

## **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 2545**

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Hermann-Ritter-Straße, Am Tabakquartier und der Straße Am Gaswerkgraben auf dem ehemaligen Brinkmann-Areal

am 27. April 2022, digital in einer Zoom-Konferenz

Beginn: 19:00 h

Ende: 20:45 h

#### **(1) Vorstellung der Planungen**

Frau Czichon (Ortsamt Neustadt/Woltmershausen) begrüßt die ca. 20 interessierten Bürgerinnen und Bürger, darunter auch Vertreterinnen und Vertreter des Beirats Woltmershausen, zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und stellt kurz die Akteure im Bebauungsplanverfahren vor:

Vertreter:innen sind für die Stadtplanung Herr Borgelt, für das Planungsbüro Frau Braun und Frau Günther sowie für die Projektentwicklerin Justus Grosse RE GmbH Herr Bojzian, Frau Baumann und Herr Rott. Zur Einwohnerversammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse, auf der Seite des Orsamtes sowie über einen E-Mail-Verteiler eingeladen. Zweck der heutigen Zusammenkunft ist die Information der Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben und der Verwaltung zu ermöglichen, die Wünsche und Anregungen der Teilnehmer:innen aufzunehmen. Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt.

Herr Borgelt bedankt sich bei Frau Czichon für die Einführung und erläutert kurz den Werdegang des Projekts, das vom Beirat intensiv begleitet wird und im Stadtteil bereits über die Master- und Rahmenplanung sowie den Bebauungsplan 2533 bekannt ist.

Frau Braun stellt anhand einer [Präsentation](#) das Planverfahren, das Plangebiet, Anlass, Ziele und den städtebaulichen Rahmenplan sowie das bestehende Planungsrecht vor. In diesem Zusammenhang wird die Zeitplanung mit Bezug zu den verschiedenen Verfahrensschritten im Bebauungsplan erläutert.

Zum Verständnis und zur Einordnung des anstehenden Bebauungsplans 2545 führt Frau Braun kurz in den bisherigen Planungsprozess ein. Für das insgesamt ca. 55 ha große Gebiet Vorderes Woltmershausen ist ein Masterplan erarbeitet worden. Im Frühjahr 2020 wurde dieser von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, der Deputation für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft und Tierschutz sowie der Deputation für Wirtschaft und Arbeit als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung beschlossen. Die Masterplanung zeigt die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung im Vorderen Woltmershausen auf. Für die westlichen und zur Verfügung stehenden Teilflächen im Vorderen Woltmershausen wurde eine vertiefende Rahmenplanung erarbeitet, die das städtebaulich-freiraumgestalterische Konzept und das Erschließungskonzept unter den Vorgaben der Masterplanung präzisiert. Diese wurde im Dezember 2021 der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vorgelegt. Sie ist die Grundlage für den Bebauungsplan 2545

und für die weitere Durchführung von Freiraum- und Hochbauwettbewerben in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebiets.

Ziel der Planung ist es, auf Grundlage der Rahmenplanung die notwendigen Strukturen für ein urbanes Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Naherholung sowie für eine nachhaltige Mobilität im Gesamtraum vorzubereiten. Neue Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Straßenverbindungen im Quartier sollen zusammen mit der Öffnung der Straße Am Gaswerkgraben eine Verbesserung der Verkehrs- und Erschließungssituation im Stadtteil bewirken. Gleichzeitig soll mit einer gemischten Nutzungsstruktur die soziale Infrastruktur (Kita/Grundschule) entwickelt und die notwendigen Natur- und Freiräume zur Erholung und Vernetzung des Gebietes mit ihren funktionalen Anforderungen an den Natur- und Klimaschutz vorgesehen werden. Zur Sicherung der Erschließung und der Freiraumversorgung werden die Flächen des Quartiersparks, der Grünen Mitte und die Straße Am Gaswerkgraben mit der geplanten ÖPNV-Trasse in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Zur Verbesserung der Mobilitätsstrategie wird der ÖPNV zunächst als Buserschließung vorgesehen, langfristig sind Trassen für die Straßenbahn geplant. Hierzu erfolgt derzeit eine Variantenprüfung möglicher Erschließungstrassen in das Gebiet. In der 21. Flächennutzungsplanänderung sind diese Trassenvarianten berücksichtigt. Im B-Plan 2545 wird die Trasse durch das Tabakquartier bereits eingeplant sein.

