

## **Freie Hansestadt Bremen**

### **Senator für Umwelt, Bau und Verkehr**

#### **Niederschrift zur Einwohnerversammlung**

#### **zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan 2440 "Wohnen in der Altstadt"**

am Mittwoch, 22. Januar 2014 im Ansgaritorsaal, Wegesende 23, 28195 Bremen

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.25 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz des Ortsamtsleiters Herr Bücking waren 21 Bürger/-innen. Weitere Teilnehmer waren Frau Weiskopf (SUBV; Ref. 63 Planung-Bauordnung Mitte), Frau Jagemann (Ortsamt Mitte) sowie Herr Lemke und Frau Braun (Planungsbüro BPW baumgart+partner).

Herr Bücking begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass die Einwohnerversammlung fristgerecht angekündigt wurde. Er berichtet, dass die Stadtgemeinde Bremen mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2440 das Ziel verfolgt, das Wohnen in der Innenstadt zu stärken. Hierzu ist das Bauplanungsrecht zu ändern. Die Einwohnerversammlung ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Sie dient dazu, frühzeitig die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten zu informieren und den Bewohnerinnen und Bewohnern die Gelegenheit zu geben, Fragen zum Plangebiet und zur Planung zu stellen.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung wird der Politik (bspw. dem Ortsbeirat oder der Baudeputation) bei Beschlussfassungen zum Bebauungsplan vorgelegt und dient als Grundlage für die Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange. Herr Bücking weist darauf hin, dass es im weiteren Verfahren für die Öffentlichkeit noch eine weitere Beteiligungsmöglichkeit geben wird. Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans beim SUBV und beim Ortsamt Mitte können die Bürger/-innen sich über die Planung informieren und Stellungnahmen abgeben. Die Auslegung des Bebauungsplans wird rechtzeitig öffentlich bekannt gegeben.

Im Anschluss an die Begrüßung stellen Frau Weiskopf und Herr Lemke Anlass und Ziele, das vorgesehene Verfahren und den aktuellen Stand der Planungen zum Bebauungsplan vor. Um der vermehrten Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt nachzukommen, sieht der Bebauungsplan vor, in seinem Geltungsbereich Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss als allgemein zulässig festzusetzen. Da nach derzeit geltendem Planungsrecht Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 2440 erforderlich.

Herr Bücking bedankt sich bei den Vortragenden und sammelt die Fragen der Bürgerinnen und Bürger. Es werden folgenden Fragen gestellt:

#### **Geltungsbereich und Verfahrensdauer des Bebauungsplans**

- 1) Ein Bürger erkundigt sich, warum die bestehenden Kaufhäuser aus dem Bebauungsplan ausgeklammert sind und warum nicht langfristig eine Nachnutzung der Kaufhäuser durch eine Wohnnutzung vorgesehen wird.

*Antwort: Ein Kaufhaus entspricht originär der Zweckbestimmung eines Kerngebietes. Ob sich die Kaufhäuser verändern und wie sie sich in diesem Fall in der Bremer Altstadt weiter entwickeln werden, ist derzeit völlig offen. Aus diesem Grunde klammert der Bebauungsplan 2440 diese bewusst aus. Für Festsetzungen zur Nachnutzung der Kaufhäuser ist es derzeit noch zu früh.*

- 2) Eine Bürgerin fragt, ob sich der Bebauungsplan 2440 mit dem Bebauungsplan 2454 (für ein Gebiet zwischen Abtentorswallstraße, Abtentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße) überschneidet.

*Antwort: Die Bebauungspläne überschneiden sich nicht.*

- 3) Ein Bürger erkundigt sich nach der Dauer des Planverfahrens.

*Antwort: Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren (also einschließlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden) aufgestellt. Das Verfahren wird voraussichtlich ein bis anderthalb Jahre dauern, soweit die Planung ohne größere Konflikte verläuft.*

### **Zulässigkeit von Nutzungen**

- 4) Ein Bürger erkundigt sich, ob eine in eine Wohnung umgenutzte gewerbliche Nutzung wieder in eine gewerbliche Nutzung zurück umgenutzt werden kann und welche steuerrechtlichen Regelungen dabei greifen.

