

## **Protokoll der Einwohnerversammlung vom 21. Mai 2014**

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

**Ort: Mensa der Oberschule Leibnizplatz, Schulstraße 24, 28199 Bremen**

**Beginn: 19.00 Uhr**

**Ende: 21.00 Uhr**

**Anlass: Aufstellung des Bebauungsplanes 2452, für ein Gebiet in Bremen-Neustadt, zwischen Habenhauser Landstraße, Fellendsweg, Habenhauser Deich und Friedhof Huckelriede**

Zur Einwohnerversammlung wurde durch amtliche Bekanntmachung vom 15.5.2014 in den Bremer Tageszeitungen fristgemäß eingeladen.

**Frau Czichon, Ortsamtsleiterin Neustadt / Woltmershausen**, begrüßt die Anwesenden und erläutert den Anlass des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes 2452 für die Entwicklung der Gartenstadt Werdersee.

**Frau Prof. Dr. Reuther, SUBV**, stellt die Themenpunkte der Einwohnerversammlung vor. Anhand von Fragen an das Publikum wird das Interesse an dem Wohnstandort erfragt. Dabei zeigt sich, dass von den rund 150 anwesenden Bürgerinnen- und Bürgern ca. 8-10 Personen gerne dort wohnen würden und weitere 10-15 Personen jemanden kennen, der sich für diesen Standort interessiert. Um den Fragen und Anregungen der Bürger frühzeitig ausreichend Platz einzuräumen, wird von den Vertretern des Baurechts angeboten, in Form von vier kleineren Gesprächskreisen an separaten Tischen nach der Vorstellung zusammenzukommen.

Eingangs werden die bereits erfolgten Verfahrensschritte zur Information und Mitwirkung am Bauleitplanverfahren vorgestellt und der Bedarf an neuen Wohnbauflächen begründet. Ausschlaggebend sind hierfür die gestiegene Bevölkerungszahl, die zunehmende Anzahl von kleineren Haushalten mit einer größeren Flächeninanspruchnahme und die veränderte Lebenssituation von Singles, von Alleinerziehenden, von Familien mit Kindern und der Anstieg des Anteils von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern. Ebenso wird auf den erhöhten Bedarf an Wohnungen in der Neustadt und auf Konzepte wie z.B. das Baulückenprogramm und die Wohnungsbaupolitik im Bündnis für Wohnen (Wohnbauflächen 30+) verwiesen, um das wohnungsbaupolitische Ziel von jährlich ca. 1.300 neu zu errichtenden Wohneinheiten zu erreichen. Aktuelle statistische Daten weisen den Stadtteil Neustadt als den jüngsten Stadtteil aus, d.h. der Anteil der Kinder liegt im Stadtteil über dem Bremer Durchschnitt. Es sollen Angebote für Haushalte mit kleinerem und mittlerem Einkommen für vielfältige Zielgruppen (junge Familien, altersgerechte Wohnangebote, Baugemeinschaften) geschaffen werden. Das Pilotprojekt Gartenstadt Werdersee steht vorrangig für die Innenentwicklung. Hier kann im Stadtteil Neustadt ein gut erschlossener, innenstadtnaher Wohnstandort einem weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich entgegenwirken und die vorhandenen sozialen und technischen Infrastrukturen besser auslasten. Zugleich kann mit der Entwicklung eines neuen Wohnstandortes auch die Infrastruktursituation im benachbarten Habenhausen verbessert werden. Es wird berichtet, dass die Verbesserung der verkehrlichen Infrastrukturen bereits in diesem Bereich im Entwurf des Verkehrsentwicklungsplans 2020 (VEP) für die Habenhauser Landstraße und des ÖPNV vorgesehen sind.

In den Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept wird besonders auf die in einer öffentlichen Beiratssitzung vorgestellten und intensiv diskutierten planerischen Ziele und das im Herbst 2013 breit angelegte Werkstattverfahren mit vier Städtebau- und Landschaftsplanungsbüros eingegangen. Zusammen mit privaten Projektträgern und einem Gremium aus Fachexperten, Behörden- und Beiratsvertretern als auch Gästen aus der Anwohnerschaft aus Habenhausen wurden die Entwürfe diskutiert. Letztendlich entschieden sich die Fach- und Sachgutachter (Fachexperten und Vertreter der Behörden) nach einer Überarbeitung

von zunächst zwei Projekten für den Entwurf des Büros De Zwarte Hond / Urbane Gestalt. Dieser Entwurf wurde zur Weiterbearbeitung nach einer Überarbeitungsphase empfohlen und soll Grundlage für den Bebauungsplan werden.

