenz

Beginn: 18.30 Uhr, Ende: 20:45 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Frau Czichon (Ortsamt Neustadt/Woltmershausen) waren neben ca. 45 Bürger\*innen sowie Vertreter\*innen des Beirats Neustadt auch Frau Prof. Dr. Reuther (Senatsbaudirektorin), Herr Dr. Kühling (SWAE), Herr König und Herr Schilling (beide SKUMS, Referat 64), Fr. Beckendorf (Toms Gruppe/ Grundstückseigentümerin), Frau Nagel (Büro COBE aus Kopenhagen), Herr Seebo (SHP Ingenieure) sowie Frau Braun, Frau Heppner und Frau Kreuzer (alle drei BPW Stadtplanung).

Frau Czichon, Frau Prof. Dr. Reuther, Herr Dr. Kühling und Herr Mose (Sprecher des Beirats Neustadt) begrüßten die Anwesenden. Die Veranstaltung diene als Abschlussveranstaltung für das im Jahr 2021 durchgeführte Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung (sog. Onlinedialog), das im Jahr 2021 stattgefunden hat und aus dem ein erstes städtebauliches Konzept für die Entwicklung des ehemaligen Hachéz-Geländes hervorgegangen ist. Es sollte nun über die Ergebnisse aus dem Verfahren des Onlinedialogs informiert und dieses Beteiligungsformat damit abgeschlossen werden. Zudem stellte diese Veranstaltung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 2523 dar (sog. Einwohnendenversammlung). Zu dieser Einwohnendenversammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse sowie online über die Homepage [www.hachez-quartier.de](http://www.hachez-quartier.de) und über einen E-Mail-Verteiler eingeladen. Die Bürger\*innen sollten über den Bebauungsplan 2523 informiert und deren Wünsche und Anregungen zum weiteren Bebauungsplanverfahren ermitteln werden.

Herr Mose wies auf den Beschluss des Beirats Neustadt für die künftige Entwicklung des ehemaligen Hachéz-Geländes hin, dessen Kernpunkte die Schaffung eines sozial-ökologischen Quartiers mit bezahlbarem Wohnen, alternativen Wohnformen sowie einer Verbindung von Arbeiten und Wohnen im Sinne der produktiven Stadt sind. Das ehemalige Hachéz-Gelände soll zu einem Ort entwickelt werden, von dem ein Signal für die Neustadt ausgeht. Auf dem Gelände sollen Räumlichkeiten für das Ortsamt, den Beirat und weitere Akteure bereitgestellt werden. Anschließend erwähnte er die Initiative Schokotopia und verwies auf den Letter of Intent (LOI), der als Grundlage für die künftige Entwicklung des Hachéz-Geländes zwischen der Stadtgemeinde und der Grundstückseigentümerin abgeschlossen worden ist.

Herr König erläuterte die bisher erfolgten Schritte des Planverfahrens zum Bebauungsplan 2523 sowie die Abgrenzung des Plangebiets anhand des vorgesehenen Geltungsbereiches. Frau Beckendorf und Frau Kreuzer gaben einen Rückblick zu den bisherigen Beteiligungsveranstaltungen im Rahmen des Onlinedialogs. Sie erläuterten, dass die im Rahmen des Online-

dialogs gesammelten Ideen in einer detaillierten Dokumentation aufgearbeitet wurden, welche auf der Homepage des Projekts ([www.hachez-quartier.de](http://www.hachez-quartier.de)) öffentlich abrufbar ist. Sie gaben eine kurze Zusammenfassung zu den einzelnen Themen (Städtebau und Freiraumgestaltung, Architektur und Gestaltsprache, Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie dem Themenfeld mit den meisten Anregungen, Nutzungen und Nutzungsmischungen).

