

Ortsamt Oberneuland



Freie  
Hansestadt  
Bremen

Ortsamt Oberneuland, Mühlenfeldstraße 16,  
28355 Bremen

An die  
Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen

Auskunft erteilt  
Matthias Kook

T (04 21) 3 61 11854  
F (04 21) 4 96 11854

E-mail:  
matthias.kook@  
oaoberneuland.bremen.de  
Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens:  
Mein Zeichen  
(bitte bei Antwort angeben)

Bremen, 24. Februar 2022

### **Stellungnahme zum B-Plan Entwurf 2371 des Beirates Oberneuland**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in öffentlicher Sitzung am 22.02.2022 des Beirates Oberneuland wurde die anhängende Stellungnahme als Beschlussvorlage vorgelegt und vorgestellt. Dieser Vorschlag wurde zuvor auf einer Ko-Ausschusssitzung mit allen dem Beirat angehörenden Fraktionen besprochen und zur Vorlage für die öffentliche Beiratssitzung empfohlen.

**Der Beschlussvorlage als Stellungnahme des Beirates Oberneuland zum B-Plan Entwurf 2371 wurde mehrheitlich mit folgendem Ergebnis zugestimmt:**

**CDU 7x ja**

**Bündnis 90/Die Grünen 2x Ja**

**SPD 1x Nein**

**FDP 2x Ja**

Es gab keine Änderungs- oder Gegenanträge.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kook  
Ortsamtsleiter

## **Sehr geehrte Damen und Herren,**

zunächst dankt der Beirat für die frühzeitigen und mehrfachen Schritte der Beteiligung zur Aufstellungen des B-Plan Entwurfes 2371. Der Beirat hat sich viele Gedanken darüber gemacht, wie er den vielen Stimmen der Bevölkerung in Oberneuland, die er vertritt, gerecht wird, und hofft mit den berechtigten Einwänden und Fragestellungen gegenüber dem B-Plan-Entwurf (2371) weiterhin Gehör zu finden. Der Beirat begrüßt auch, dass Wohnraum geschaffen werden soll, vor allem auch bezahlbarer Wohnraum, da es sehr viele Oberneulander gibt, die sich kein Eigentum oder eine teure Wohnung leisten können, und andere, die ihre Häuser aufgeben, aber dennoch im Stadtteil wohnen bleiben möchten.

### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich ist der Beirat Oberneuland der Meinung, dass Stadtplanung nicht nur die Aufgabe hat, soviel Wohnraum wie möglich zu schaffen, sondern bei aller Wertschätzung der großen sozialen Aufgabe auch die Umgebung sowie den Charakter eines Stadtteils bewahren sollte. Dies ist im vorliegenden Fall umso wichtiger, da es sich mit dem Denkmal Mühle um einen besonders sensiblen Standort im Stadtteil Oberneuland handelt. Diese Einwendungen und Anmerkungen sind im teil A der Stellungnahme zusammengefasst.

Zudem gibt es noch zu viele offen Fragen zu nicht berücksichtigten Punkten und Kritiken an z.B. Gutachten, so dass unseres Erachtens die Voraussetzungen für eine derart dichte Bebauung nicht gegeben sind (Teil B).

Zusätzlich hat der Beirat Forderungen, die er im Zusammenhang mit der Bebauung berücksichtigt sehen wollen. Diese stehen im direkten Zusammenhang mit der Bebauung, auch wenn diese Punkte nicht im Plangebiet liegen, aber eine besondere Rolle für die Stadtteilentwicklung und Infrastruktur spielen (Teil C).

## **Teil A: Stadtplanung /Städtebau**

### **1) Umfeld**

Oberneuland zeichnet sich durch großzügige Grundstücke und individuelle Bebauung in grünem Umfeld aus. Die Mühle mit dem Feld ist das Denkmal Oberneulands und daher besonders sensibel zu betrachten. Die Bäume an der Rockwinkeler Landstraße prägen das Straßenbild für diesen Bereich und dürfen nicht gefällt werden.

Es soll entlang der Bahnlinie eine Schallschutzmauer von der Tunneleinfahrt bis zum Bahnhof mit über 300 m Länge und 7 Meter Höhe entstehen. Der gerade renovierte Bahnhof „Grand Central“, ein weiteres Stadtteil prägendes Denkmal Oberneulands, wird damit bei der Einfahrt nach Oberneuland nicht mehr sichtbar sein.

**Die Stadtplanung hat eine Verpflichtung bei der Änderung eines Bebauungsplanes auch darauf zu achten, dass der Charakter des Stadtteils insbesondere an den Stadtteil prägenden Straßen und damit auch der gesamten Stadt erhalten bleibt.**

**Daher ist eine zentrale Forderung, die Wohneinheiten zu reduzieren und dabei untenstehende Punkte zu berücksichtigen.**

## 2) Bauhöhen

In Oberneuland sind die Bauhöhen auf ca. 11 Meter gedeckelt. In der Umgebung des B-Plan Gebietes teilweise sogar nur 10 Meter. Üblich im Umfeld ist eine zweigeschossige Bauweise.

