

Ortsamt Neustadt/Woltmershausen

Protokoll der Einwohnerversammlung am 27.05.2024

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Zeit: 17:00 Uhr – 18:05 Uhr

Ort: Mensa der Grundschule Rechtenflether Straße, Rechtenflether Straße 24, 28197 Bremen

Anlass: Bebauungsplan 2560 für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Teilnehmende:

Sitzungsleitung und Referent: M. Borgelt;

Referentin: S. Mollée (beide Stadtplanung Referat 64 / Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung);

Protokollführung: A. Schreiner (Ortsamt Neustadt/Woltmershausen);

Beiratsmitglieder und sachkundige Bürger:innen des Beirates Woltmershausen;

Vertreter:innen der Polizei und der Presse sowie interessierte Bürger:innen

Zur Einwohnerversammlung wurde durch amtliche Bekanntmachung vom 18.05.2024 in den Bremer Tageszeitungen, auf der Webseite des Orsamtes und im Amtsblatt fristgemäß eingeladen.

(1) Begrüßung und Vorstellung

Herr Borgelt begrüßt die Anwesenden und übernimmt nach der Vorstellung von Frau Mollée die Moderation und Gesprächsleitung der Einwohnerversammlung.

Frau Mollée stellt sich ebenfalls vor und erläutert den Ablauf der Sitzung.

(2) Planungsstand

Frau Mollée erläutert, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplans 2560 (B-Plans) noch am Anfang des Verfahrens befindet. Nach dem vor in etwa einem Jahr erfolgten Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Behördenbeteiligung soll im Rahmen der Einwohnerversammlung der Beirat Woltmershausen und die Bürger:innen frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt werden. Die Ergebnisse fließen in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung ein.

(3) Lage im Stadtgebiet

Die ca. 4,2 Hektar große Fläche im Geltungsbereich des B-Plan 2560, befindet sich in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich.

(4) Entwicklungszustand

Das vorgenannte Gebiet ist überwiegend durch eine zweigeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Stromer Straße und der Woltmershauser Straße geprägt. Im nördlichen Teilgebiet befinden sich im rückwärtigen Bereich Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten. An der Woltmershauser Straße ist ein Handwerksbetrieb aus dem Baugewerbe mit dem Schwerpunkt Tischler- und Möbelrestaurierung ansässig. Ein weiterer Gewerbebetrieb in Form einer Lagerfläche befindet sich im rückwärtigen Bereich eines Grundstücks an der Stromer Straße. Im südlichen Bereich des Gebiets sind großformatige Grundstücke mit privaten Gärten angelegt. Einige Grundstücke weisen einen teilweise dichten Baum- und Gehölzbestand auf.

Ein Bürger erklärt, dass die Nutzung der Lagerfläche in der Zwischenzeit aufgegeben wurde.

(5) Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan sind im vorgenannten Gebiet überwiegend Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen entlang der Woltmershauser Straße sowie eine Grünverbindung entlang der Stromer Straße als Begleitgrün dargestellt.

Das Gebiet ist überwiegend als Gewerbegebiet durch den B-Plan 558 von 1965 festgesetzt. Die Wohnnutzung ist daher grundsätzlich unzulässig. Aus diesem Grund können nach dem derzeit geltenden Planungsrecht keine Genehmigungen für größere Neu- und Anbauten erteilt werden. Die vorhandenen Gebäude haben jedoch Bestandschutz. Weiterhin verfügen die Grundstücke entlang der Stromer Straße über Grundstücksflächen, die im vorderen Bereich überbaubar sind und über nicht überbaubare Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich.

(6) Planungsziele

Das derzeit noch gültige Planungsrecht entspricht nicht dem aktuellen Zustand des Gebiets. Die Gewerbegebietsfestsetzung des B-Plans 558 hat nicht dazu geführt, dass sich vor Ort ein Gewerbegebiet entwickelt. Mit dem B-Plan 2560 soll die Gewerbegebietsfestsetzung daher aufgehoben und der Wohnstandort als solches gesichert werden.

Durch die Aufstellung des B-Plans 2560 wird das bisherige Planungsrecht aufgehoben. Es wird dabei keine neue Gebietskategorie festgesetzt. Alle neuen Bauvorhaben werden mit Satzungsbeschluss zukünftig nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bewertet werden. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art, Maß und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen kann die Wohnnutzung demnach durch Neu- und Anbauten in einem begrenzten Umfang erweitert werden. Ggf. sind flankierende Festsetzungen, beispielsweise zum Zwecke des Immissions-schutzes, erforderlich.