Es wird herausgestellt, dass die Besonderheit dieser Arbeit in dem Angebot hochwertiger öffentlicher Grünräume liegt und durch Variation der Bebauungstypologien eine gelungene Übersetzung des Gartenstadtgedankens gelingt. Die grünen Landschaftsräume zwischen den Reihenhauszeilen ermöglichen eine Anbindung und öffentliche Durchwegung aus dem bestehenden Wohnquartier zu den Freianlagen sowie zum Deich und zum Friedhofsareal. An der Nahtstelle zum Friedhof mit dem bestehenden Wald, aus dem sich der Grünzug entwickelt und nördlich im Deichpark seinen räumlichen Abschluss findet, wird ein hoher Anteil an Grünflächen mit Aufenthaltsqualität vorgehalten. Bei einer Gesamtfläche von ca. 15,6 ha und einer Dichte von 550-570 Wohneinheiten verbleiben 35% für die öffentlichen Flächen. 70% der Bauflächen sollen als Grünflächen unbebaut bleiben. Die Bebauungsstruktur wird durch Grünzonen gegliedert und bietet mit ihren unterschiedlichen Haustypologien eine Vielzahl von Wohnmöglichkeiten in Doppel- und Reihenhäusern sowie im Geschosswohnungsbau an. Nahversorgungsmöglichkeiten am Eingangsboulevard, eine Kita und eine mögliche Schule können eine urbane vielfältige Nutzungsmischung für das Quartier ergeben. Die Erschließung erfolgt zentral über den begrünten Boulevard mit Parkangeboten und eine Nord-Süd ausgerichtete Straße, von der die Anwohnerstraßen mit den „Grünen Fingern“ einen Ringschluss bilden. Zum höher gelegenen Friedhofsareal reagiert der Entwurf mit einem einseitigen Anbau der Straße, um den Grünzug öffentlich und einsehbar zu halten.

Die durchweg zweigeschossige Bebauung wird an besonderen Lagen überhöht und bekommt ihren städtebaulichen Akzent durch das Quartierszentrum, welches gleichzeitig den städtebaulichen Abschluss der Wohnbebauung bildet. Aufgrund der vorwiegend Nord-Süd ausgerichteten Stellung der Häuser wird die Nutzung regenerativer Energieformen gestärkt bzw. Sonnenenergie effektiv genutzt.

Bereits im Vorfeld und im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung gab es Überlegungen, durch eine veränderte Busroutenführung und Verkürzung der Taktzeiten die Anbindung durch den ÖPNV zu verbessern. Der Ausbau der Habenhauser Landstraße als auch die Anbindung nach Huckelriede und zum Autobahnzubringer über die Habenhauser Brückenstraße sind ebenfalls Bestandteil weiterer Untersuchungen, so wie sie auch im Entwurf des VEP berücksichtigt wurden.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im April 2014 wurde im Ergebnis festgestellt, dass weitere Gutachten zu den Themen Verkehr, Immissionen, Energie und für den Natur- und Artenschutz zu erarbeiten sind.

Nach der Vorstellung der Planung durch Frau Prof. Dr. Reuther schließt sich im Plenum eine angeregte Debatte an, die von Frau Czichon moderiert wird. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger erhalten Gelegenheit, sich zu den Plänen zu äußern:

#### **Wortmeldungen der BürgerInnen:**

**Frau R.**, Anwohnerin am Fellendsweg und Gast im Verfahren, bemängelt die unzureichende Beteiligung im Werkstattverfahren.

**Herr S.** hinterfragt, wie das Parken für die Anlieger organisiert sein soll. Welche Gutachten werden zu erstellen sein und von wem werden sie beauftragt?

**Herr W.** erfragt das angedachte Konzept für die Ableitung des Schmutzwassers und für das Regenwasser.

**Frau W.** bemängelt, dass die Bürger nicht schon früher beteiligt wurden. Es werde der Eindruck erweckt, dass Informationen zum Umweltschutz im Rahmen der Umweltprüfung nicht berücksichtigt werden sollen.

