

Protokoll der Einwohnerversammlung vom 1. Juni 2022

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

Ort: Gemeindesaal Ev. Freikirche, Woltmershauser Straße 298, 28197 Bremen

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.45 Uhr

Anlass: Aufstellung des Bebauungsplanes 2158, für ein Gebiet in
Bremen - Woltmershausen, zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahnlinie
Bremen-Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben

Zur Einwohnerversammlung wurde durch amtliche Bekanntmachung vom 21.5.2022 in den Bremer Tageszeitungen, auf der Webseite des Ortsamtes und im Amtsblatt fristgemäß eingeladen.

Frau Czichon, Ortsamtsleiterin Neustadt / Woltmershausen, begrüßt die ca. 40 anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie Vertreterinnen und Vertreter des Beirates Woltmershausen und erläutert den Anlass der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren 2158. Zweck der Beteiligung ist die Information der Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben und die Wünsche und Anregungen aufzunehmen. In Anknüpfung an die in der Masterplanung beschriebenen Ziele soll zur Sicherung der Bestandsnutzungen langfristig ein verträgliches Miteinander der Wohn- und Gewerbestandorte sichergestellt und den bestehenden städtebaulichen Missständen entgegen gewirkt werden. Grundlage der Einwohnerversammlung sind die Regelungen des § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Auf die einzuhaltenden Corona-Regelungen wird vorab hingewiesen.

Herr Borgelt, SKUMS, bedankt sich nach Begrüßung und Vorstellung für die einleitenden Worte und stellt anhand einer Präsentation¹ die Inhalte der Planung vor. Mit Verweis auf den bereits abgeschlossenen Prozess zur Masterplanung im Vorderen Woltmershausen, der durch die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, die Deputation für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft und Tierschutz sowie die Deputation für Wirtschaft und Arbeit im Frühjahr 2020 beschlossen worden ist, soll das ca. 12,7 ha große Plangebiet in einem ersten Schritt überplant und neu gefasst werden. Dabei wird auf das bereits in 2001 begonnen Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen und die Planungen entsprechend den in der Masterplanung formulierten Zielen angepasst.

Das Plangebiet wird nach Norden durch das swb-wesernetz-Areal, nach Osten durch die Eisenbahntrasse Bremen-Oldenburg, nach Süden durch die übergeordnete Verkehrsstraße der Senator-Apelt-Straße und nach Westen durch die noch herzustellende Straße Am Gaswerkgraben begrenzt. Der Geltungsbereich gliedert sich in vier unterschiedliche Nutzungsbereiche:

Der Schriefersweg wird durch faktische Wohnnutzungen geprägt, die im Laufe der Jahre Erweiterungen und Anbauten erfahren haben und heute lediglich durch einen privaten schmalen Erschließungsweg erschlossen sind. Einzelne Grundstücke sind unbebaut. Östlich grenzt ein heterogen genutztes Gewerbegebiet mit schmalen Grundstückszuschnitten an, das durch Leerstand, einen Großhandelsbetrieb sowie durch verschiedene Autohändler sowie Karosseriebetriebe genutzt wird und Missstände aufweist. Ebenfalls wird der gewerbliche Bereich durch eine Pumpstation der hanseWasser sowie einen Autolackierbetrieb genutzt. Unmittelbar angrenzend schließt sich in einem dritten Teil die Ende der 30er Jahre entstandene Wohnbebauung am Warturmer Platz und die mit ihren Stirnseiten zur Senator-Apelt-Straße ausgerichteten Geschosswohnungsbauten an der Senator-Paulmann-Straße an. Zwischen den Wohnbebauungen und dem weiter östlich liegenden Bahndamm der emittierenden Eisenbahntrasse Bremen-Oldenburg erstreckt sich die in der Masterplanung vorgesehene Fläche für den Gleispark, die heute als Lagerplatz durch das Amt für Straßen- und Verkehr (ASV) genutzt wird.

Zur Umsetzung und Absicherung der Ziele aus der Masterplanung, die eine Stärkung der bestehenden Nutzungen sowie ein verträgliches Miteinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe im

¹ veröffentlicht unter https://www.ortsamt-woltmershausen.bremen.de/sixcms/media.php/13/-220601_Pr%C3%A4sentation_SKUMS_Einwohnerversammlung_B-Plan%202158.pdf

Plangebiet vorsieht, wurde in 2019 der Beschluss eines Vorkaufs-Ortsgesetzes nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Sinnes eines vorsorgenden Grunderwerbs gefasst. Somit können die notwendigen Planungen abgesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Vorderen Woltmershausen ermöglicht werden.