Die Bauhöhe an der Rockwinkeler Landstraße sollen 14 Meter (dreigeschossig), an der Bahn sogar 17 Meter (viergeschossig) betragen. Mit 17 Metern überragen die Geschossbauten fast das ortsteilprägende Denkmal, die Oberneulander Mühle.

**Der Beirat fordert daher nur Baurecht für eine zweigeschossige Bauweise an der Rockwinkeler Landstraße unter Einhaltung der Bauhöhe von 11 Meter und maximal drei Geschosse entlang der Bahn zu schaffen.**

## 3) Kleine Grundstücke / Reihenhausbauung

Im näheren Umfeld Planbereiches gibt es Mindestgrundstücksgrößen von 1.000m<sup>2</sup>, teilweise 2.000m<sup>2</sup>

**Der Beirat fordert anstatt der kleinsten Grundstücksgrößen der Reihenhäuser von 165m<sup>2</sup> eine Mindestgröße von 200m<sup>2</sup> (ohne Gemeinfläche).**

## 4) Denkmalschutz

Der Denkmalschutz betrifft nicht nur die Mühle als Einzeldenkmal, sondern auch einen Umgebungs- und Sichtschutz. Das gleiche gilt für den alten Bahnhof „Grand Central“ Oberneulands. **Aus Sicht des Beirates ist dieser nicht ausreichend berücksichtigt.**

## Teil B: Offene Fragen und Fehler im Gutachten:

### 1) Verkehr

Grundsätzlich stellt der Beirat das Verkehrskonzept und das zugrundeliegende Gutachten in Frage und sieht Fehler in der Begründung.

Das Verkehrsgutachten wurde auf Grundlage von nur **einer** Zählung am 6.10.20 während der Coronapandemie an einem sonnigen warmen Tag erstellt. Es gab keine Mittelung mehrfach gemessener Daten zur statistischen Absicherung. Das gemessene Verkehrsaufkommen ohne Berücksichtigung der eingeschränkten coronabedingten Mobilität entspricht nicht dem normalen Verkehrsaufkommen. **Der Beirat stellt daher die Grundlage für das Verkehrsgutachten in Frage.**

Außerdem erscheint der Morgenverkehr als dimensionierend, da er nach Norden führt, somit die Ampelanlage an der Franz-Schütte-Allee stärker belastet und weil er konzentrierter ist.

Eine Abbiegung in das Baugebiet von der Franz-Schütte-Allee kommend kann zu einem erheblichen Rückstau führen, den wir in den Berechnungen nicht berücksichtigt sehen.

Der Abendverkehr verteilt sich üblicherweise auf einen breiteren Zeitraum. Zusätzlich wurde nicht berücksichtigt, dass die Strecke sehr häufig als Ausweichroute bei Störungen auf der A27, genutzt wird.

Die Abfahrt vom Baugebiet auf die Rockwinkeler Landstraße selbst mit Ampel ist zu Stoßzeiten ungeklärt. Schon jetzt kommen die Anwohner gegenüber nicht aus ihren Einfahrten, weil der Rückstau beidseitig bereits vor der Tobias Schule bzw. in Richtung Osterholz teilweise bis an die Kreuzung Franz-Schütte-Allee reicht bzw. beginnt. In diesem Zuge sind auch die besonderen Zubringerverkehre für die Tobias-Schule, die wegen fehlendem ÖPNV und Fahrdiensten für die Schüler\*innen mit besonderen Anforderungen, hauptsächlich mit dem PKW durchgeführt werden, nicht berücksichtigt.

Auf Seite 12 (Verkehrsbeschreibung) steht:

*„Lichtsignalanlage (LSA) „Rockwinkeler Landstr. / Franz-Schütte-Allee“. Die Lichtsignalanlage ist leistungsfähig. Die Linksabbiegespur hat eine Länge von ca. 50 m, der maximale Rückstau beträgt 62 m. Dementsprechend können in seltenen Fällen am Signalquerschnitt kurzzeitige Überstauungen auftreten, die aber innerhalb der entsprechenden Freigabezeit sofort wieder abgebaut werden. Die maximale Rückstaulänge beträgt in südlicher Richtung 146 m (Rockwinkeler Landstr.), eine Überstauung bis zu den zukünftigen Anbindungen tritt somit nicht auf.“*

**Das ist falsch. Die Rockwinkeler Landstraße hat in Richtung Franz Schütte Allee keine Linksabbiegespur. Es gibt nur eine Spur für alle Fahrrichtungen.**

