

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 2563

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen

zwischen Hermann-Ritter-Straße, der Straße Am Gaswerkgraben und der ehemaligen Ta-
bakfabrik (Rewe-Sportwelt-Areal)

26. Juni 2023, Evangelische Freikirche, Woltmershauser Straße 298, 28197 Bremen

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Zur Einwohnerversammlung wurde durch amtliche Bekanntmachung vom 17.06.2023 in
den Bremer Tageszeitungen, auf der Webseite des Ortsamtes und im Amtsblatt fristge-
mäß eingeladen.

(1) Vorstellung der Planungen

Herr Martin (Leiter des Ortsamts Neustadt/Woltmershausen) begrüßt die ca. 45 anwesen-
den Bürgerinnen und Bürger, darunter auch Vertreterinnen und Vertreter des Beirats Wol-
tmershausen, zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und stellt kurz die Akteure im Be-
bauungsplanverfahren vor:

Vertreter:innen sind für die Stadtplanung Herr Borgelt (SKUMS), für das Planungsbüro BPW
Stadtplanung Frau Braun und Frau Heppner, für die Projektentwicklerin Evoreal GmbH Frau
Gräff und Frau Schöbel sowie für die Projektentwicklerin Justus Grosse Herr Linnemann.
Zweck der heutigen Zusammenkunft ist die frühzeitige Information der Bürger:innen über
das Planvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2563, und um für das Planver-
fahren die Wünsche und Anregungen der Teilnehmer:innen aufzunehmen. Die Einwohner-
versammlung findet gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt.

Herr Borgelt bedankt sich für die einleitenden Worte bei Herrn Martin und erläutert kurz
den Werdegang des Projekts, das vom Beirat intensiv begleitet wird und im Stadtteil bereits
über die Master- und Rahmenplanung sowie die Bebauungspläne 2533, 2545 Teil A und B
sowie 2158 bekannt ist.

Frau Braun stellt anhand einer Präsentation das Planverfahren, das Plangebiet, Anlass und
Ziele sowie den städtebaulichen Rahmenplan und das bestehende Planungsrecht vor. In
diesem Zusammenhang wird auch die Zeitplanung hinsichtlich der verschiedenen Schritte
im Bebauungsplanverfahren erläutert.

Für das insgesamt ca. 55 ha große Gebiet im Vorderen Woltmershausen ist ein Masterplan
erarbeitet worden, der im Frühjahr 2020 von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadt-
entwicklung, der Deputation für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft und Tierschutz sowie
der Deputation für Wirtschaft und Arbeit als Grundlage für die künftige städtebauliche Ent-
wicklung beschlossen wurde. Die Masterplanung zeigt die Leitlinien für die zukünftige Ent-
wicklung im Vorderen Woltmershausen auf. Für die westlichen Teilflächen im Vorderen
Woltmershausen wurde eine vertiefende Rahmenplanung erarbeitet, die das städtebaulich-

freiraumplanerische Konzept sowie das Erschließungskonzept unter den Vorgaben der Masterplanung präzisiert. Diese wurde im Dezember 2021 der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vorgelegt. Sie ist Grundlage für die Weiterentwicklungen im Tabakquartier und damit auch für die Bebauungsplanverfahren, Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe, Gestaltungsgremium) und folglich auch für den Bebauungsplan 2563.

Ziel der Planung ist es, auf Grundlage der Rahmenplanung die notwendigen Strukturen für ein urbanes Miteinander von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit sowie eine nachhaltige Mobilität im Gesamtraum vorzubereiten, u.a. durch Umsetzung eines Mobilitätskonzepts mit Mobilitätshaus (Mobi5). Neue Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier sollen zu einer Verbesserung der Durchwegung im Stadtteil führen. Das Gebiet wird eingebettet in die gemischten Nutzungsstrukturen der Master- und Rahmenplanung, die u.a. Angebote der sozialen Infrastruktur (Kita/Grundschule), Arbeiten, Kultur und Freizeit in direkter Nachbarschaft des Plangebiets vorsehen. Neue Natur- und Freiräume dienen zum Aufenthalt und zur Vernetzung der verschiedenen Teilquartiere und mit der Umgebung. Unmittelbar südlich grenzt an das Plangebiet der neue Quartiersplatz als neue „Grüne Mitte“ an, eine öffentliche Grünfläche, die als Schnittstelle zwischen Wohnen, Gewerbe- und kulturellen Nutzungen sowie von neuen und historischen Gebäuden des Tabakquartiers dienen soll.

