

Protokoll zur Einwohnerversammlung am 01.04.2025
In der Freien Waldorfschule, Fresenbergstraße 26, 28779 Bremen

(frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-) zum Bebauungsplan 965 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal, zwischen der Bahnstrecke Bremen Farge- Bremen Vegesack, der Freien Waldorfschule Fresenbergstraße Nr. 26, der Fresenbergstraße und der Mühlenstraße.

Mit den Planungszielen

- Ermöglichung von Wohnnutzung innerhalb des Kerngebiets
- Ermöglichung von Wohnnutzung in den Erdgeschossen nördlich der Fresenbergstraße

Moderation und Protokoll der Versammlung:

Oliver Fröhlich, Ortsamtsleiter; Phillip Olthoff, Stadtteilassistentz

Referent:

Siegfried Hafke, Bauamt Bremen-Nord

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:35 Uhr

Herr Fröhlich begrüßt die Anwesenden und bedankt sich bei Herrn Meinke für das Bereitstellen der Örtlichkeit.

Herr Hafke begrüßt die Anwesenden ebenfalls und stellt sich vor.

Herr Hafke stellt die Änderung des Bebauungsplans vor und sagt, dass dies nur eine sehr kleine Fläche betrifft. Insgesamt betrifft es in dem Bebauungsplan acht Wohnhäuser, von denen ein Haus vom Leerstand betroffen ist, Wohnungen für Monteure, sowie die Schule.

Das Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplans hat die gleichen Voraussetzungen wie die Neuerstellung eines Bebauungsplans. Hierzu gehört auch die vorgeschriebene Voraussetzung der Vorstellung im Rahmen einer Einwohnerversammlung.

Der Bebauungsplan 965 war ursprünglich dazu gedacht Parkplätze und –bereiche zu schaffen, um die Mühlenstraße von den Autos zu befreien. Herr Hafke präsentiert das betroffene Gebiet und erläutert die Entfernungen zum Marktplatz, der Bahrsplate und dem Bahnhof. Der Bebauungsplan liegt mitten im Sanierungsgebiet, was u. a. bedeutet, dass Häuser nicht zu übersteuerten Preisen verkauft werden können.

In der Umgebung befinden sich viele Schulen und Kitas. Auch die im Süden angrenzenden Gebiete sollen sich verändern. Dazu gehört die Umgestaltung der Mühlenstraße, sowie des Marktplatzes.

Dadurch soll Altes mit Neuem verbunden werden. Ziel der Änderung ist es, dass auch eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen ermöglicht wird, da es mehrere Leerstände gibt. Ebenso wird die Radpremiumroute durch die Fresenbergstraße

führen. Hierfür sind bislang jedoch keine Umbaumaßnahmen geplant. Auch die Busse des öffentlichen Nahverkehrs werden weiterhin hier entlangfahren.

Ein Teil des Schulhofes ist bereits im Plangebiet mit enthalten. Dort gibt es die Möglichkeit die Schule zu erweitern.

Herr Hafke berichtet von drei Parkplätzen welche es in der näheren Umgebung gibt und welche Planungen hierfür anstehen. Er hebt hervor, dass es innerhalb der Fläche des Bebauungsplans viele Bäume gibt. Ein Parkplatz in der Nähe der Schule hält Herr Hafke für wichtig, da der Einzugsbereich der Schule von Rekum bis Oslebshausen reicht. Aufgrund dessen bringen viele Eltern ihre Kinder auch mit dem Auto zu Schule. Viele Kinder erreichen die Schule jedoch auch mit dem Bus. Außerdem wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite in naher Zukunft eine neue Kita errichtet, die auch durch die vorhandene Buslinie gut erreicht werden kann.

Der Gehweg an der Fresenbergstraße ist für diese Funktion jedoch deutlich zu schmal. Auch unter Berücksichtigung der neu entstehenden Kita. Die Idee ist, den Gehweg bis zum Eingang der Schule zu verbreitern. Dies wurde auch bereits dem ASV zur Prüfung mitgeteilt.

Die Leitung der Freien Waldorfschule teilt mit, dass sie etwaige Änderungen begrüßen würde, da man selbst beabsichtigt, umliegend Flächen zu erwerben, um die Schule zu erweitern.