**Ein Bürger:** Es sollte ergänzend über die Anlage eines Friedwaldes nachgedacht werden.

**Ein Bürger:** Der Beirat habe sich gegen die Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgesprochen, um die Planungen zur Gartenstadt Werdersee zu bremsen und eine Grundsatzdiskussion zu ermöglichen.

**Ein Bürger:** Es wird kritisiert, dass es noch kein Verkehrskonzept für die Anbindung des neuen Quartiers mit ca. 550 Wohneinheiten gibt. Durch zu erwartende Verkehre aus dem Baugebiet Cambrai-Dreieck seien zusätzliche Belastungen und Staus auf der Habenhauser

Landstraße und im Bereich Habenhauser Brückenstraße zu erwarten. Die Sinnfälligkeit, ein Wohngebiet im Bereich einer Einflugschneise für Kleinflugzeuge zu entwickeln, wird angezweifelt. Wie hoch wird die Anzahl der Sozialwohnungen sein? Gibt es eine Untersuchung zu der Kontamination des Grabens an der Nordseite?

**Ein Bürger:** Es wird die Notwendigkeit zur Entwicklung der Gartenstadt Werdersee in Frage gestellt. Wenn es vermehrt Haushalte mit Singles und älteren Menschen gibt, woraus leitet sich dann der Bedarf für eine Schule ab, die es am Dammacker und am Bunnsackerweg bereits gibt? Wie können ältere Menschen bei mangelnden Weserquerungen verkehrsgünstig die Innenstadt erreichen?

**Ein Bürger:** Die im vorgestellten Konzept geplante Dichte der Bebauung und die Höhe einzelner Bauten werden grundsätzlich als zu hoch eingestuft. Dies widerspricht dem Grundgedanken einer Gartenstadt.

**Ein Bürger:** Der vorstehende Wortbeitrag wird ergänzt, in dem die Höhen der Häuser grundsätzlich als zu hoch erachtet werden. Die Gebäudekubaturen sollen durch geneigte Dachformen reduziert werden. Eine Architektur wie auf dem Stadtwerder sei hier nicht vermittelbar und wird abgelehnt. Dies auch, um dem Profit der Investoren nicht weiter Vorschub zu leisten.

**Eine Bürgerin:** Es wird beklagt, dass die Stadtteile Links der Weser durch Immissionen und großformatige Flächeninanspruchnahmen belastet sind: Hierzu gehören der Flughafen, das Güterverkehrszentrum, die A 281, die städtebauliche Versiegelung mit Wohnungen auf dem Stadtwerder und die Bebauung durch Arsten I und II. Es wird gefordert, dass hier die Wiese erhalten bleiben soll.

**Ein Bürger:** Für das im Eigentum der Stadt liegende Grabeland sei vor ca. 10 Jahren durch den Ortsamtsleiter Herrn Fischer den Pächtern versprochen worden, dass die Grabelandparzellen für die private Bewirtschaftung erhalten bleiben sollen. Das Versprechen werde nicht eingehalten.

**Eine Bürgerin:** Es wird der Baulandbedarf für weitere Wohnungen hinterfragt. Besonders für einen „Grünen Senat“ ist eine nachhaltige Umweltpolitik nicht erkennbar.

**Frau K., BI Rewe Buntentorsteinweg:** Es wird der Mangel an Freiraum, Licht und Luft in der Neustadt beklagt und der Bedarf an weiteren Wohnungen als weniger dringlich erachtet. Für mögliche Defizite an Wohnungen in der Stadt können nicht die Bewohner der Neustadt verantwortlich gemacht werden.

**Eine Bürgerin:** Es wird abermals beklagt, dass die verbleibenden Grünflächen immer mehr zu Gunsten von Bebauungen reduziert werden. Darüber hinaus soll die Grünschneise auch zukünftig als Frischluftzufuhr dienen.

**Frau N.:** Sie interessiert sich für das neue Wohngebiet und würde gerne dort wohnen. Von besonderem Interesse ist für sie, dass es sich hier um ein stadtnahes Wohnen handelt und für ihre Zwecke ein bezahlbares Wohnen und ein autoreduzierter Standort besonders interessant wären. Da es keine geeigneten Bestandsgebäude in der Stadt gibt, die sich für Baugemeinschaften umnutzen lassen, wird die Frage gestellt, wie sich dieser Wunsch für eine Baugemeinschaft umsetzen lässt.