Zur Verbesserung der Mobilitätsstrategie wird neben der Förderung des Fuß- und Radverkehrs ein schrittweiser Ausbau des ÖPNV vorgesehen. Dies soll zunächst durch die Erweiterung und verbesserte Fahrtaktung des Busverkehrs erfolgen, langfristig sind Trassen für eine Straßenbahn in den Planungen berücksichtigt.

Der bestehende Bebauungsplan 2115 setzt ein Gewerbegebiet fest. Daher besteht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans 2563, der die Entwicklung zu einem neuen urbanen Stadtquartier vorbereiten soll. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.

Im Anschluss an die Präsentation werden die Fragen der Bürger:innen erörtert, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in folgende Themenblöcke gegliedert werden:

(2) Stellungnahmen, Hinweise, Anregungen

Gewerbe

Ein Bürger fragt, ob der Erhalt des im Plangebiet bestehenden Gewerbes, wie der Rewe-Markt und die Gastronomie „Pusdorper Leuchtturm“, vorgesehen ist oder ob es ein neues Flächenangebot für diese Nutzungen im Plangebiet geben wird.

Antwort Herr Borgelt:

Im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen ist das Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadtgemeinde bindend. Das Konzept dient dem Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs von Woltmershausen. Der bestehende Rewe-Markt soll in die Planung neu integriert werden, hierfür wird ein entsprechendes Flächenangebot vorgehalten. Die Gebäude der Gastronomie Pusdorper Leuchtturm und der Sportwelt werden ebenfalls zurückgebaut und für neue Nutzungen überplant. Die dem Master- und Rahmenplan zugrundeliegende Planung ermöglicht ebenfalls neue gastronomische und sonstige gewerbliche Nutzungen. Zur Absicherung dieser Ziele ist für die neue Bebauung im Plangebiet in den Erdgeschoss eine Quote von mindestens 25 % der Flächen für Gewerbenutzungen vor-

gesehen. Grundsätzlich sind hier zukünftig auch Gastronomie und Sport- bzw. Freizeitangebote möglich. Mit dem Transformationsprozess und dem Angebot weiterer Flächen im Vorderen Woltmershausen werden darüber hinaus weitere neue Arbeitsplätze geschaffen.

Ärztliche Versorgung

Einige Bürger:innen weisen darauf hin, dass schon jetzt eine Unterversorgung an Ärzten besteht und befürchten, dass diese in den kommenden Jahren noch größer wird. Es wird erfragt, ob im B-Plan 2563 ein medizinisches Zentrum oder ein Ärztehaus vorgesehen ist.

Antwort Herr Borgelt:

Die Ärzteversorgung bzw. die Ansiedlung von gesundheitlichen / medizinischen Nutzungen wird nicht über den Bebauungsplan geregelt. Der Bebauungsplan 2563 ermöglicht jedoch die Ansiedlung von Ärzten auch in Form eines Ärztezentrums, da der Bebauungsplan diese Nutzungen nicht ausschließt. Hingegen werden Apotheken auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadtgemeinde zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs Woltmershausen im Plangebiet des B-Plans 2563 ausgeschlossen.

Durch die Neuplanung werden künftig mehr Menschen im Vorderen Woltmershausen wohnen, somit entsteht ein größerer Bedarf an medizinischer Versorgung. In der Rahmenplanung wurde dies berücksichtigt. Die Rahmenplanung sieht für das Quartier auf dem östlich angrenzenden Areal der swb-wesernetz ein Ärztehaus vor. Parallel forciert der Beirat die erneute Ansiedlung von Ärzten im Vorderen Woltmershausen.