Mit dem B-Plan 2560 möchte Bremen u.a. auch die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Tiny-House-Standortes schaffen. Im Rahmen einer Begehung mit Mitarbeitenden der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft wurde mit der zuständigen Naturschutz- und Waldbehörde auf dem Grundstück, welches auch von der Tiny-House-Bewegung ursprünglich priorisiert wurde, vielfältiger Baum- und Gehölzbestand festgestellt. Mit der Überprüfung des Standortes hat sich herausgestellt, dass sich der auf dem Grundstück befindliche Baumbestand über die Jahre zu einem Wald entwickelt hat. Diese als Wald zu kategorisierende Gegebenheit muss bei Bauvorhaben nach den geltenden Regelungen ausgeglichen bzw. entsprechend den rechtlichen Vorgaben ersetzt werden.

Weitere Planungsschritte beinhalten die Erschließung der östlichen Potentialflächen für Wohnen sowie die planerische Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung der Grundstücke. Für diese Weiterentwicklung muss das Planungsrecht in einem gesonderten Planverfahren angepasst werden.

Im weiteren Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ermittelt, ob bzw. welche Auswirkungen die Planungen des Bebauungsplans 2560 auf die Umwelt haben. Je nach Ergebnis erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB mit Umweltbericht oder im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

(7) Stellungnahme der Bürger:innen

Baumbestand auf den Grundstücken im Besitz der Freien Hansestadt Bremen:

Ein Bürger erkundigt sich nach der Feststellung des Waldbestandes durch die zuständige Fachbehörde. Er wohnt direkt gegenüber und kann auf dem Grundstück keine Waldbäume erkennen. Auf dem Grundstück befinden sich Essigbäume und Brombeerbüsche. Er findet die Einschätzung der Fachbehörde nicht richtig.

Weitere Bürger:innen bestätigen die Aussage. Ein Bürger fügt hinzu, dass es auf dem Grundstück noch eine Tanne geben würde.

Eine sachkundige Bürgerin des Beirates möchte in Erfahrung bringen, ob das Gutachten zum Waldstatus öffentlich einsehbar sei bzw. ob der Beirat dieses einsehen könne. Sie interessiert die Beurteilung, insbesondere der konkrete Zustand des Waldes.

Frau Mollée erläutert, dass es kein Gutachten zur Beurteilung des Baumbestandes gibt. Die Fachbehörde hat nach einem Ortstermin und einer ersten Einschätzung die Kategorie „Wald“ ausgesprochen. Es gibt auf dem Grundstück einen Mix aus hochwertigeren und nichthochwertigen Gehölzen. Eine offizielle Stellungnahme der Waldbehörde ist in Arbeit und wird mit der Planzeichnung und Begründung im weiteren Verfahren öffentlich ausliegen.

Eine sachkundige Bürgerin des Beirates betont, dass das Grundstück in der Vergangenheit wenig bis gar nicht gepflegt wurde und somit verwahrlost sei.

Eine Bürgerin erfragt, was unternommen werden muss, damit das Gelände gepflegt wird.

Herr Borgelt verweist auf die Liegenschaftsverwaltung. Für die Unterhaltung solcher Grundstücke ist das Sondervermögen Infrastruktur der Stadtgemeinde Bremen bzw. Immobilien Bremen, AöR, zuständig.

Erschließung der rückwärtigen Grundstücke entlang der Häuserreihe in der Stromer Straße:

Ein Bürger erfragt, ob mit dem neuen Planungsrecht eine Bebauung in zweiter Reihe möglich sein wird. Derzeit würde die Bebauungsgrenze in der Mitte der Grundstücke liegen, somit könne man nicht im rückwärtigen Teil der Grundstücke bauen.

Frau Mollée antwortet, dass mit dem neuen Planungsrecht die Beurteilung der Baumaßnahmen nach § 34 BauGB zu erfolgen hat und damit die rückwärtigen Grundstücke nicht bebaut werden können. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben gilt gem. § 34 BauGB das Gebot des Einfügens und die dafür entsprechenden Kriterien. Das Bauvorhaben muss der Bebauung aus der näheren Umgebung entsprechen und diese sei aktuell so, dass die benachbarten rückwärtigen Grundstücke nicht bebaut sind. Im vorderen Bereich darf die Bebauung je nach Einzelfallbetrachtung ggf. erweitert werden.