Ebenso verbindlich für die Verwaltung sind die Vorgaben der Flächennutzungsplanung (FNP), die mit der 21. FNP-Änderung die Ziele der Masterplanung aufnimmt und für die vier Teilbereiche Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche und für die östliche Lagerplatzfläche eine Grünfläche für den Geltungsbereich des B-Plans 2158 darstellt. So kann die großenteils als Weißfläche in 2014 beschlossene Darstellung im FNP entsprechend den Zielen der Masterplanung mit ihren Nutzungen, den Erschließungspotentialen sowie Grünflächen neu gefasst werden und bildet somit die Voraussetzung für die daraus abzuleitenden Bebauungspläne im Quartier.

Bis heute gelten die am 15.5.1930 beschlossenen Staffel- und Gewerbepläne. Diese setzten für den zentralen Bereich des geplanten Geltungsbereiches vornehmlich Gewerbeklasse I und die Baustaffel 6 fest. Entsprechend der heute geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist dies einem Industriegebiet mit einer sechsgeschossigen Bauweise planungsrechtlich gleichzusetzen. Lediglich in dem südlichen Bereich wird entlang der Senator-Apelt-Straße Gewerbeklasse II und Baustaffel 4 festgesetzt, das mit einem Gewerbegebiet und einer viergeschossigen Bauweise nach heutiger Lesart vergleichbar ist.

Aufgrund der Gemengelage durch die faktische Wohnnutzungen im Schriefersweg, dem Wohnen am Warturmer Platz und den zu beiden Wohngebieten unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen, geprägt durch in Teilen vorliegende Missstände, ist daher ein Planungserfordernis gegeben. Somit bilden weder die Regelungen der bis heute geltenden Staffel- und Gewerbepläne die tatsächliche Situation ab noch bleiben die daraus resultierenden Konflikte der unterschiedlichen Nutzungen mit dem bestehenden Planungsrecht berücksichtigt.

Ziel ist es daher, die Art der Nutzung an dem innerstädtischen Gewerbebestandort in einem einfachen Bebauungsplan zu regeln. Durch eine mögliche Zonierung des Gewerbegebietes nach Störungsgrad kann zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung ein konfliktfreies Nebeneinander gewährleistet werden. Für den Bereich der existierenden Wohnbebauungen soll in einem ersten Schritt das bestehende Gewerbegebiet aufgehoben werden, so dass eine Beurteilung der planungsrechtlichen Situation für Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Dies gilt für die Flächen Schriefersweg, Warturmer Platz, Senator-Paulmann-Straße und den Lagerplatz.

Mit einem weiteren Bebauungsplanverfahren soll zur Qualifizierung des Planungsrechts und damit zur Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzungen sowie für eine gesicherte Erschließung neues Planungsrecht geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren 2158 knüpft an den Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2001 an. In einem weiteren Schritt des noch am Anfang stehenden Verfahrens werden die Planunterlagen mit Begründung für die Einwohner einsehbar offengelegt. Dies erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Wortmeldungen der Bürgerinnen und Bürger:

Ein Anwohner aus dem Gebiet am Warturmer Platz erkundigt sich, inwiefern es Konflikte mit dem Areal der nördlich des Geltungsbereiches liegenden swb-wesernetz gibt und wie die Haltung der swb zu den Planungen des Gleisparks sind.

Antwort Herr Borgelt:

Die Masterplanung sieht für den westlichen Grundstücksteil der swb-wesernetze Wohnbauflächen vor, so dass eine gewerbliche Nutzungseinschränkung auch aufgrund dieser Planungen der swb bekannt ist. Die gewerblichen Emissionen auf dem swb-Areal entsprechen in etwa den geplanten südli-

chen Nutzungen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2158. Durch Anpassung und Aufhebung der Staffel- und Gewerbepläne erfolgt ebenfalls eine verbesserte Ausgangssituation auch für die im Eigentum der swb liegenden Flächen. Die ca. 240 m lange Tonnenhalle bietet darüber hinaus eine abschirmende Funktion für das Wohnen im Schriefersweg.

Die swb hat sowohl den Planungsprozess der Masterplanung als auch die Präzisierungen der Rahmenplanung unterstützt und als Grundstückseigentümerin wohlwollend begleitet. Aufgrund der betrieblichen Notwendigkeiten wird vorerst jedoch an den bestehenden Nutzungen festgehalten. In diesem Zusammenhang wird auf die langen Zeiträume für städtebaulichen Entwicklungen und Umstrukturierungen hingewiesen. Die Darstellungen im FNP berücksichtigen die betrieblichen Nutzungen sowie die Entwicklungsmöglichkeiten für den Gleispark.