Lärm

Ein Bürger fragt, wie eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehre verhindert werden kann.

Antwort Herr Borgelt:

Das gesamte Areal ist als autoarmes Quartier geplant, der Anteil an Pkw (Modal-Split) soll entsprechend den politischen Vorgaben in der Masterplanung deutlich reduziert werden. Durch die Planung eines Mobilitätshauses (Mobi 5) und einer Tiefgarage wird der Kfz-Verkehr, wie heute bereits für den Rewe-Standort und die ehem. Werkszufahrt zum Tabakquartier, von Norden über die Hermann-Ritter-Straße in das Plangebiet geführt. Eine Lärmbeeinträchtigung aufgrund der geplanten Gewerbenutzungen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da in einem Urbanen Gebiet nur eine für das Wohnen verträgliche Gewerbenutzung zulässig ist. Die Grenz- und Richtwerte für Immissionen sind ähnlich denen, die auch für Mischgebiete gelten.

Bebauung

Ein Bürger erkundigt sich, ob die vorgesehene Höhe der geplanten Hochpunkte (acht bis zehn Geschosse) verträglich seien und ob die damit verbundenen Flächenangebote nachgefragt würden.

Antwort Herr Borgelt:

Das Vordere Woltmershausen mit dem Tabakquartier soll als Ganzes auf Grundlage der Masterplanung und des Rahmenplans zu einem neuen Stadtquartier mit Wohnen und Arbeiten entwickelt werden. Das Bebauungskonzept sieht eine differenzierte Höhenstaffelung

der geplanten Gebäude mit einem Spiel aus höheren und niedrigeren Gebäuden vor, abhängig von der Lage im Quartier. Im B-Plan 2563 sind demnach zwei Hochpunkte geplant. Der nördliche Hochpunkt stellt mit VIII Geschossen ein Gegenüber zu der östlich angrenzend geplanten Platzfläche mit Schule und weiteren Infrastrukturangeboten dar und markiert die vorgesehene Wegeverbindung in das Quartier für den Fuß- und Radverkehr. Der südliche Hochpunkt mit X geschossen markiert den Eingang zu der grünen Platzfläche als zentraler öffentlicher Quartiersplatz, der Grünen Mitte. Hier soll künftig die vorgesehene ÖPNV-Trasse für den Bus- und perspektivisch den Straßenbahnverkehr verlaufen. Der Hochpunkt gibt zudem der südlich angrenzenden Freifläche der Grünen Mitte eine bauliche Fassung und städtebauliche Betonung.

Angebote für Senior:innen

Einige Bürger:innen erkundigen sich, ob bzw. welche Angebote für Senior:innen im Quartier geplant sind und ob seniorenrechtliches Wohnen in der Planung berücksichtigt ist, so dass bspw. der Umzug aus einem Einfamilienhaus in der Nachbarschaft in eine seniorenrechtliche Wohnung ins Plangebiet möglich wäre.

Antwort Herr Borgelt:

Mit dem Bebauungsplan 2563 werden ca. 400 neue Wohnungen entstehen. Die gemäß Senatsbeschluss in 2020 vorzusehende Quote von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist daher für die Grundstückseigentümer bindend. Für die Umsetzung des Wohnungsbaus wird es mit dem Bebauungsplan und dem ergänzenden städtebaulichen Vertrag auch Regelungen zum einen Wohnungsmix für die verschiedenen Nutzer- und Altersgruppen geben. Darüber hinaus müssen nach der Bremischen Landesbauordnung ab acht Wohneinheiten mindestens zwei Wohnungen für Rollstühle uneingeschränkt nutzbar sein, Gebäude mit notwendigen Aufzügen sind grundsätzlich barrierefrei herzustellen.

Mit den Entwicklungen im Quartier werden sich neue Angebote neben den bestehenden Nutzungen (Philharmonie, Theater) für Senior:innen etablieren; die konkreten Angebote werden jedoch nicht mit dem Bebauungsplan vorgegeben, sondern ergeben sich mit den Planungen des Gebiets durch die Projektentwickler und den nachgefragten Bedarfen.