Herr Borgelt ergänzt, dass es sich bei der Bewertung eines zulässigen Rahmens für eine Bebauung nach § 34 BauGB um ideelle Grenzen handelt.

Ein Bürger berichtet über ein ihm vorliegende Skizze der Verwaltung von 1989, welches die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über das mittlerweile bewaldete Grundstück darstellt.

Herr Borgelt betont, dass mit dem neuen B-Plan in einem ersten Schritt das bestehende Planungsrecht korrigiert wird. Auf eine potentielle Weiterentwicklung des heute bewaldeten Grundstücks wäre in einem weiteren Planungsprozess differenzierter einzugehen. Zur Neuerschließung der rückwärtigen Grundstücke wird daher ein separater B-Plan erforderlich sein. Die Erschließung ist zentral zu organisieren und kann nicht über die einzelnen Grundstücke erfolgen.

Einige Bürger:innen erklären, dass viele Grundstücksbesitzer den rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke gerne verkaufen würden und daher an der Erschließung dieser Grundstücke interessiert sind. Die Behörde könnte die Grundstücksbesitzer dazu befragen.

Frau Mollée erklärt, dass die Information erst in einem noch ausstehenden Planungsschritt berücksichtigt werden kann. Bereits jetzt lässt sich sagen, dass die Einzelererschließung der Grundstücke aus stadtplanerischer Sicht nicht erwünscht ist und verschiedene Möglichkeiten einer zentralen Erschließung geprüft werden müssen.

Herr Borgelt ergänzt, dass die Erschließungsstraßen in der Regel nicht durch die Stadtgemeinde gebaut, sondern von Privaten hergestellt werden. Bei einer Projektentwicklung wäre ein Investor verpflichtet, eine Erschließung durchzuführen. Dafür bedarf es eines Organisationsprozesses, der zum Ziel die Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksteile hat.

Frau Mollée fügt hinzu, dass die Bebauung in zweiter Reihe gebietsverträglich gestaltet aber für einen potentiellen Investor wirtschaftlich auch attraktiv sein muss.

Eine Bürgerin gibt einen Hinweis, dass die Erschließung in Teilen über das Kleingartengebiet stattfinden könnte.

Herr Borgelt erwidert, dass diese Option in einem weiteren Verfahren ggf. zu überprüfen wäre.

Steuerliche Auswirkungen:

Eine Bürgerin möchte in Erfahrung bringen, ob die Änderung des Planungsrechts steuerliche Auswirkungen auf die Grundsteuer hätte.

Herr Borgelt verweist auf das Finanzamt.

Einordnung als Gewerbegebiet:

Ein Bürger fragt, ob es sich bei dem derzeit noch geltenden Planungsrecht um ein reines Gewerbegebiet oder eher ein Mischgebiet handelt und warum Wohnen im Gewerbegebiet bisher möglich war.

Frau Mollée antwortet, dass es in dem Gebiet bei der Aufstellung des B-Plans 558 und der damit verbundenen Festsetzung des Gewerbegebiets Wohnen bereits gegeben hat. Die Wohnnutzung hat demnach Bestandsschutz.

Herr Borgelt ergänzt, dass der Gesetzgeber zum damaligen Zeitpunkt ein anderes Ziel für das Gebiet verfolgte. Es sollte sich dort überwiegend Gewerbe ansiedeln. Da es in der Vergangenheit dahingehend keine Entwicklung gegeben hat, wird das alte Planungsrecht aufgehoben.

Ein Bürger erfragt, welche Konsequenzen das neue Planungsrecht auf das vorhandene Gewerbe haben wird und welches Gewerbe sich in Zukunft dort ansiedeln darf.

Frau Mollée erläutert, dass das Gebiet nach § 34 BauGB zukünftig als allgemeines Wohngebiet beurteilt werden würde. Gewerbebetriebe können ausnahmsweise weiterhin zugelassen werden, wenn sie die Wohnnutzung nicht stören. Die Bauordnung müsste im Einzelfall prüfen, ob das Gewerbe mit dem Wohnen verträglich ist. Dabei müssten entsprechende Lärmvorschriften beachtet werden.