Frau Braun weist darauf hin, dass ggf. das Plangebiet in zwei Bereiche aufgeteilt wird (roter/schwarzer Bereich). Zudem sollen für ca. mindestens 10 Jahre die Hallen 2-3 erhalten bleiben und erst danach dieser Bereich für die ÖPNV-Trasse freigemacht werden.

Der bestehende Staffelbau- und Gewerbeplan steht mit seinen planungsrechtlichen Möglichkeiten im Konflikt zu den nachbarschaftlichen und den geplanten Nutzungen im östlichen Bereich des B-Plans 2545. Dieser Konflikt wird planungsrechtlich vor Satzungsbeschluss des B-Plans 2545 gelöst. Die derzeit dort ansässige gewerbliche Nutzung steht nicht in Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung.

Es gibt bereits umfangreiche Gutachten aus dem Masterplanprozess und der Aufstellung des B-Plans 2533, die für das Bauleitplanverfahren herangezogen werden können. Mit den Fachbehörden werden jeweils notwendige Ergänzungen und Fortschreibungen abgestimmt.

## **(2) Stellungnahmen, Hinweise, Anregungen**

### **Unterstützung des Beirats**

Das Ortsamt und die Beiratsmitglieder bedanken sich bei Frau Braun für den umfassenden Vortrag zum Plangebiet, der deutlich macht, dass es sich hier um einen komplexen Planungsprozess handelt. Die Planungen sind im Laufe des Prozesses mehrfach im Beirat vorgestellt worden und von daher bekannt. Die anwesenden Beiratsmitglieder bringen zum Ausdruck, dass sie die positiven Entwicklungen des Gebiets begrüßen. Dabei wird auch deutlich, dass eine zentrale Aufgabe die Lösung der verkehrlichen Aufgabenstellungen sein wird. Insbesondere die ÖPNV-Anbindung bekommt hierbei einen hohen Stellenwert. Ob dies langfristig durch eine Straßenbahn oder Buslinien erreicht wird, ist zunächst nachrangig. Die Netzdichte und die Taktung sind entscheidend. Zudem müssen Anreize zur Senkung des Pkw-Verkehrsanteils geschaffen werden.

### **Abgrenzung des Plangebiets**

Ein Bürger fragt nach, wie die Abgrenzung des Plangebiets zu erklären ist. Der Teil Rewe/Sportwelt ist nicht einbezogen, hingegen ein Teil des swb-Areals.

*Antwort Herr Borgelt: Es gab einen Eigentümerwechsel der Flächen. Vorbereitende Gespräche zur Entwicklung des Bereichs werden parallel zum Verfahren geführt und sind derzeit noch zu unkonkret. Der Bereich auf dem swb-Areal ist für den Bau einer Grundschule vorgesehen. Durch die wachsende Anzahl von neuen Bewohner:innen soll hier der Bedarf für eine bis zu vierzügige Grundschule gedeckt werden.*

### **Nutzungskonzept**

Ein Bürger fragt nach, ob das Gewerbe im B-Plan 2533 noch umgenutzt werden soll.

*Antwort Herr Borgelt: Derzeit handelt sich um gewerbliche Nutzungen in den Speichern I und II, die Festsetzungen im B-Plan 2533 erlauben in dem Speicher II oberhalb dem 2. Vollgeschoss auch Wohnen. Die Hallen 4+5 sollen mit dem neuen B-Plan auch Wohnnutzungen aufnehmen.*

Ein Bürger fragt nach, was mit den Hallen 2-3 langfristig geschehen soll. Derzeit wird ein Teil z. B. durch eine Boulderhalle genutzt. Mit Blick auf das Thema graue Energie wäre ein Erhalt erwägenswert.

*Antwort Bojajian: Es bestehen Mietverträge, die auch eingehalten werden. In den nächsten 10 Jahren ist kein Abriss vorgesehen. Langfristig sind die Flächen für die ÖPNV-Trasse und für zusätzlichen Wohnungsbau vorgesehen.*

Ein Anwohner der Hermann-Ritter-Straße fragt nach, ob es Planungen für das ehemalige Betriebsleitergebäude gäbe. In der Rahmenplanung ist dieser Bereich mit einbezogen.