Kleingärten

Ein Bürger fragt, ob es für die Kleingartenparzellen, die für die Deicherhöhung abgerissen wurden, einen Ersatz gibt.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob mit dem Bebauungsplan 2563 bzw. mit dem Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde die Kleingartenanlage westlich der Straße Am Tabakquartier überplant wird.

Antwort Herr Borgelt:

Die benannten Kleingartenparzellen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2563 und sind nicht Gegenstand der Planung. Planungen für das Kleingartengebiet sind nicht bekannt.

Verkehrliche Erschließung & Mobilität

Einige Bürger:innen erkundigen sich, wie der Autoverkehr reduziert werden soll. Es wird befürchtet, dass bei einer autofreien Gestaltung des neuen Quartiers die Nachbarschaft durch zusätzlichen Kfz-Verkehr belastet wird.

Antwort Herr Borgelt:

Für das Gebiet Vorderes Woltmershausen werden auf Grundlage von Verkehrsuntersuchungen im Zuge der Erarbeitung der Masterplanung und des Rahmenplans Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement vorgesehen, die das Ziel verfolgen, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von derzeit ca. 36 % auf 25 % zu reduzieren. So soll ein stufenweiser Ausbau des ÖPNV erfolgen – zunächst mit einer Taktverdichtung und Neuausrichtung im vorhandenen Busbetrieb und perspektivisch mit einer neuen hochwertigen Buslinie bis hin zu einer möglichen ÖPNV-Trasse über das Tabakquartier in Form einer Bus- oder auch neuen Straßenbahnanbindung. Die Straße Am Gaswerkgraben und Simon-Bolivar-Straße soll als Radpremiumroute ausgebaut werden. Die für das Gebiet erforderlichen Kfz-Stellplätze sollen in Mobilitätshäusern an den Rändern des Gebiets hergestellt werden, so dass die Nutzung alternativer Mobilitätsangebote (Car- und Bikesharing) attraktiver wird. Mit diesen Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement soll die angestrebte Reduzierung des Kfz-Verkehrs zugunsten des Umweltverbundes erreicht werden.

Ein Bürger weist darauf hin, dass der Autoverkehr aktuell schon ein Problem sei, da helfe auch keine Busplanung mit Taktverdichtung, da der Bus ebenfalls im Stau stehen würde. Er regt an, unterstützende Infrastruktur, wie eine Busstraße oder eine Straßenbahn zeitgleich mit der Entwicklung des Quartiers voranzutreiben.

Antwort Herr Borgelt:

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne werden Mobilitätskonzepte erarbeitet, die in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs nachzuweisen und bei Realisierung der Bauvorhaben umzusetzen sind. Um gleichzeitig die Gesamtverkehrszelle zu entlasten sind weitere verkehrliche Projekte in der Umsetzung oder in Prüfung, wie z.B.:

- Ertüchtigung des Rechts-/ Linksabbiegers in Carl-Francke-Straße/B75
- Studie und Variantenprüfung für den Trassenverlauf einer ÖPNV-Trasse über das Areal des Neustadt Güterbahnhofs und dem swb-Wesernetz-Areal entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan und der Masterplanung
- Ausbau und Ertüchtigung der Simon-Bolivar-Straße
- Ausbau der Fahrradpremiumroute

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob der Schriefersweg weiterhin befahrbar sein wird.

Antwort Herr Borgelt:

Der Schriefersweg bleibt zunächst als Privatweg erhalten und auch zukünftig für den Kfz-Verkehr von Süden über die Senator-Apelt-Straße anfahrbar. Perspektivisch soll nach dem Ausbau der Straße Am Gaswerkgraben der Schriefersweg an die südlich geplante Wendeanlage angebunden werden.