Herr Borgelt ergänzt, dass das Gewerbe nach dem Stand der Technik auf das schutzbedürftige Wohnen Rücksicht zu nehmen habe.

Ein Beiratsmitglied erkundigt sich, ob das im nördlichen Teil des Gebietes angesiedelte Gewerbe weiterhin betrieben werden darf.

Herr Borgelt erläutert, dass das im dem Gebiet bereits vorhandene Gewerbe, sofern genehmigt, aus Gründen des Bestandsschutzes weiterhin bestehen kann.

Tiny Houses:

Die Beiratssprecherin bedankt sich für die Vorstellung der Planung und begrüßt, dass auf Initiative des Beirates das Planungsrecht für das Gebiet angepasst werden soll. Der Beirat hat in der Vergangenheit mit einem Beschluss die Anpassung des Planungsrechts gefordert, damit das Tiny-House-Projekt sich in

dem vorgenannten Gebiet ansiedeln kann. Die dafür favorisierte Fläche mit Baumbestand wächst immer mehr zu und der Beirat muss sich Gedanken darüber machen, was dort langfristig passieren soll. Das Tiny-House-Projekt hat in der Zwischenzeit von der Nutzung der im Eigentum der Stadt liegenden Fläche Abstand genommen.

Ein Bürger schlägt vor, die auf der gegenüberliegenden Seite der Stromer Straße liegende Fläche für das Vorhaben des Tiny-House-Projektes zu nutzen.

Frau Mollée entgegnet, dass die Fläche im Privateigentum ist und es keinen Zugriff darauf gibt. Nach dem jetzigen Kenntnisstand soll das Grundstück nicht verkauft werden.

Eine Bürgerin erkundigt sich, was aus den drei Grundstücken im städtischen Besitz werden soll.

Herr Borgelt antwortet, dass es dazu eines städtebaulichen Konzeptes bedarf, welches nicht Thema des heutigen Termins ist. Es wird bei diesen Grundstücken vorerst nach § 34 BauGB keine Bebauung im rückwärtigen Teil geben.

Die Beiratssprecherin erfragt, wie eine Antwort der Bauordnung bei einem Bauantrag nach dem neuen Planungsrecht ausfallen würde.

Herr Borgelt antwortet, dass der Prozess noch offen sei. Es hängt von dem jeweilig beantragten Bauvorhaben ab. Die Bauordnung muss mit Aufhebung des heute bestehenden Planungsrechts das Bauvorhaben nach § 34 BauGB bewerten. Dazu gibt es die verschiedenen Kriterien, die erfüllt werden müssen. Daher kann dazu keine pauschale Aussage getroffen werden.

Eine Bürgerin möchte in Erfahrung bringen, ob sie ein Tiny House auf ihrem Grundstück aufstellen darf.

Herr Borgelt erläutert, dass dies möglich wäre, wenn das Vorhaben sich u.a. in die nähere Umgebung einfügt und sich auf der überbaubaren Fläche befindet.

Zeitliche Schiene:

Eine sachkundige Bürgerin der Beirates erfragt die Einschätzung der Behördenvertreter:innen, wann mit einer Bebauung in zweiter Reihe zu rechnen sein wird.

Herr Borgelt erklärt, dass die Aufstellung des B-Plans 2560 in etwa eineinhalb bis zwei Jahre in Anspruch nehmen wird. In einem gesonderten Planungsprozess müsste ein städtebauliches Konzept für die Erschließung und Nutzung der rückwärtigen Grundstücke erarbeitet werden, begleitet von einem Dialog mit den Eigentümer:innen der Grundstücke. Der gesamte Prozess könnte weitere fünf Jahre und mehr in Anspruch nehmen, da viele Einzeleigentümer:innen an der Abstimmung zu beteiligen sind. Da die Kapazitäten der Planungsbehörde begrenzt sind und derzeit mehrere B-Pläne (u.a. auch im Tabakquartier) parallel im Verfahren sind, müssen diese nach Prioritäten behandelt werden.

Ein Beiratsmitglied erkundigt sich, ob das Verfahren beschleunigt werden kann.

Herr Borgelt antwortet, dass die Aufstellung eines B-Plans nach einem festgelegten Verfahren erfolgt, welches in der Regel je nach Komplexität mehrere Jahre dauern kann. Das Verfahren kann nicht willkürlich beschleunigt werden.

Herr Borgelt bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und schließt die Sitzung um 18:05 Uhr.