Anschließend stellte Frau Nagel vom Büro COBE aus Kopenhagen das städtebauliche und freiraumgestalterische Konzept für das ehemalige Hachéz-Gelände vor, in das die Ergebnisse des Onlinedialogs eingeflossen sind. Vorgesehen ist eine offene Blockrandbebauung mit Passagen und Durchwegungen. Die Bebauung soll vielfältig und kleinteilig strukturiert und um verschiedene Höfe gruppiert werden. Erhaltenswerter Gebäudebestand des ehemaligen Fabrikgeländes wurde in das Konzept integriert. Dies sind vier als denkmalwürdig eingestufte Gebäude (s.u.) und das ehemalige Pförtnerhäuschen an der Westerstraße. Die Höfe erhalten jeweils eine eigene Identität und sollen Aufenthalts- und Treffpunkte in dem neuen Quartier werden. Die Nutzungsmischung sieht entsprechend dem LOI 30 % gewerbliche und öffentliche Nutzungen, 20 % hybride Nutzungen, d.h. eine Mischung von gewerblichen und Wohnnutzungen, und 50 % Wohnnutzungen vor, davon 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau. Das Freiraumkonzept sieht Dachbegrünungen, die Entsiegelung von Freiflächen, die Schaffung von unterschiedlichen Höfen, Fabrikgärten, Terrassen, Grünfassaden und als Pflanzstreifen bzw. mit Terrassen gestaltete Vorzonen vor. Zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers sollen die Einbeziehung der Bestandsgebäude, das Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen und die geplante nachhaltige verkehrliche Infrastruktur beitragen.

Herr Dr. Todenhöfer vom Landesamt für Denkmalpflege ergänzte, dass vonseiten des Landesamtes für Denkmalpflege die Bestandsgebäude 1, 2, 5 und 6 (siehe Nummerierung im Lageplan aus der Präsentation) aufgrund des kulturhistorischen Wertes für die Bremische Industriegeschichte unter Denkmalschutz gestellt werden sollen. Das Verfahren hierzu läuft. Diese Gebäude sind in das städtebauliche Konzept integriert. Das Landesamt für Denkmalpflege begleitet den Prozess.

Herr Seebo von dem Verkehrsplanungsbüro SHP stellte die vorgesehene Mobilitätsstrategie vor. Das Umfeld bietet viele Möglichkeiten für die Entwicklung als autoarmes Quartier. Das Hachéz-Gelände befindet sich im Fahrrad-Modellquartier der Bremer Neustadt und ist über die Westerstraße sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Innenstadt und vielfältige Infrastruktur finden sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Mit der Planung sollen die Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr) sowie der ÖPNV gestärkt und der motorisierte Individualverkehr (MIV) minimiert werden. Als Bausteine sind u.a. attraktive dezentrale überdachte Fahrradabstellanlagen, auch mit Angeboten für Lastenräder und Fahrradanhänger geplant. Dazu gehören auch Bike-Sharing und Serviceangebote, wie eine Werkstatt, eine Luftstation, der Verleih von Bollerwagen und Sackkarren. Zur Förderung des ÖPNV sind bspw. Mietertickets als vergünstigte Abos und übertragbare Fahrkarten möglich. Zum Bereich Mobilitätsmanagement sind u.a. eine Paketstation und Abstellanlagen für Lieferdienste angedacht. Die Kfz-Stellplätze sollen in einer reduzierten Anzahl hergestellt und in einer Quartiersgarage gebündelt werden. Zur Förderung des Verzichts auf die Nutzung eines eigenen Pkw ist ein Car-Sharing-Angebot geplant.

Frau Beckendorf wies darauf hin, dass es sich bei den bisher vorgestellten Inhalten um Konzeptideen handelt. Der formelle Prozess zum Bebauungsplan 2523 und damit auch die Prüfung und Abstimmung der einzelnen Fachbelange durch die Erstellung von Gutachten und die weitere Beteiligung der Akteure und Bürger\*innen starten jetzt. Demnach sind die vorgestellten

Planungen noch nicht abgeschlossen. Frau Czichon ergänzte, dass eine gesicherte und umsetzbare Planung erst vorliegt, wenn die Stadtbürgerschaft den Bebauungsplan 2523 vorgelegt bekommen und den Satzungsbeschluss gefasst haben wird.