Es besteht keine Hoffnung darin, dass noch lebendiges Geschäftsleben entstehen wird. Deswegen ist die Änderung zur Nutzbarkeit zu Wohnraum im Erdgeschoss wichtig, da auch Eigentümer den Wunsch geäußert haben. Jedoch herrschen dort dann die aktuellen gesetzlichen Voraussetzungen zur Wohnraumnutzung, die gegebenenfalls erst geschaffen werden müssen. Hierzu zählt in erster Linie der Emissionsschutz durch den Lärm des Bahnverkehrs. Dazu müssen Berechnungen durchgeführt werden, um zu prüfen, ob eine erweiterte Wohnnutzung gesundheitlich unbedenklich möglich oder durch Auflagen zum Lärmschutz herstellbar ist. Die Fachverwaltung wird im Rahmen einer Vorprüfung ermitteln, ob für den Bahnverkehr weitere gutachterliche Untersuchungen zu den Emissionen des Bahnbetriebs (Lärm und Elektromagnetismus) zu beauftragen sind. Die Relevanz von evtl. störenden Schallemissionen durch die vorhandenen Stellplatzanlagen auf die Wohnnutzungen in den Erdgeschossen wird ebenfalls im weiteren Verfahren geklärt.

Es wird darüber hinaus geprüft, ob das Gebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne einer urbanen Gegend entspricht, um der vorhandenen und der angestrebten Nutzungsmischung mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten eines Urbanen Gebiets (MU) gemäß der aktuellen Baunutzungsverordnung gerecht zu werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Plangebiet standardmäßig auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenbelastungen überprüft und im Bedarfsfall auch sondiert. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und Sondierungen trägt die Stadtgemeinde Bremen. Für eine Sanierung einschließlich eines Sanierungsgutachtens ist jedoch dann der jeweilige Eigentümer zuständig.

Herr Fröhlich bedankt sich bei Herrn Hafke für die Präsentation und fragt ob es Fragen oder Anregungen gibt.

Herr Pfeiff sagt, dass er es als ersten Versuch versteht und fragt ob das Vorhaben der Wohnraumnutzung im Erdgeschoss auch entlang am Wasserturm geplant ist oder fortgeführt werden soll.

Herr Hafke sagt, dass das Wohnen im Erdgeschoss ermöglicht werden soll. Ob es ein erstes oder einmaliges Vorgehen wird, kann er zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht sagen. Man befindet sich derzeit in der Vorbereitung zweier Deputationsvorlagen zur Aufstellung von neuen Bebauungsplänen (Mühlenstraße Nr. 1581 und George-Albrecht-Straße Nr. 1285) für den kommenden April. Diese Änderung, aber auch die weiteren Planungen im Zentrumsbereich und somit innerhalb des Sanierungsgebietes werden wie vorgesehen auch im weiteren Verlauf des Jahres entweder im Rahmen der Trägerbeteiligungen in öffentlicher Sitzung des Beirates oder als Sachstandsbericht zur Aufstellung neuer Verfahren vorgestellt werden.

Weitergehend merkt Herr Hafke auch an, dass die Gehwege im betroffenen Bereich nicht über eine ausreichende Breite verfügen und somit von der Stadtgemeinde selbst auch geprüft werden wird, inwieweit durch Ausübung des Vorkaufsrechts kleinere Teilflächen angekauft werden, um Gehwege mit einer ausreichenden Breite herzustellen. Es soll niemandem etwas weggenommen werden, die Eigentümer haben immer einen Bestandsschutz für in der Vergangenheit bereits genehmigte Nutzungen.

Herr Fröhlich zeigt auf einem Bild der Präsentation das Sanierungsgebiet. Er berichtet davon, dass drei Teile herausgenommen wurden. Dazu gehört die George-Albrecht-Straße, der Marktplatz und das angrenzende Gebiet. Er erläutert wo genau das Wohnen im Erdgeschoss bislang nicht möglich ist. Ob eine Nutzung zu Wohnraum im Erdgeschoss auch in der Mühlenstraße umsetzbar ist, wird noch geprüft, da es dort bislang noch Läden gibt. In der Fresenbergstraße sind fast alle Läden die es mal gab, verschwunden. Das Ergebnis ist, dass niemand gefunden werden konnte der dort hineingehen möchte. Dadurch entstand der Wunsch bei den Eigentümern, dass die Wohnnutzung möglich gemacht wird. Dieses würde auch den Zielen des IEK entsprechen, da in diesem Bereich mit den Vorgaben das Leerstandsmanagement ins Leere läuft und die Möglichkeit der Gewerbeansiedlung auf den Bereich rund um den Marktplatz konzentriert werden könnte. Es bleibt aber darauf hinzuweisen, dass Gewerbe in einem Mischgebiet auch immer möglich sein wird. Im vorliegenden Fall soll nur die stringente Vorgabe gelöst werden, um das Wohnen zu ermöglichen.