*Antwort Herr Borgelt: Das Gebäude ist in der Rahmenplanung als Bestand eingezeichnet und steht derzeit nicht zur Disposition. Für die Rahmenplanung wurde dieser Verflechtungsbereich an der Hermann-Ritter-Straße mit einbezogen und die heutigen Stellplatz- und Platzsituationen neu geordnet. Somit wird die Raumkante zu den Neuplanungen und dem geplanten Quartiersplatz deutlich verbessert und gestärkt.*

### **Verkehr**

Eine Bürgerin aus dem westlich angrenzenden Kleingartengebiet fragt nach, wie die geplante ÖPNV-Trasse und ggf. die Straßenbahn verlaufen wird und von wo die Straßenbahn ins Gebiet einfahren wird.

*Antwort Herr Borgelt: Die Verbesserung der Erschließung nach Woltmershausen ist von hoher Bedeutung. Mit der Masterplanung wurde u. a. das Ziel, den MIV-Anteil im Plangebiet auf 25 % abzusenken, definiert. Dafür ist es notwendig, eine gute ÖPNV-Anbindung in das Gebiet zu führen, die zunächst über ein Busnetz und später über eine Straßenbahn erfolgen soll. Ziel ist es, die gesamte Verkehrszelle Woltmershausen besser zu erschließen und auch mit der Neustadt zu vernetzen (Querung B75). Hierfür ist es erforderlich, von Osten über das Areal des Neustadtsgüterbahnhofs eine weitere potentielle Erschließungstrasse vorzusehen. Die bereits in der 21. FNP-Änderung dargestellten Trassen sind Optionen, die derzeit hierfür geprüft werden. Neben möglichen Korridoren, die eine neue Tunnelvariante vorsehen, stellt auch die Aufweitung des bestehenden Tunnels zum Hohentorsplatz eine Variante dar. Somit kann langfristig eine ausreichende Erschließung in das Gebiet sichergestellt werden.*

*Mit einer möglichen Trassenführung, die über das swb-Areal oder auch über die Simon-Bolivar-Straße (nach Ausbau/Erweiterung des bestehenden Tunnels) verlaufen könnte, fädelt sich die ÖPNV-Trasse in Höhe der Grünen Mitte in das Tabakquartier ein und verläuft unmittelbar vor der Halle 1, die heute als Theater und Philharmonie genutzt wird, nach Westen in Richtung der Straße Am Tabakquartier.*

*Nach dem Rückbau der heute bestehenden Hallen 2 und 3 ermöglicht die ÖPNV-Trasse einen Bus- und Straßenbahnverkehr in beide Richtungen. Die weiterführende Trasse nach Westen ist noch offen, ein potentieller Verlauf der Trasse liegt u. a. auf der Straße Am Tabakquartier.*

*Antwort Frau Czichon: Eine Trasse für die Straßenbahn ist derzeit auch in den Planungen zum Gelände des Neustadtsgüterbahnhof (B-Plan 2284) berücksichtigt.*

*Antwort Frau Baumann: Es laufen intensive Abstimmungsgespräche mit der Stadt und den Fachplanungsbüros zum Mobilitätskonzept. Ziel ist es, viele Mobilitätsangebote zu schaffen und mit den Mobilitätshäusern zudem eine dezentrale Konzentration des ruhenden Verkehrs an den Rändern des Quartiers umzusetzen. Zusätzliche Buslinien und Bushaltestellen, ein Schnellbus ins Tabakquartier mit der Anbindung an den Hauptbahnhof und die Innenstadt sind wichtige Bausteine hierzu.*

*Antwort Herr Bojajian: Mit der BSAG werden – parallel zu den Gesprächen des Verkehrsressorts – derzeit Gespräche geführt, um darauf hinzuwirken, die Taktung der Busse zu erhöhen.*

Eine Bürgerin fragt nach, wie der Einmündungsbereich Hermann-Ritter-Straße / Am Tabakquartier entwickelt werden soll, da dieser derzeit in unfertigem Zustand scheint und sehr eng ist.

*Antwort Herr Borgelt: Die Knotenpunkte und Einmündungsbereiche werden im Rahmen des Verkehrsgutachtens auf ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht und bei Bedarf entsprechend angepasst. Dazu wird es eine Erschließungsplanung geben. Der Verkehrsknotenpunkt A281/B75 soll perspektivisch durch einen Rechtsabbieger erweitert werden. Dies liegt jedoch in der Planungshoheit der Autobahn GmbH des Bundes.*

Ein Anwohner merkt an, dass der Schwerlastverkehr weiterhin über die Hermann-Ritter-Straße geführt wird und fragt nach, wie damit umgegangen werden soll.