Um 19:45 Uhr begann die Diskussion, die aus Gründen der Übersichtlichkeit zu den folgenden Themenpunkten zusammengefasst wird:

### **Erhalt des Gebäudes Westerstraße 28 (real Nr.30) und Städtebauliches Konzept**

Anwohnende fragten, warum das historische Gebäude Westerstraße 28 (real Nr.30) nicht in die Planung einbezogen und zum Abriss freigegeben wurde. Sie gaben zu bedenken, dass im Bereich der Alten Neustadt zwischen Westerstraße und Kleine Weser keine historische Bausubstanz mehr vorhanden ist. Der Abriss widerspräche insofern der Aussage der Planer\*innen, behutsam mit dem Altbestand umzugehen. Ein Bürger ergänzte, dass die Möglichkeit eines Ensembleschutzes aufgrund des Entrée-Charakters der Gebäude aus der Gründerzeit in ihrer Architektur in Kombination mit Gebäuden der Industrie-Architektur geprüft werden sollte. Er merkte an, dass in der gesamten Alten Neustadt kein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude vorhanden sei und bittet darum, zumindest einen Schutz des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes Westerstraße 28 (real Nr.30) über einen Fassadenerhalt festzulegen.

*Antwort Herr Schilling und Herr Dr. Todenhöfer: Das Wohngebäude Westerstraße 28 (real Nr.30) wurde vom Landesamt für Denkmalpflege gemeinsam mit dem nebenstehenden leerstehenden Gebäude geprüft. Das Wohngebäude der Westerstraße 28 weist demnach keinen Denkmalwert auf. Die Bausubstanz würde zudem einen Erhalt schwieriger machen, als einen Neubau zu erstellen. Das gegenüberliegende Kontor-Gebäude sowie drei weitere Gebäude, die die industrielle Geschichte des Hachéz-Geländes repräsentieren, wurden als bedeutender und erhaltenswerter eingestuft. Die Denkmaldatenbank und Denkmalliste können öffentlich im Internet eingesehen werden. Zur Einsicht in die entsprechenden Gutachten, die bisher erstellt worden sind, kann Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufgenommen werden. Herr Dr. Todenhöfer stellte allerdings heraus, dass die Aussagen sich rein auf den Denkmalwert beziehen. Inwieweit ein Erhalt des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen wie der Fassade aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen vorgesehen werden sollte, ist darüberhinausgehend zu prüfen. Er regte an, dass andere Schutzmöglichkeiten im weiteren Prozess geprüft werden sollten.*

*Frau Beckendorf ergänzte, dass sie vorgebrachten Anregungen nachvollziehen kann, jedoch in die Abwägung auch die Wirtschaftlichkeit des Gebäudeerhalts gegenüber einem Neubau einbezogen werden muss und das beauftragte Gutachten zu dem Ergebnis gekommen sei, dass ein Erhalt des Gebäudes Westerstraße 28 (real Nr.30) nicht empfohlen und nicht verhältnismäßig sei.*

*(Zusatz: Im Gutachten Schulze Pampus wird die Erhaltung zumindest der Fassade als städtebaulich wünschenswert, das Gebäude insgesamt aber als stark sanierungsbedürftig beschrieben.)*

Eine Bürgerin wies daraufhin, dass aus ihrer Sicht die Gebäudehöhen sowie die Bebauungsdichte des vorgestellten städtebaulichen Konzeptes zu hoch sind. Sie wünschte sich im Sinne der Nachhaltigkeit weitere Nutzungen des Gebäudebestands.

*Herr König wies darauf hin, dass die bisher vorgestellten Ideen und Konzepte eine Diskussionsgrundlage für den weiteren Planungsprozess darstellen und im weiteren Verfahren mit allen*

*Beteiligten abgestimmt und fortgeschrieben werden. Hierbei erfolgt auch eine Prüfung der vorgesehenen städtebaulichen Dichte.*

### **MIV-Anteil und autofreie Innenstadt**

Ein Bürger fragte, ob die Westerstraße Bestandteil der derzeit geplanten erweiterten autofreien Innenstadt ist, und, inwieweit für das Hachéz-Gelände dennoch Stellplätze und Kfz-Verkehre eingeplant sind. Er wies darauf hin, dass eine neu geplante MIV-Infrastruktur rückwärts-gewandt sei.