Herr Fröhlich weist auch darauf hin, dass die Freie Waldorfschule derzeit die alte Sporthalle des Schulzentrums nutzt und der Gedanke, sich räumlich am bisherigen Ort zu erweitern, auch die Möglichkeit durch eine Änderung des Bebauungsplans schaffen würde, neben weiteren Räumlichkeiten auch die Option einer eigenen Sporthalle verfolgen zu können. Da derzeit in diesem Bereich eine Vielzahl von Gewerbemöglichkeiten bestehen, die ggf. stark mit KfZ frequentiert werden, spricht auch einiges dafür an dieser Stelle eine Veränderung herbeizuführen, da eine Schule bereits vorhanden ist und demnächst auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Kindertagesstätte entstehen wird.

Herr Hafke betont, dass dies eine Möglichkeit ist eine wichtige Änderung schnell voranzutreiben.

Herr Pfeiff fragt, ob es Sanierungsziele für das Wohnen im Erdgeschoss gibt. Herr Hafke sagt, dass gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden sollen, welche in einem städtischen Gebiet gesundheitlich vertretbar sind.

Herr Kobilke sagt, dass es ein kleines als Gartenland genutztes Teilstück direkt an der Bahnstrecke gibt bei denen Stellflächen nicht zulässig sind. Dieses sollte im weiteren Verlauf Berücksichtigung finden und angepasst werden, damit die bisher vorgesehenen Flächen ggf. auch bebaubar werden und somit weitere Möglichkeiten entstehen. Herr Hafke sagt, zeigt die nicht zulässigen Stellen in der Präsentation auf.

Herr Kobilke sagt, dass in Bahnnähe Stellplätze angedacht werden sollten und hinter den Gebäuden dafür auch mehr Grünflächen geschaffen werden könnten.

Herr Hafke sagt, dass auch Stellplätze Lärm machen aber findet die Idee gut und nimmt sie mit auf. Herr Fröhlich befürwortet den Hinweis ebenfalls.

Herr Meinke fragt, ob der Bebauungsplan dem Wunsch einer Sporthalle für die Schule widerspricht.

Herr Hafke sagt, dass die Baufläche mehr zur Bahn hin erweitert werden sollte. Herr Hafke fragt Herrn Meinke, wie er die Idee der Verbreiterung des Gehweges sieht. Herr Meinke sagt, dass es bereits Ideen dazu gibt. Auch um auch für Eltern mit Lastenräder eine Fläche auf dem Grundstück einzuräumen. Dies könnte Eltern eventuell dazu bewegen, vermehrt das Fahrrad zu benutzen.

Herr Hafke sagt, dass es wichtig ist, dass die Ideen und Wünsche der Eigentümer mit eingebracht werden.

Herr Fröhlich äußert, dass der nächste Schritt üblicherweise die Deputationssitzung zur Aufstellung des Verfahrens wäre, in diesem Falle aber nach Herrn Hafkes Ausführen zunächst eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt wird. Im weiteren Verlauf würde dann die Vorstellung im Beirat erfolgen. Etwaige Diskussionen und Erörterung aus der Bevölkerung heraus, wäre dann dem Umfang nach zu prüfen. Dafür dient eigentlich die heutige Einwohnerversammlung, an der leider nicht viele teilgenommen haben. Er merkt aber auch an, dass die Bürgerinnen und Bürger dann im Rahmen des weiteren Verfahrens während der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit haben, ihre Anliegen schriftlich einzubringen.

Herr Fröhlich stellt fest, dass keine weiteren Fragen in der heutigen Sitzung vorliegen. Sofern es im Nachgang Fragen gibt steht das Bauamt zur Verfügung. Gerne können diese auch an das Ortsamt gerichtet werden, von dort aus wird es entsprechend weitergeleitet.

Herr Fröhlich schließt die Sitzung um 19:25 Uhr.

gez. Olthoff