**Herr D.:** Es werden die vorgetragenen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung angezweifelt. Die Grünzonen in der Planung seien nicht ausreichend deutlich und die Bauzonen seien zu Gunsten der Investoren ausgewiesen. Herr D. fordert die anwesenden Einwohner zu einem Votum über die geplante Bebauung auf und stellt fest, dass die vorgestellten Planungen von der weit überwiegenden Mehrheit der anwesenden Einwohner heute abgelehnt werden.

**Ein Bürger:** In Antwort auf den Beitrag von Frau N. wird auf Wohnangebote in der Straße „Holzdamm“ hingewiesen, die im Bestand Potential für Umbaumöglichkeiten in der gewünschten Form hätten. Neben der Verschmutzung der Deichzone durch die Passanten werden an der Planung die zu schmale Grünfläche am Deich und die zu schmale Verkehrsfläche auf dem Deich kritisiert.

**Herr S.** schreibt vorab in einer Email vom 21.5.2014 folgenden Wortlaut, da er nicht an der Sitzung teilnehmen kann:

„Da der Bebauungsplan 160 für die Grundstücke am Fellendsweg im letzten Jahr aufgehoben wurde und es damit keinen gültigen Bebauungsplan für die Grundstücke am Fellendsweg gibt, würde ich gerne vorschlagen diese Grundstücke in den Bebauungsplan 2452 mit einzubinden. Selbstverständlich in der Form, das eine Nachverdichtung auf den Grundstücken im hinteren Bereich möglich wird.“

**Frau Prof. Dr. Reuther, Frau Formella, Frau Skerra und Herr Borgelt (alle SUBV)** beantworten die Fragen in einer zusammenfassenden Erklärung, wie folgt:

Die Gartenstadt Werdersee ist ein Pilotprojekt im Rahmen des Bremer Wohnungsbauprogramms und hat stadtübergreifende Bedeutung zur Deckung des Gesamtbedarfs von jährlich ca. 1.300 Wohnungen in Bremen. Durch die starke Nachfrage an Wohnraum sollen besonders in der Neustadt als jüngster Stadtteil ein bezahlbares Angebot von Wohnraum für junge Familien und altersgerechte Wohnangebote sowie Baugemeinschaften in verschiedenen Wohnformen geschaffen werden. Hierzu bietet die Politik mit dem Programm „Bündnis für Wohnen“ zusammen mit der Wohnungswirtschaft ein Angebot, so dass in zentraler städtischer Lage weiterer Wohnraum entstehen kann.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens hat es bereits eine ausführliche Beteiligung und Gespräche mit den Anwohnern, Vertretern des Beirates und mit Frau R. als Stellvertreterin der Anlieger gegeben. Für die Erschließung als auch für den ruhenden Verkehr wird es neben den Überlegungen im VEP-Verfahren weitere Untersuchungen geben. Diese werden die benachbarten Stadtteile als auch die Neuentwicklung des Quartiers Gartenstadt Werdersee berücksichtigen und den ÖPNV zur Verbesserung der Anbindung an das Zentrum einbeziehen. Stellplatzflächen sind in dem Konzept im Eingang des Quartiers im öffentlichen Raum sowie für die Reihenhäuser und Geschoßwohnungsbauten in Parktaschen bedacht. Die notwendigen noch ausstehenden Untersuchungen in Form von Gutachten wurden bereits in der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im April 2014 abgefragt. Es werden verschiedenen Gutachten notwendig sein, die das Regenwassermanagement, die geologischen und hydrologischen Verhältnisse, die Emissionen des Flugverkehrs, die Umweltbelange mit dem Natur- und Artenschutz sowie auch den Verkehr untersuchen und bewerten werden. Die abzuleitenden Erkenntnisse werden in das Planverfahren einbezogen und sind immanenter Teil des Bebauungsplans. Dies betrifft auch den Schulstandort, der nach Auskunft der Bildungsbehörde aufgrund der geplanten Wohneinheiten und der sich daraus ableitenden Verhältniszahlen einen Schulneubau notwendig werden lassen. In der Weiterbearbeitung des Konzepts und der Außenanlagen soll die Ausformulierung des Städtebaus und der Architektur zusammen mit den Architekten, den Bürgern und den Investoren kommuniziert werden. Dies immer unter der Vorgabe, dass ein passgenaues Konzept unter Berücksichtigung der Maßgaben aus dem Kommunikationsprozess und den privaten sowie öffentlichen Belangen für den Standort entwickelt wird. Im derzeitigen Verfahren stellt der Entwurf eine präzisierte Skizze dar, die als Grundlage für weitere Gespräche dienen soll, um die vorgebrachten Anregungen und Belange diskutieren und planen zu können.