Frau Czichon weist darauf hin, dass die Konversion und Belebung des ehemaligen Brinkmann-Areals durch den Beirat Woltmershausen deutlich unterstützt und eng begleitet wurde.

Ein Bürger merkt an, dass mit der Anpassung des Planungsrechts an die tatsächliche Situation die ehemals industriell mögliche Nutzung eingeschränkt wird.

Eine Bürgerin erfragt, warum durch Vermessungsingenieure lediglich der westliche Teil der Parzellen am Schriefersweg vermessen wurde.

Antwort Herr Borgelt:

Es wird vermutet, dass die Einmessungen durch Geo-Informationen erfolgt sind. Für das benachbarte Bebauungsplanverfahren 2545 (ehem. Brinkmann-Areal) bedarf es einer aktualisierten Katasterunterlage. Daher wurden lediglich die unmittelbar angrenzenden Flurstücke des benachbarten Plangebietes, für das zurzeit neues Planungsrecht geschaffen wird, eingemessen.

Eine Bürgerin erfragt, warum die Straße Am Gaswerkgraben so breit ausgebaut werden soll und ob eine durchgängige Befahrung der Straße möglich sein wird. (Hinweis: Grundlage ist die Darstellung im Masterplan)

Antwort Herr Borgelt:

Die Straße Am Gaswerkgraben wird als Stadtstraße mit Nebenanlagen ausgebaut. Die Darstellung in der Masterplanung ist schematisch. Geplant sind Fußgängerwege und Grün, im nördlichen Abschnitt wird ebenfalls ein möglicher Ausbau mit einer Straßenbahn in den Planungen berücksichtigt. Die genaue Profilierung und Ausgestaltung des Straßenprofils ist insbesondere von den Verkehrsbelastungen und den Funktionen, u.a. auch als Fahrradpremiumroute, abhängig. Die Ausbildung von Wendeanlagen ist eine Möglichkeit, Schleichverkehre zu unterbinden und ist in den Planungen berücksichtigt. Eine Entscheidung steht hierzu noch aus.

Ein Bewohner aus dem Schriefersweg / Schwarzer Weg sorgt sich um Rissbildungen an dem Wohnhaus während der Straßen- und Baumaßnahmen im Quartier.

Antwort Herr Borgelt:

Über Einwirkungen durch Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden kann hier keine Aussage gemacht werden. Die privaten Grundstückseigentümer können durch ein Beweissicherungsverfahren Schäden, die durch Baumaßnahmen resultieren, feststellen lassen.

Eine Bürgerin erfragt die ÖPNV-Versorgung durch eine Straßenbahn. Über welche Trassen soll eine Buslinie geführt werden?

Antwort Herr Borgelt:

In einem ersten Schritt erfolgt die Prüfung einer kurzfristig einzurichtenden Trasse für eine separate und temporär einzurichtende Bustrasse. Hierzu finden bereits Gespräche und Planungen mit der

BSAG statt. In einem ersten Bebauungsplanverfahren (BPlan 2533) wurde eine Fläche für eine potentielle Bushaltestelle in der Straße Am Tabakquartier berücksichtigt. Im weiteren Prozess ist eine Linienanpassung über die Straßen Am Gaswerkgraben oder über die Straße Am Tabakquartier geplant. Erst in einer letzten Ausbaustufe und mit einer möglichen Querung des Brinkmann-Areals nach Rückbau von zwei Hallen kann ein Bus oder auch Straßenbahn entsprechend den in der Flächennutzungsplanung dargestellten Trassenvarianten durch das Tabakquartier geführt werden.

Ein Bewohner erfragt die Art und Weise der Bekanntmachung zur Einwohnerversammlung.

Antwort Frau Czichon:

Die Einwohnerversammlung wird über verschiedene Wege publiziert und bekanntgemacht. Hierzu gehört die Einsicht auf der Homepage des Ortsamtes, durch ein Abonnement des Newsletters und bei ausreichenden Kapazitäten und vorhandenen Kontakten auch der Versand von Email-Nachrichten.

Eine Bekanntmachung erfolgt ca. 10 Tage vor den Sitzungsterminen verbindlich durch das Amtsblatt und in den amtlichen Bekanntmachungen der Tageszeitung. Hauswurfsendungen sind nur ausnahmsweise möglich.

Ein Bewohner erkundigt sich nach ausreichenden Grün- und Spielflächen auch für Jugendliche im Quartier und vergleicht die aus seiner Sicht nicht ausreichend finanzierten und erfolgten Maßnahmen im Rahmen der Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen zum Bau der A 281 südlich der Senator-Apelt-Straße.