*Antwort: Beim Bebauungsplan 2440 handelt es sich um einen Angebotsplan, der eine Wohnnutzung generell ermöglicht, aber nicht zur Umnutzung gewerblicher Nutzungen in eine Wohnnutzung verpflichtet. Die Umnutzung einer Wohnnutzung in eine gewerbliche Nutzung bleibt auch nach Aufstellung des Bebauungsplans zulässig. Auf steuerrechtliche Regelungen hat der Bebauungsplan keinen Einfluss.*

- 5) Ein Bürger erkundigt sich, ob eine Wohnnutzung in den aus dem Bebauungsplan ausgeklammerten Bereichen entlang der Schlachte derzeit bereits zulässig ist.

*Antwort: Ja, in diesem Bereich ist eine Wohnnutzung bereits zulässig. Daher bestand keine Notwendigkeit, diese Bereiche in den Bebauungsplan 2440 aufzunehmen.*

### **Immissionsschutz und Bestandsschutz**

- 6) Ein Bürger erkundigt sich, inwieweit bei der Planung Immissionen berücksichtigt werden.

*Antwort: Bei der Planung werden v.a. Lärmimmissionen berücksichtigt. Das Gesundheitsamt wird an den Planungen beteiligt und es werden bestehende Lärmkarten ausgewertet. Soweit es erforderlich ist, wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass für die Wohnnutzung ein ausreichender Schallschutz sichergestellt wird. Daneben gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wodurch gesichert ist, dass die verschiedenen Nutzungsarten in direkter Nachbarschaft miteinander verträglich sind.*

- 7) Ein Bürger erkundigt sich, inwieweit sich die Planung auf die bestehenden Nutzungen in der Altstadt auswirkt.

*Antwort: Für die bestehenden Nutzungen gilt Bestandsschutz. Die Vermeidung von Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen wird durch die Einhaltung bestehender Richtlinien (bspw. TA Lärm für Gewerbebetriebe) und durch Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan sichergestellt.*

- 8) Ein Bürger erkundigt sich zu einem bestehenden Lärmkonflikt zwischen einer konkreten Kneipe und einer Wohnnutzung.

*Antwort: Ausschlaggebend sind die Regelungen der Baugenehmigung für die bestehende Kneipe. Für die Klärung des konkreten Falls bietet Frau Weiskopf einen Gesprächstermin an.*

### **Soziale Infrastruktur**

- 9) Eine Bürgerin erkundigt sich, ob mit dem Ausbau der Wohnnutzung in der Altstadt auch ein Ausbau von Kindergärten und Schulen vorgesehen ist und ob bestehende Kindergärten und Schulen ggf. vor einer Schließung bewahrt werden sollten.

*Antwort: Die Entwicklung von Kindergärten und Schulen ist generell schwer planbar und abhängig vom jeweiligen Bedarf im Quartier. I.d.R. rücken Kindergärten und Schulen der Wohnnutzung nach. Generell steigt der Bedarf an Kindergartenplätzen, seitdem darauf ein gesetzlicher Anspruch besteht. Derzeit besteht in der Altstadt ein wachsender Bedarf v.a. an Betriebskindergärten. Momentan ist noch offen, welche Milieus (bspw. Familien mit Kindern oder eher Singles bzw. Paare ohne Kinder) in die Altstadt ziehen werden und ob damit ein Ausbau von Kindergärten und Schulen erforderlich wird.*

### **Verkehrliche Erschließung, Stellplätze**

- 10) Einige Bürger/-innen erkundigen sich nach der Anlage von Stellplätzen für Anwohner.

*Antwort: Der Bebauungsplan soll festsetzen, dass Stellplätze in den Erdgeschossen der Gebäude unzulässig sind. Vereinzelt könnten Tiefgaragen vorgesehen werden, wobei gestalterische Aspekte im Bereich der Einfahrt zu den Tiefgaragen berücksichtigt werden sollen. Das SUBV befindet sich zudem in Gesprächen mit der Brepark GmbH, die den Bebauungsplan begrüßt und ggf. bereit ist, Stellplätze für Anwohner in den Parkhäusern vorzusehen.*


### **Fragen zum Bebauungsplan 2454**


- 11) Einige Bürger/-innen erkundigen sich zum Bebauungsplan 2454.

*Antwort: Der Bebauungsplan 2454 ist nicht Gegenstand der Einwohnerversammlung. Für Fragen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan 2454 wird ein gesonderter Gesprächstermin mit Frau Weiskopf und Herrn Bücking vereinbart.*

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, schließt Herr Bücking die Einwohnerversammlung zum Bebauungsplan 2440 um 20.25 Uhr.

  
Bücking  
(Vorsitzender)

  
Weiskopf  
(Stadtplanerin; SUBV Ref. 63)

  
Braun  
(Schriftführerin, BPW baumgart+partner)

Bremen, 06. März 2014