

Protokoll
über die Einwohnerversammlung
im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der
Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

am
Montag, den 18.06.2018
im Gemeindehaus Ev. Kirche Oberneuland
Hohenskampweg 6, 28355 Bremen

Bebauungsplan 2371
für ein Gebiet in Bremen – Oberneuland
zwischen Rockwinkeler Landstraße (zum Teil einschließlich), Franz-Schütte-Allee, Eisenbahnlinie
Bremen-Hamburg und Mühlenweg

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende 20:30 Uhr

Teilnehmende:

Herr Knudtsen, Ortsamtsleiter und Versammlungsleiter
Frau Weth, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Herr Kaal, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Frau Schulze, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Herr Rausch, Zuhause GmbH & Co. KG
Frau Cau, Ortsamt Oberneuland, Protokollführerin

ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

Zur Einwohnerversammlung ist über die amtlichen Bekanntmachungen in den Bremer Tageszeitungen am 02.06.2016 und einem Verweis auf die Internetseite www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de eingeladen worden.

Diese Beteiligung der Öffentlichkeit, die im Baugesetzbuch in § 3 (1) gesetzlich vorgeschrieben ist, soll die Bevölkerung bereits frühzeitig über die allgemeinen Planungsziele informieren.

Herr Knudtsen begrüßt als Ortsamtsleiter die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt Frau Weth, Frau Schulze und Herrn Kaal vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vor. Er erläutert kurz das mehrstufige Bauleitplanverfahren zur Entwicklung eines Bauungsplanes. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Frühstadium der Planung wird durch diese Einwohnerversammlung gewährleistet.

Der Planaufstellungsbeschluss für die Bebauung des vorstehend näher bezeichneten Plangebietes wurde bereits im Jahr 2007 von der Deputation für Bau und Verkehr gefasst. Von einer Bebauung wurde zunächst wegen der Planung und dem Bau von drei Tunnelbauwerken Abstand genommen. Der dritte Tunnel Mühlenfeldstraße wird aller Voraussicht nach noch in diesem Jahr seiner Bestimmung übergeben. Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke wurden zwischenzeitlich von einem Investor (Firma Zuhause GmbH & Co. KG) erworben.

Frau Weth und Herr Kaal erläutern sodann anhand einer PowerPoint-Präsentation die allgemeinen Ziele und Zwecke der neuen Planung.

Das Mühlenfeld soll mit Mehrfamilienhäusern, Einzelhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern wie folgt entwickelt werden:

- Ca. 244-268 Wohneinheiten; davon werden 25% der Wohnungen dem sozialen Wohnungsbau zugerechnet
- Mehrfamilienhäuser mit einer Höhe von ca. 11 bis 12 m (mehrgeschossig an der Rockwinkeler Landstraße zwecks Lärmschutz)
- Errichtung von Reihenhäuser mit Wohnhof und separatem Garagenhof
- Die Wohnhöfe sollen autofrei sein, dürfen aber zum Be- und Entladen befahren werden.
- Es soll eine Atmosphäre einer Gartenstadt entstehen
- Die Sichtbeziehung zur Mühle bleibt erhalten
- Der Grünzug, der die Sichtbeziehung zur Mühle aufnimmt, soll als öffentlich Grünfläche genutzt werden
- Ein hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen soll entstehen
- Es sind unterschiedliche Wohnformen vorgesehen
- Barrierefreies Wohnen soll ermöglicht werden
- Wohnungsangebote im geförderten Wohnungsbau auch für Geringverdiener (preiswerte Miete)

Die Erschließung des Wohngebietes soll über zwei parallel zum geplanten Grünzug verlaufende Straßen mit Anbindung an den Mühlenweg erfolgen.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum bedarf es einer verdichteten Bebauung im Vergleich zu den in der Zukunftswerkstatt verfolgten Planungsüberlegungen für dieses Areal. Insofern habe es einen situationsbedingten Paradigmenwechsel von Seiten der Planungsbehörde gegeben. Der Stadtteil Oberneuland könne sich dieser Entwicklung nicht verschließen und müsse wie andere Stadtteile nachfrageorientierte Wohnungsangebote vorhalten. Vor diesem Hintergrund begleitet und unterstützt die Planungsbehörde die Bauabsichten des Investors durch Schaffung von Baurecht (Aufstellung eines Bebauungsplanes).