*Antwort Herr Seebo: Das Hachéz-Gelände ist aufgrund von Lieferfahrten und dem vorgesehenen Car-Sharing-Angebot nicht völlig autofrei denkbar, der MIV-Anteil soll jedoch deutlich reduziert werden. Frau Reuther wies auf die Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) hin, der das Ziel einer autofreien Innenstadt im zentralen Bereich der Innenstadt rechts der Weser verfolgt. Der Fokus liegt demnach nicht auf der Westerstraße. Herr Radder erläuterte, dass auch eine autofreie Innenstadt über ein Hauptverkehrsstraßennetz erschlossen sein wird, in dem auch Kfz und Straßenbahnen verkehren, wie bspw. die Friedrich-Ebert-Straße und die Langemarckstraße in der Neustadt.*

### **Soziale und öffentliche Einrichtungen**

Ein Beiratsmitglied und einige Akteure und Bürger\*innen erkundigten sich, inwiefern im Plan-gebiet soziale und öffentliche Einrichtungen geplant sind. Die Träger des SOS-Kinderdorfs Bremen, des Stadtteilmanagements Neustadt Bremen bekundeten Interesse an einer künftigen Nutzung auf dem Hachéz-Gelände. Ebenso wurde seitens des Stadtteilmanagements Interesse an einer Nutzung bekundet. Ein Beiratsmitglied gab den Hinweis, dass auch die Hochschule und die Heinrich-Böll-Stiftung Interesse geäußert haben und erkundigte sich nach dem aktuellen Stand hierzu. Zudem äußerte er im Sinne des Klimaschutzes den Wunsch nach einem Gebäude in Holzbauweise. Ein Bürger fragte, inwieweit ein gemeinnütziger Verein Räumlichkeiten bekommen kann.

*Antwort Herr Schilling: Südlich der Großen Annenstraße wird eine Kita geplant. Darüber hinaus ist bekannt, dass das Ortsamt Flächen auf dem Hachéz-Gelände nutzen möchte. Derzeit liegen noch keine konkreten Anfragen von weiteren sozialen oder öffentlichen Einrichtungen vor. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 2523 wurden von SKUMS einige Träger und senatorische Dienststellen angeschrieben und um Mitteilung von eventuellen Flächenbedarfen gebeten. Darüber hinaus hatte die Hochschule Bremen sich für die Flächen interessiert, daraus hat sich aber noch keine konkrete Anfrage ergeben. Voraussichtlich präferiert die Hochschule nach konkreter Prüfung der Flächenbedarfe andere Standorte.*

*Frau Beckendorf bestätigte, dass die Heinrich-Böll-Stiftung ihr Interesse bekundet hat.*

*Frau Czichon gab den Hinweis, dass eine konkrete Nutzungsvorgabe von einzelnen Räumlichkeiten auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt wird, daher sind Interessensbekundungen auch weitergehend möglich. Frau Kreuzer wies auf die Homepage [www.hachez-quartier.de](http://www.hachez-quartier.de) hin. Dort können Informationen zum Projekt eingesehen und das Projekt dort auch in Zukunft begleitet werden. Konkrete Anfragen können an [info@hachez-quartier.de](mailto:info@hachez-quartier.de) gestellt werden und werden zunächst gesammelt.*

## **Schlussrunde**

Herr Oppermann, Herr Mose Herr, Herr Dr. Kühling und Frau Prof. Dr. Reuther bedankten sich bei den Teilnehmenden. Sie lobten das bisherige Beteiligungsverfahren und freuen sich auf die weitere Diskussion.

Frau Czichon betonte die große Grundakzeptanz des Projekts und bedankte sich bei den Vortragenden, der Vorhabenträgerin, den Beiratsmitgliedern und den Bürger\*innen. Sie verwies auf die weitere Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2523 und schloss die Sitzung um 20:45 Uhr.

**Czichon**

(Vorsitzende)

**Schilling**

(Stadtplaner; SKUMS Ref. 64)

**Braun**

(BPW Stadtplanung)

*Bremen, 1. Dezember 2021*