Die Planungen der Straße Am Gaswerkgraben sieht eine Durchfahrtsbeschränkung vor, die über zwei Wendeanlagen ermöglicht werden soll. Die kreisförmig angelegte Wendeanlage im Süden auf Höhe des Mobilitätshauses (Tabakforum) ermöglicht die Verknüpfung mit dem Schriefersweg. Im nördlichen Abschnitt kann diese mit der Zufahrt der swb-wesernetz kombiniert werden. Zwischen diesen beiden Wendeanlagen ist Kfz-Verkehr nur eingeschränkt möglich.

Fahrräder und ÖPNV

Eine Bürgerin erkundigt sich, wie die Erschließung des Quartiers geplant ist. Die Zugänglichkeit für Fahrräder sei derzeit schon erschwert, besonders an den Wochenenden durch zu viel Kfz-Verkehr und Abschaltung der Ampeln. Sie fragt, ob die Verkehrsplanung und Umsetzung der Verkehrsanbindung zeitgleich zum Bebauungsplan und Umsetzung der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Als Negativbeispiel sei die fehlende Anbindung der Überseestadt bekannt, eine zu späte Reaktion auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen soll vermieden werden.

Einige Bürger:innen erkundigen sich, ob die Busverbindung gleichzeitig mit den Gebäuden und den neuen Bewohnern ausgebaut wird.

Antwort Herr Borgelt: Das Erschließungskonzept sieht ein autoarmes Quartier mit attraktiven Angeboten und Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr vor. Ein Großteil der bisherigen baulichen Entwicklungen im Tabakquartier waren bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan 2115) möglich. Die Ziele der Masterplanung mit den aus dem Mobilitätskonzepten geplanten Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV und Radverkehrs sind zum Teil in der Umsetzung und perspektivisch geplant. Die Umsetzung erfolgt schrittweise und teils erst im Zuge der Realisierung der neuen Bebauungen bzw. mit Erteilung der Baugenehmigungen und dem Bauprozess. Im Hinblick auf den ÖPNV soll die Taktung kontinuierlich verbessert werden und eine Metrobuslinie E zusätzlich zur Buslinie 63 eingerichtet werden. Bis zur Umsetzung bedarf es einer finanziellen Ausstattung und Vorlauf für die Planung sowie Einbindung der Gremien für entsprechende Entscheidungsprozesse.

Mobilitätshaus

Ein Bürger weist darauf hin, dass Service-Angebote, die im bereits vorhandenen Mobilitätshaus an der Straße Am Tabakquartier mit Schildern beworben werden, zurzeit noch vermisst werden, wie beispielsweise eine Fahrradreparaturstation oder Bikesharing-Angebote. Es wird für den Bau der weiteren Mobilitätshäuser angeregt, solche Angebote parallel zu den Kfz-Stellplätzen herzustellen, so dass alle Mobilitätsformen attraktiv nutzbar sind.

Eine Bürgerin erkundigt sich nach der vorgesehenen Erschließung des Mobilitätshauses im Gebiet des B-Plans 2563.

Antwort Herr Borgelt:

Das Mobilitätshaus 1 und die Umnutzung des Fabrikgeländes waren bisher bereits auf Grundlage des alten Bebauungsplans 2115 möglich. Mit der Realisierung der B-Pläne 2545 A und 2545 B werden Straßen, Wege und Wohnnutzungen möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2563 soll ein weiteres Mobilitätshaus mit Nutzungsangeboten zur Förderung des Radverkehrs und eine Tiefgarage festgesetzt werden. Alle Maßnahmen aus dem

auch hier zu erarbeitenden Mobilitätskonzept müssen umgesetzt werden, so auch die Schaffung von alternativen Angeboten zur Kfz-Nutzung. Das neue Mobilitätshaus, das im Plangebiet des B-Plans 2563 entstehen soll, wird von der Hermann-Ritter-Straße aus angefahren.

Stellplätze

Ein Bürger fragt, ob für die geplanten ca. 400 Wohneinheiten (WE) 400 Kfz-Stellplätze erforderlich sind (Annahme 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit). Die Simon-Bolivar-Straße sei derzeit schon stark frequentiert (LKW-Verkehr, Zone 30 und Fahrradstreifen). Zu viele Kfz-Stellplätze und der damit entstehende zusätzliche Kfz-Verkehr würden im Konflikt mit der hochfrequentierten Straße stehen. Es wird zu bedenken gegeben, ob es sinnvoll sei, das Mobilitätshaus und die Tiefgarage nur über die Hermann-Ritter-Straße im Norden zu erschließen.

