

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

am  
Mittwoch, den 09.11.2016  
im Gemeindehaus Ev. Kirche Oberneuland  
Hohenkampsweg 6, 28355 Bremen

**Bebauungsplan 2491**  
**für ein Gebiet in Bremen – Oberneuland**  
**zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich) und Eisenbahnstrecke Bremen -**  
**Buchholz**

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende 19:00 Uhr

TeilnehmerInnen:

Herr Knudtsen, Ortsamtsleiter und Versammlungsleiter  
Frau Weth, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 61  
Herr Rausch, Gebr. Rausch WOHNBAU GmbH & Co. KG  
Frau Cau, Ortsamt Oberneuland, Protokollführerin

ca. 25 Bürgerinnen und Bürger

Zur Einwohnerversammlung ist über die amtlichen Bekanntmachungen in den Bremer Tageszeitungen am 29.10.2016 und einem Verweis auf die Internetseite [www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de](http://www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de) eingeladen worden.

Herr Knudtsen begrüßt als Versammlungsleiter die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt Frau Weth als Stadtplanerin vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vor.

Frau Weth erläutert anhand von Plänen die allgemeinen Ziele und Zwecke der neuen Planung.

Es ist vorgesehen, auf den Flächen des „Wischhusen-Grundstücks“ ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan 2369 lässt für dieses Grundstück keine Wohnbebauung zu. Grund für den Ausschluss von neuen Wohnbauflächen war insbesondere die hohe Lärmbelastung. Für das Grundstück wurde seinerzeit eine Einzelhandelsentwicklung angestrebt, diese wird nicht weiter verfolgt, da sich weder ein Investor hierfür gefunden hat noch dieser Standort weiterhin sinnvoll erscheint. Aktuell konzentriert sich die Einzelhandelsentwicklung vielmehr um das Zentrum an der Mühlenfeldstr.

Es gibt einen großen Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich Oberneulands, der sich baulich in die Umgebung der bestehenden umliegenden Wohnnutzung einfügen würde. Während es bisher aufgrund der hohen Lärmbelastung nicht möglich erschien, Wohnungen zuzulassen, liegt mittlerweile der städtebauliche Entwurf vor, der gutachterlich nachweisen kann, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinnen des § 34 Abs. 1 S.2 BauGB gewährleistet werden können.

Ziel der neuen Planung ist es, den vorhandenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und 25 Wohneinheiten neu zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan 2369 dahingehend geändert werden, dass sich zukünftig die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt.

Diese Versammlung, die im Baugesetzbuch in § 3 gesetzlich vorgeschrieben ist, soll die Bevölkerung bereits frühzeitig über die zukünftigen Planungsziele informieren.

## Anregungen und Fragen aus dem Publikum:

Es melden sich einige Bürger mit folgenden Anregungen und Wünschen:

- Ein Bürger bemängelt die verdichtete Bebauung. Aus diesem Grund hält sich seine „Begeisterung für die Planung“ in Grenzen.
- Alles, was den jetzigen Zustand auf dem Grundstück (Wischhusengrundstück) verändert, wird befürwortet.
- Im Bebauungsplan müssen Begrenzungen zu den bebaubaren Flächen und zu den Haushöhen festgeschrieben werden
- Lärmschutz muss sichergestellt werden
- Die vorhandenen Bäume sollen, so gut es geht, erhalten bleiben

Fragen (und Antworten von Frau Weth und Herrn Rausch):

- Warum werden mehr Garagen als Wohneinheiten gebaut?

*Die Garagen werden zwecks Lärmabgrenzung zur optischen Abschirmung benötigt. Ebenso ist vorgesehen, dass die Garagen als „Heizzentrale“ genutzt werden. Daher fällt die Anzahl der Garagen höher aus als die Zahl der Wohngebäude.*

- Wie sieht es mit der Lärmentwicklung aus? Wird ausreichend Lärmschutz gewährleistet?

*Ein vorliegendes Lärmschutzgutachten weist nach, dass bei entsprechender Bauweise sowohl in den Innenräumen, die zum ständigen Aufenthalt vorgesehen sind, wie auch in den Gärten Lärmwerte erreicht werden können, die die Anforderungen an gesundes Wohnen sicherstellen. Im östlichen Teil der Grundstücksgrenze zur Bahn ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 2 m vorhanden. Ebenso ist eine Lärmbelastung vom Verkehrsaufkommen auf der Rockwinkeler Heerstr. zu erwarten. Aus diesem Grund sollen entlang der Straße zwischen den Gebäuden Garagen und Zäune als Lärmschutz platziert werden. Herr Rausch weist auf ein vergleichbares Wohnprojekt entlang von Verkehrswegen in Walle hin.*

- Wie verhält es sich mit der Grundflächenzahl (GRZ)?

*Die zulässige Grundflächenzahl gilt weiter, wie auch alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2369. Sie ist dort für das Wischhusengrundstück mit 0,5 festgesetzt. Mit dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf wird diese GRZ unterschritten, da eine relativ großen Grünfläche im westlichen Teil des Grundstücks nicht bebaut werden wird.*

- 

- Wie verhält es sich mit den Bebauungsmöglichkeiten für die benachbarten Grundstücke?

*Hier gelten, wie im gesamten Plangebiet des 2491, die Baugrenzen des Bebauungsplanes 2369 weiterhin.*

Da es keine weiteren Fragen seitens der Bürger gibt, bedankt sich Herr Knudtsen bei Frau Weth und Herrn Rausch sowie den erschienenen Bürgerinnen und Bürgern und schließt die Versammlung.

Bremen, den 09.11.2016

Jens Knudtsen  
Versammlungsleiter

Angela Cau  
Protokollführerin