**Der Beirat sieht daher die Belastbarkeit der Verkehrsinfrastruktur als nicht gegeben an.**

**Der Beirat fordert daher ein erweitertes Verkehrsgutachten mit realistischen Zählungen und eine Korrektur der Annahme, dass die Rockwinkeler Landstr. eine Linksabbiegespur hat. Die sich somit ergebenden neuen Zahlen und Gutachten müssen Grundlage für weitere Maßnahmen, wie z.B. den Ausbau der Ampelanlage an der Rockwinkeler Landstr./Franz-Schütte-Allee mit Links- und/oder Rechtsabbiegespur oder Ampelanlagen zu den Planstraßen sein. Hier ist auch darzulegen, wer die Kosten für einen eventuellen Straßenausbau zu tragen hat.**

## **2) Mobilitätskonzept**

Das Protokoll der Anwohnerversammlung und der Beteiligung des Beirates aus 2018 ist dem B-Plan Entwurf beigelegt (Seite 116-119):

Auf Seite 11 des Entwurfes heißt es, dass es KEINE Haltestellen für den ÖPNV in der Rockwinkeler Landstr. geben soll.

Das widerspricht allen jahrelangen Forderungen des Beirates, der Bevölkerung, der Schule und allen sonstigen sozialen Einrichtungen. Der Antrag aus 2018 ist beigelegt.

**Der Beirat fordert die Streichung aus der Begründung, dass es keine Erweiterung des ÖPNV, hier Linie 33, geben wird.**

Es sind bislang keine Car-Sharing Angebote in Oberneuland, obwohl dies vom Beirat gefordert wurde.

**3) Verkehrslärmentwicklung / Straßenlärm / Schallreflex**

An der Rockwinkeler Landstr. sollen mehrgeschossige Wohnblöcke errichtet werden. Diese dienen laut Lärmgutachten auch dem Schallschutz für das Plangebiet. Es wird aber nicht erläutert, welche Lärmauswirkungen diese Gebäude auf das weitere Umfeld haben.

Zusätzlich soll eine 7 meter hohe, über 300 m lange Schallschutzmauer entlang der Bahn entstehen. Es ist nicht dargestellt welche Schallreflexe dadurch Richtung Mühlenfeldstraße entstehen.

Auf Seite 38 wird zwar der Punkt „Fernlärmwirkung“ aufgeführt, dort werden aber nur die Mehrlärme durch den Mehrverkehr beschrieben, nicht aber Auswirkungen durch Schallreflexionen auf die gegenüberliegenden jetzigen Anwohner.

**Der Beirat fordert daher diese Auswirkungen darzulegen und gegebenenfalls Maßnahmen zu beschreiben.**

**4) Tiefgaragenbau / Baumschutz**

Die Bäume entlang Rockwinkeler Landstraße sind Straßen- und Stadtteilprägend. Diese stehen alle unter Baumschutz. **Der Abstand zu den Mehrfamilienhäusern an der Rockwinkeler Landstraße sollte hier mindestens 15 Meter betragen.** Der Abstand zum geplanten Rad- und Fußweg mindestens 1 Meter um weiterhin die natürlich Bewässerung der Bäume zu sichern.

In der Begründung zum B-Plan Entwurf wird davon ausgegangen, dass keine Grundwasserabsenkung für den Tiefgaragenbau notwendig ist und somit auch keine Gefährdung der Bäume ansteht.

**Der Beirat stellt die Frage, auf welcher Grundlage diese Aussagen getroffen werden und wie sichergestellt wird, dass keine Absenkungen notwendig werden.**

**5) Abwasser (Fragestellungen) und Flächenversiegelung**

Der Kanal an der Rockwinkeler Landstr (Abwasser) kann das Abwasser von 200 Wohneinheiten nicht aufnehmen und muss erneuert werden. Das soll die Zuhause GmbH zahlen. Wie lang ist aber das Stück an der Rockwinkeler Landstr.? Wo liegt der Anschlusskanal – kann dieser alle zusätzlichen Wassermengen aufnehmen?

Laut Gutachten kann der Kanal zwar das Abwasser aufnehmen, das Regenwasser soll aber auf den Grundstücken versickern.

Diese Versickerungseinrichtungen sollen dabei einem 30-jährigen Regenereignis standhalten. Dabei liegt die Verantwortlichkeit bei den Grundstückseigentümern, dass diese Versickerungen auch dauerhaft in funktionstüchtigem Zustand sind.

**Der Beirat stellt die Frage, wie und über welchen Zeitraum das kontrolliert wird. Warum wird bei dem 30-jährigen Ereignis nur von einer 5-minütigen Dauer ausgegangen? Es gibt auch die Abstufungen der Dimensionierungen zu 10- oder 15-minütigen Ereignissen. Kann der neue Abwasserkanal auch zusätzlich Regenwasser aufnehmen?**

## **6) E-Ladestationen**

Obwohl von der Bundesregierung empfohlen, sind keine E-Ladestationen im BPlan vorgesehen. Der Beirat fordert diese nachzubessern.