Ein ähnliches Wohnquartier, wie es an der Oberneulander Mühle vom Grundsatz her geplant ist, kann in Habenhausen „Wohnanlage Deichland“ besichtigt werden, um sich einen Eindruck verschaffen, wie es auch in Oberneuland aussehen könnte.

Anregungen und Fragen aus der Bevölkerung:

- Einige Bürgerinnen und Bürgern verdeutlichen, dass sich ihre Bedenken nicht grundsätzlich gegen die Bebauung richten, sondern gegen die aus ihrer Sicht zu starke Verdichtung des Wohngebietes
- Es wird mehrmals erwähnt, dass eine auffällige Abweichung von den Grundsätzen in der Dokumentation „Zukunftswerkstatt“ zur Bebauung besteht
- In Bremen gibt es wenige vergleichbar schöne Flächen. Das Mühlenfeld ist ein Aushängeschild Oberneulands und es sollte bewahrt werden (besonderer Schutz der unter Denkmalschutz stehenden Mühle)
- Genügend KiTa- und Grundschulplätze müssen vorhanden sein
- Spielplätze in der Umgebung sind unzureichend und zu klein
- Es müssen ausreichend öffentliche Parkplätze geschaffen werden
- Bevor eine Bebauung in der präsentierten Art vorgenommen wird, sollte man im Vorfeld sowohl die soziale Infrastruktur als auch die Verkehrssituation prüfen und verbessern (Klärung zwingend vor Bebauung notwendig)
- Viele Bürgerinnen und Bürger beklagen, dass in Höhe Rockwinkeler Landstraße die Verkehrssituation äußerst gefährlich sei; das Überqueren der Straße sowie das Ein- und Ausfahren zum eigenen Grundstück sei kaum möglich
- Oberneuland habe gefährliche Schulwege; allgemein schlechte Straßen sowie Fußwege und Radwege

- Schlechte Busverbindungen sowie allgemein katastrophale Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmitteln
- Oberneuland verliert mehr an Stil
- Oberneuland soll seine Dorfstruktur behalten und sich nicht, wie z.B. Schwachhausen, zur einer „Stadt“ entwickeln
- Verkehr sollte zwingend von der Mühle ferngehalten werden
- Der Mühlenweg darf nicht zur Erschließung des geplanten Wohngebietes dienen
- Bausünden aus den 1950er Jahren wiederholen sich; die vorgestellte „gesichtslose Architektur“ spiegele nicht den „Oberneuland-Charakter“ bzw. das „Oberneuland-Gesicht“ Die Bebauung wird als „maßlos“ bezeichnet
- Sorge und Befürchtung, dass die Umsetzung der Bebauung sogar schlimmer werden könnte, als heute dargestellt
- Beabsichtigte Bebauung wirkt zu dicht und entspricht nicht der Bebauung von Oberneuland
- Das Konzept zeigt ein Wohnquartier, welches zu eng und zu stark verdichtet wirkt
- Das Wohngebiet „Hollerlander Weg“ entspricht dem Oberneulander Stil, so ähnlich sollte „Wohnen an der Oberneulander Mühle“ gestaltet werden

Zusammengefasst kristallisierten sich aus den vielen Wortbeiträgen folgende Schwerpunkte an Bedenken gegen die Planung heraus (alle Wortmeldungen konnten berücksichtigt werden):

1. **Zu starke Verdichtung der Bebauung / Errichtung von Mehrfamilienhäusern**

Die Bebauung des Mühlenfeldes sollte sich nach Ansicht der Mehrheit der anwesenden Bevölkerung an dem „typischen Stil des Stadtteils“ orientieren.