Frau Czichon befragt die Bürger zum weiteren Ablauf der Veranstaltung: Die Stadtplanung bietet an, die Diskussion an vier Arbeitstischen mit den Referenten fortzuführen. Dieser Vorschlag wird mehrheitlich angenommen.

Nachfolgende Anregungen wurden auf Karten notiert und lassen sich thematisch wie folgt zusammenfassen:

### **Anregungen aus den vier Arbeitskreisen in Stichworten:**

#### **Zu Altlasten/Immissionen:**

- Entlang der Habenhauser Landstraße ist der Graben auf Altlasten zu untersuchen.
- Die Neustadt leidet: zu laut, zu dicht, zu viel Feinstaub, zu wenig Natur

#### **Zum Städtebau, Hochbau, Wohnungsbau:**

- Wo und in welchem Umfang findet ein geförderter Wohnungsbau statt?
- Eine sozial gemischte Bevölkerung kann auch in III-IV-geschossigen Gebäuden leben.
- Keine (zu) hohen, V-VII geschossigen Häuser am Werdersee bzw. auf dem gesamten Plangebiet. (3 Beiträge)
- Durch das „Hochhaus“ wird das Naherholungsgebiet empfindlich gestört, keine VII Geschosse. Keine IV Geschosse direkt am Deich.
- Das Hochhaus wird das Bild des Werdersees prägen! Kein höheres Haus am Deich.

- In der Nachbarschaft durfte lediglich 1,5-geschossig gebaut werden. Demnach ist eine 3-geschossige Bebauung unpassend.
- Die rückwärtigen Grundstücke zum Fellendsweg sollten nicht mit Reihenhäusern sondern ausschließlich mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut werden. Es gibt Bedenken zur Höhe der Gebäude rückwärtig parallel zum Fellendsweg.
- Die (städtebauliche) Verdichtung ist in Nähe der kleinen Weser nicht zu verantworten.
- Der städtebauliche Entwurf gefällt, jedoch sollte die Bebauung weiter vom Deich abrücken. „20 Meter vom Deichfuß bis zur Bebauung sind nach Gesetzeslage notwendig. Wir fordern mehr!“
- Bremen bedeutet Parzelle: „Lasst sie in der Gartenstadt leben“.
- Nur eine Bebauung, die den Häusern in Huckelriede und Habenhausen in Größe und Höhe gleichwertig ist. Keine IV-V Stockwerke.

**Schule, Infrastruktur, Verkehr, Deich, Natur:**

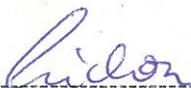
- Eine weitere Schule ist nicht notwendig, es wird auf die Schule am Bunnsackerweg verwiesen.
- ...ausgebaute Habenhauser Landstraße ... !!? Nicht möglich in Huckelriede. Das Nadelöhr wird verlagert.
- Die Straßen Holzdammerweg und Fellendsweg ersticken durch den zukünftigen ruhenden Verkehr. Es wird auf Einhaltung des Stellplatzschlüssels hingewiesen.
- Sichere Schulwege und ein funktionierendes Verkehrskonzept.
- Habenhauser Brückenstraße ausbauen, Verkehrsabfluss sicherstellen.
- Der Ausbau des Deiches ist notwendig.
- Öffentliche und private Spielplätze nach dem Ortsgesetz.
- Baumbestand berücksichtigen, integrieren, in den Gärten möglichst erhalten.
- Der Bus muss in die Stadt / zum Marktplatz fahren.

**Verfahren:**

- Gutachten vor der Planung.
- Die Grundstücke am Fellendsweg sollten in das Bebauungsplangebiet mit einbezogen werden (z.B. die Geschossigkeit).

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

Bremen, den 21.05.2014



Sitzungsleitung



Referentin



Protokoll