Ein Bürger fragt, wie viele Stellplätze in der Tiefgarage geplant sind und wie verhindert werden soll, dass sich der Kfz-Verkehr aus dem Quartier in Woltmershausen auswirkt.

Ein Bürger weist darauf hin, dass der Parkdruck in der Nachbarschaft des Plangebiets mittlerweile schon sehr hoch sei und das Mobilitätshaus von den Mitarbeitenden im Tabakquartier nicht genutzt würde. Er vermutet, dass die Preise für die Kfz-Stellplätze zu hoch seien, so dass aktuell bereits in den Nachbarstraßen geparkt würde.

Antwort Herr Borgelt: Die für Bauvorhaben herzustellenden Kfz-Stellplätze regelt ein Ortsgesetz. Das ehemalige StellplatzOrtsgesetz (StellpLOG) wurde am 1. Oktober 2022 durch das MobilitätsBauOrtsgesetz (MobBauOG) abgelöst. Das MobBauOG sieht eine reduzierte Anzahl an herzustellenden Kfz-Stellplätzen vor. Insbesondere sind mit der Novellierung Maßnahmen durch ein Mobilitätsmanagement umzusetzen, die einen Beitrag zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs leisten. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) liegt derzeit im Stadtgebiet bei ca. 36 % und soll im Quartier künftig auf 25 % reduziert werden. Diese Zielgröße ist Bestandteil der Beschlussfassungen zum Masterplan für das Vordere Woltmershausen. Somit können nach neuem MobBauOG bei Wohnnutzungen die Kfz-Stellplätze deutlich reduziert werden, wenn Mobilitätsangebote wie Carsharing, Bikesharing etc. angeboten und umgesetzt werden. Kfz-Stellplätze für Kunden:innen oder Patient:innen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind ebenfalls in der Tiefgarage vorgesehen. Eine weitere Zufahrt zur Tiefgarage über die Straße Am Gaswerkgraben soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden. Die geplante Tiefgarage im Geltungsbereich sieht ca. 300 Kfz-Stellplätze vor. Diese werden in der Verkehrs- und Erschließungsplanung und den erforderlichen Gutachten berücksichtigt.

Für die Nachbarschaft soll eine Parkraumbewirtschaftung erfolgen, um eine Verlagerung von Kfz-Stellplätzen in die Nachbarschaft und damit einen entsprechenden Parkdruck im Bestandsquartier zu vermeiden. Ob eine Parkraumbewirtschaftung in der Nachbarschaft des Plangebiets über Anwohnerparken oder ähnliches erfolgt, entscheidet die Verkehrsbehörde, hierzu trifft ein Bebauungsplan keine Regelungen.

Sicherheit

Ein Bürger fragt nach, ob ein Sicherheitskonzept vorgesehen ist.

Antwort Herr Borgelt:

Die Polizei ist in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. So erfolgt ein frühzeitiger Blick auf die städtebauliche Konfigurierung (welche Räume entstehen, wie ist die Einsehbarkeit und Beleuchtung der öffentlich zugänglichen Räume, wie sieht die Tiefgarage aus etc.). Zur Kriminalprävention werden von der der Polizei und Abteilung für Kriminalprävention Maßnahmen in der Stellungnahme mitgeteilt.

Umgang mit Regenwasser

Einige Bürger:innen erkundigen sich, ob das Thema Schwammstadt in der Planung berücksichtigt wird, wie der Umgang mit Regenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen erfolgt, ob das Regenwasser gespeichert und für eine Bewässerung der lokalen Grünflächen genutzt werden kann.