**Es muss sichergestellt werden, dass die Energie im Baugebiet ausreicht, um alle Privatparkplätze mit Elektroladestationen auszustatten.**

## **Teil C) Forderungen des Beirats zum Bebauungsplan**

### **1) Verkehr / Mobilität**

#### **a) ÖPNV**

Der Beirat fordert gemäß seinem Haushaltsantrag, dass die Linie 33 über die Rockwinkeler-Landstraße geführt wird. So werden ist die Grundschule weiterhin aus allen Richtungen an den ÖPNV angeschlossen und die 600 m Grenze zum Bahnhof Oberneuland eingehalten. Zusätzlich wird nicht nur das neue Baugebiet mit dem starken Bevölkerungszuwachs an das Liniennetz angebunden, sondern auch den Lür-Kropp-Hof und die anliegenden Altersheime sowie die Tobiaschule und die vier großen Sportvereine (BHC, GCO, FCO, TVO).

**Diese Planungen müssen sofort beginnen, damit die Umsetzung rechtzeitig beauftragt wird.**

#### **b) Car Sharing**

Der Beirat fordert für Oberneuland Car Sharing Angebote. Dies schafft in dem schlecht an das ÖPNV Netz angebundene Oberneuland, einen Anreiz auf ein eigenes Auto zu verzichten.

Wenn der zusätzliche Verkehr, den das neue Baugebiet verursachen wird, nicht auch in einem Parkchaos enden soll, wären Car Sharing Angebote sinnvoll.

### **2) Schulen**

Es ist bisher nicht gesichert, dass alle Kinder aus neuen Baugebiet einen Schulplatz in Oberneuland erhalten werden können. Der Beirat sieht den Ausbau der Grundschule zur 4-zügigkeit als nicht ausreichend an, zumal der Ausbau des jetzigen Wohn-/Büroparks im Achterdiek auch noch nicht abgeschlossen ist.

Der Beirat fordert die Überprüfung der Schulplätze und eine erweiterte Planungsphase. Der Beirat sieht nur die Lösung in einem weiteren Schulstandort in Oberneuland, um die die wohnortnahe Beschulung sicherzustellen.

### **3) Sicherer Schulweg/Barrierefreiheit Mühlenfeldstr.**

Die Mühlenfeldstraße ist trotz dauerhaften Forderungen des Beirats und der Menschen im Stadtteil nicht ausgebaut. Dennoch ist und wird sie, dann auch für die zuziehende Bevölkerung, eine zentrale Wegeverbindung zur Schule, Kirche, sonstigen Einrichtungen und zur Nahversorgung sein. Diese Wegeverbindung ist nicht barrierefrei und viele Autos und LKW/Bussverkehre nutzen die schmalen Gehwege als Ausweichfläche bei Begegnungsverkehr.

**Der Beirat fordert den sofortigen Beginn der Planungen zum Ausbau der Mühlenfeldstr. um bei steigender Bevölkerung die Sicherheit dieser dauerhaft zu gewährleisten und barrierefrei zu gestalten. Genauso ist dieser Bereich stadtteilprägend und als Zentrumsbereich ausgewiesen.**

**4) Feuerwehr / Flächenreservierung**

Auf Seite 5/6 des Plans wird die Feuerwehr behandelt. Der Antrag des Beirats für die Reservierung der Fläche am Tunnel befindet sich in der Anlage. Es muss darauf gedrungen werden, dass die Fläche nicht nur optional für die Feuerwehr möglich ist, sondern solange freigehalten wird, bis eine endgültige Lösung für die Verlegung der freiwilligen Feuerwehr aus der Mühlenfeldstraße erfolgt. Im Rahmen von Punkt 3. müssen die Planungen zeitnah und gleichzeitig gemacht werden.

**5) Elektro-Ladestationen**

Bisher gibt es in Oberneuland keine Elektro-Ladestationen. Der Beirat fordert diese aufgrund der Entwicklung in der Autoindustrie, öffentliche Bereiche dafür vorzusehen.

**Abschließen möchte der Beirat besonders berücksichtigt wissen, dass die Quoten für den geförderten Wohnungsbau eingehalten werden. Zudem sollten allen infrastrukturellen Umsetzungen auch bei den Planungen der Wohnungen den unterschiedlichsten Generationen und einer bestmöglichen Barrierefreiheit gerecht werden. Ziel muss es sein, Familien nach Oberneuland zu holen, aber auch älteren Menschen Wohnraum zu bieten, die in Oberneuland bleiben möchten**