*Antwort Herr Borgelt: Mit dem vollständigen Ausbau der Straße Am Gaswerkgraben kann der Lieferverkehr für die swb-wesernetz GmbH auch von Süden über die Carl-Francke-Straße bzw. Senator-Apelt-Straße geführt werden. Durch den Umbau des Kreuzungsbereiches an der B75 wird diese Verkehrsführung unterstützt.*

Eine Bürgerin äußert Bedenken, ob der durch das Plangebiet neu entstehende Verkehr ausreichend aufgefangen werden kann. Der Tunnel an der Woltmershauser Straße ist ein Nadelöhr. Die Buslinie 24 und eine neue geplante Buslinie scheinen ihr nicht ausreichend, die zusätzlichen Verkehre bewältigen zu können. Als negatives Beispiel wird die Überseestadt betrachtet. Von daher besteht der Wunsch, das Verkehrskonzept sorgfältig auszuarbeiten.

*Antwort Herr Borgelt: Die durch die Deputationen beschlossene Masterplanung sieht in dem verkehrlichen Fachbeitrag den Ausbau des ÖPNV, die Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs (u. a. Premiumroute) und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs auf 25% vor. Diese Ziele finden Berücksichtigung in der planerischen Fortschreibung, die mit*

*der Rahmenplanung erfolgte und der Politik im Dezember 2021 vorgelegt wurde. Für den Bebauungsplan und alle noch folgenden Bebauungspläne sind die o. g. Ziele zwingender Bestandteil der erforderlichen Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzepte, die derzeit fortgeschrieben und in einem breiten Kreis von Fachbehörden und Fachplanungsbüros ausgearbeitet und abgestimmt werden.*

### **Energieversorgung**

Ein Bürger fragt nach, ob Photovoltaik (PV)-Anlagen auf den Dächern vorgesehen sind. Zudem möchte er wissen, warum auf den im Umbau befindlichen Speichern die Dachflächen nicht komplett mit PV-Anlagen belegt werden.

*Antwort Herr Borgelt: Der Anteil der PV-Anlagen auf den Dächern ist mit 50 % vorgesehen. Dies beruht auf einer in 2021 getroffenen Vereinbarung zwischen Stadtgemeinde und Projektentwickler und ist als Mindestwert verpflichtend geregelt worden. Das Thema Energieerzeugung hat einen hohen Stellenwert und unterliegt einer hohen Dynamik. Dem Projektentwickler ist es freigestellt, auch mehr Dachflächen mit einer PV-Anlage zu belegen. Unter Berücksichtigung einer Verhältnismäßigkeit für die Vorgabe zur Errichtung von PV-Anlagen gilt heute gegenüber vergleichbaren Projekten aus den vergangenen Jahren die Vorgabe einer Belegung von 50 % für PV-Anlagen als notwendiger Mindeststandard zum Erreichen der Klimaziele.*

*Antwort Frau Baumann: Justus Grosse möchte den Ausbau der PV-Anlagen auf Dächern gerne unterstützen und hat sich zu den 50 % verpflichtet. Dennoch muss für jedes Dach einzeln eingeschätzt werden, welche Belegung im Konzept des Energiekonzepts sinnvoll ist.*

*Antwort Herr Bojazian: Für die PV-Anlagen muss jeweils ein Betreiber gefunden werden, der nach wirtschaftlichen Kriterien entscheidet. In Wohngebieten wird die meiste Energie früh morgens und vor allem abends gebraucht. Der PV-Strom wird jedoch tagsüber durch die Sonne gewonnen und muss dann gespeichert werden. Die Wärmeversorgung im Gebiet wurde gemeinsam mit der swb entwickelt. Derzeit steht in Aussicht, die Wärme der Abwasserleitung zur Kläranlage Seehausen zu nutzen, um ein CO<sub>2</sub>-neutrales Wärmekonzept zu entwickeln. Justus Grosse strebt eine DGNB-Gold-Labelzertifizierung für das ganze Quartier an.*

### **Soziale Infrastruktur**

Ein Bürger fragt nach, wann mit der Inbetriebnahme der geplanten Grundschule gerechnet werden kann.

*Antwort Herr Borgelt: Die Bildungsbehörde plant derzeit, in ca. 3 Jahren einen Bauantrag einzureichen. Es ist davon auszugehen, dass die Schule in ca. 5-6 Jahren fertiggestellt sein sollte.*

*gez. Katharina Günther, BPW Stadtplanung  
Bremen, 12.05.2022*