Antwort Herr Borgelt: Für das Gebiet des gesamten Tabakquartiers gibt es eine Konzeption zur Gebietsentwässerung, die u.a. Grundlage im Umgang mit Starkregenereignissen und Jahrhundertregen ist. Für den B-Plan 2563 wird, wie auch schon für die aufgestellten B-Pläne in der Nachbarschaft, ein vertiefendes Entwässerungskonzept erarbeitet. Für die Neubauten ist grundsätzlich eine Dachbegrünung zur Retention von Niederschlagswasser vorgesehen. In den Freiflächen im Plangebiet und dessen Nachbarschaft gibt es weitere Elemente zur Wasserrückhaltung und Speicherung. So sind für den öffentlichen Platz in der Quartiersmitte (Grüne Mitte) und für den Quartierspark eine Freiraumgestaltung geplant, die durch einen angelegten Fleet und Mulden die Kapazitäten aufweist, um die o.g. Ereignisse aufzunehmen und damit die Kanalisation zu entlasten. Eine weitere Regelung im Tabakquartier ermöglicht in Teilen die Entwässerung der Dachflächen, der bestehenden Hallen und Neubauten in den Quartierspark und die angrenzenden Grünflächen. Die neue Kanalisation wird im Trennsystem angelegt.

Grundwasserspiegel

Ein Bürger fragt nach, ob es Untersuchungen bzgl. möglicher Auswirkungen der Bauaktivitäten auf den Grundwasserspiegel gibt.

Antwort Herr Borgelt: Der Grundwasserleiter verläuft ausreichend tief und wird nicht durch die Planung beeinträchtigt. Die Neubauten haben – mit Ausnahme der vorgesehenen Tiefgarage – keine Kellergeschosse. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen sind keine Eingriffe in das Grundwasser geplant.

Energieversorgung

Ein Bürger fragt nach, wie die Energieversorgung aussehen wird und wie geheizt werden soll.

Antwort Herr Borgelt: Für das Plangebiet des Bebauungsplans 2563 gibt es zurzeit noch kein Energiekonzept zur Energie- und Wärmeversorgung. Dieses wird im Laufe des Planverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden erarbeitet. Für das angrenzende Tabakquartier ist ein Energiekonzept mit zwei Blockheizkraftwerken mit Rücklaufsystem für energetisch

hochwertige Gebäude sowie Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung vorgesehen. Perspektivisch soll ein Anschluss an die Fernwärme erfolgen. Bindend sind neben den gesetzlichen Regelungen die Anforderungen des Bremer Standards für die Quartiersneuentwicklung, der bereits hohe Anforderungen auch an die Energieversorgung der Vorhaben stellt.

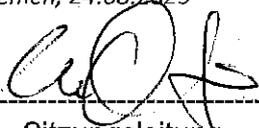
Planverfahren und Realisierung des Bauvorhabens

Ein Bürger erkundigt sich, wie der zeitliche Ablauf für das Bebauungsplanverfahren und die Realisierung der Planung vorgesehen ist.

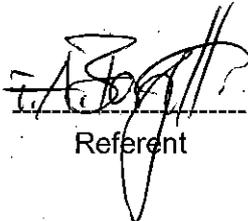
Antwort Herr Borgelt: Das Bebauungsplanverfahren 2563 soll bis möglichst Mitte 2024 abgeschlossen sein. Für eine gesicherte Erschließung ist darüber hinaus ein Erschließungsvertrag für die Straße Am Tabakquartier erforderlich. Für den Rückbau von Gebäudebestand und die Realisierung von Neubauten sind jeweils Baugenehmigungen auf Grundlage der Verträge erforderlich. Wann ein Rückbau der vorhandenen Gebäude und der Bau der neuen Gebäude erfolgen wird, kann derzeit nicht gesagt werden. Für die vorhandene Nutzung des Rewe-Markts werden Zwischenlösungen angestrebt.

Herr Martin schließt die Sitzung um 21:00 Uhr und dankt allen Anwesenden für ihre Teilnahme.

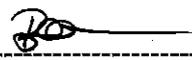
Bremen, 24.08.2023



Sitzungsleitung



Referent



Protokoll