Antwort Herr Borgelt:

In diesem Zusammenhang wird auf die Planung des Quartiersparks im Tabakquartier, der Grünen Mitte und den in der Masterplanung vorgesehenen Flächen der perspektivisch zur Verfügung stehenden Flächen im Gleispark verwiesen. Bei den Planungen wurden Flächenkennwerte bezogen auf die Einwohner und Arbeitsplätze angesetzt. Für den Quartierspark wurde bereits ein Freiraumwettbewerb mit sechs teilnehmenden Büros und unter Teilnahme der Beiratssprecherin durchgeführt und im Mai 2022 entschieden. Die Flächen sehen ausreichende Spielangebote für alle Altersklassen vor, die Umsetzung erfolgt unter Abstimmung und Einbindung des Amtes für Soziale Dienste. Der Quartierspark ist ein privater und öffentlich zugänglicher Park und wird durch die Grundstückseigentümerin Firma Justus Grosse hergestellt werden, um u.a. auch die notwendigen Spielplatzflächen der Wohnungsbauvorhaben abzubilden.

Eine Anwohnerin am Schriefersweg erkundigt sich, durch wen der Ausbau der Straße Am Gaswerkgraben finanziert wird.

Antwort Herr Borgelt:

Der Ausbau der Straße Am Gaswerkgraben erfolgt durch die angrenzenden Grundstückseigentümer, die die Entwicklungen initiieren und die Erschließungen für die Bauflächen benötigen. Für die Anlieger im Schriefersweg ist in einem weiteren notwendigen Planungsprozess die Finanzierung und die gesicherte Erschließung zu klären.

Frau Wangenheim als Sprecherin des Beirates Woltmershausen begrüßt die Aufhebung der Staffel- und Gewerbepläne und die Anpassung des Planungsrechts für den geplanten Geltungsbereich. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die verkehrlichen Planungen und der Ausbau der Straße Am Gaswerkgraben einvernehmlich mit den Anwohnern und dem Votum des Beirates erfolgen wird. Die Kreuzungsbereiche und sichere Querungsmöglichkeiten der Straßen sollen in den Planungen berücksichtigt werden. Lobend werden die Gesamtentwicklungen im Vorderen Woltmershausen und insbesondere in dem Tabakquartier erwähnt.

Antwort Herr Borgelt:

Es wird auf die Einbeziehung der Knotenpunkte Senator-Apelt-Straße / Warturmer Heerstraße / Am Gaswerkgraben, Hermann-Ritter-Straße / Simon-Bolivar-Straße / Am Gaswerkgraben und mit Realisierung der Querspange über das ehem. Brinkmann-Areal bis auf die Straße Am Tabakquartier, hingewiesen.

Eine Anwohnerin erkundigt sich nach den geplanten Veränderungen auf dem Sportwelt-/ Rewe-Areal.

Antwort Herr Borgelt:

Mit dem Verkauf und Eigentümerwechsel ist für das zusammengeführte Grundstück neues Planungsrecht notwendig. Die Rahmenplanung sieht eine Wohnnutzung und in den Erdgeschosslagen eine gewerbliche Nutzung vor, der heutige Standort für einen Nahversorger ist auf der Fläche in den Planungen berücksichtigt.

Eine Anwohnerin erkundigt sich, ob und wann sich der Gleispark bis auf die ASV-Lagerfläche entwickeln wird.

Antwort Herr Borgelt:

Die Entwicklungen des Gleisparks sind im Wesentlichen von den betrieblichen Änderungen auf dem Areal der swb-wesernetz abhängig. Erst mit einer möglichen Öffnung und wesentlichen Veränderung der betrieblichen Strukturen auf dem Betriebsareal kann es eine Entwicklung geben.

Die Lagerplatzfläche ist erst vor einigen Jahren verlagert und hier eingerichtet worden. Daher ist vorläufig nicht von einer Parkfläche auszugehen. Eine fußläufige Verbindung in Richtung Warturmer Platz wird mittelfristig über die Grünfläche südlich der Tonnenhalle als Möglichkeit gesehen.

Ein Anwohner erfragt, ob die Straße Am Gaswerkgraben zwei- oder einspurig je Richtung ausgebaut werden wird.

Antwort Herr Borgelt:

Die Straße Am Gaswerkgraben wird nur einspurig für jeden Richtungsverkehr ausgebaut.

Frau Czichon schließt die Sitzung um 19:45 Uhr und dankt allen Anwesenden für ihre Teilnahme.

Bremen, den 01.06.2022

Sitzungsleitung

Referent/Protokoll