Was mit „typischer Stil des Stadtteils“ gemeint ist, konnte in der Versammlung nicht geklärt werden. Es sei nach Ansicht von Frau Weth aufgrund der Entwicklung des ehemaligen Dorfes Oberneuland hin zu einem Stadtteil kein durchgehender „Oberneulander Stil“ im Stadtteil zu erkennen.

Vorgestellt wurde ein erster Entwurf zur Bebauung des Mühlenfeldes. Der Wunsch die Grundstücksgrößen, insbesondere bei den geplanten Reihenhäusern zu verändern sowie weniger Reihenhäuser zu errichten, werde im weiteren Verfahren geprüft.

Die an der Rockwinkeler Landstr. geplanten Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen plus Satteldach, mit einer Firsthöhe von ca. 11-12 Metern, lassen aus Sicht der anwesenden Bürgerinnen und Bürger eine einseitige Straßenschlucht entstehen und sie würden den Blick auf die Mühle versperren und zu einer Beeinträchtigung der auf dieser Straßenseite wohnenden Anlieger (Einschränkung des Tageslichts) führen. Dazu erklären Frau Weth und Herr Kaal, dass die Errichtung der Mehrfamilienhäuser erforderlich sei, weil das Plangebiet ansonsten mit einer Lärmschutzwand, vor der Geräuschkulisse der viel befahrenen Rockwinkeler Landstraße, geschützt werden müsse.

2. **Fehlende soziale und technische Infrastruktur**

2.1. **Erschließung des Wohngebietes über die Rockwinkeler Landstraße**

Bei der Rockwinkeler Landstr. handelt es sich um eine heute schon stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Auch nach Fertigstellung des Bahntunnels Mühlenfeldstraße wird diese Verkehrsader insbesondere zu den Stoßzeiten mit einem deutlichen Verkehrsaufkommen zu kämpfen haben. Bei Ansiedlung von ca. 500 Personen im Plangebiet muss mit ca. 300-350 Fahrzeugen gerechnet werden, die von der Rockwinkeler Landstr. ins Wohngebiet ein- und ausfahren müssen. Es wird ein Verkehrskollaps in diesem Straßenbereich erwartet.

Die Nebenanlagen der Rockwinkeler Landstr. befinden sich in einem äußerst schlechten Zustand. Dieser führt zu Gefährdungssituationen insbesondere bei Schul- und Kindergartenkindern auf dem Weg zu ihren Einrichtungen.

2.2. **Erschließung des Wohngebiets über den Mühlenweg**

Die Planung sieht u.a. auch eine Erschließung des Wohngebietes über den Mühlenweg vor. Der Einbezug der Privatstraße in das Erschließungskonzept wird von den dort wohnenden Anliegern abgelehnt.

Frau Weth erläuterte hierzu, dass der Mühlenweg kein Privatweg sondern eine öffentliche Straße ist.

2.3. Anzahl der Parkflächen im Planbereich

Es wird befürchtet, dass die ausgewiesenen Parkflächen nicht ausreichen und dadurch ein wildes Parken in angrenzenden Bereichen entsteht.

2.4. Fehlende Anbindung an den ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV wird kritisiert; Bahn und Busse fahren nicht ganztägig in der erforderlichen Frequenz.

2.5. Mängel bei der Bereitstellung von Kita-Plätzen sowie Zeitverzug beim Ausbau der Grundschule Oberneuland.

Es wird eine Unterversorgung befürchtet, da es keinen Fortschritt bei der Schaffung der erforderlichen Kita- bzw. Schulplätze zu geben scheint.

Zum Ende der Einwohnerversammlung werden dem Versammlungsleiter mehrere als Bürger-/Einwohnerantrag verfasste Schreiben übergeben. Diese werden als Paket an den für den weiteren Planungsprozess zuständigen Senator für Umwelt, Bau und Verkehr weitergeleitet.

Bremen, den 18.06.2018

Jens Knudtsen
Versammlungsleiter

Angela Cau
Protokollführerin