

Niederschrift über die Einwohner:innenversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und Bebauungsplan (BP) 2517 A für ein Gebiet in Hemelingen (ehemaliges Coca-Cola Gelände)

Sitzungstag: 23.05.2022 Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr Sitzungsende: 19:18 Uhr Sitzungsort:
Bürgerhaus Hemelingen
Godehardstraße 4
28309 Bremen, Großer Sitzungssaal

Vom Ortsamt

Jörn Hermening
Silke Lüerssen

Vom Beirat

Ralf Bohr
Angelika Brand
Uwe Janko
Kai Kaufmann
Waltraut Otten
Gerhard Scherer
Nurtekin Tepe

FA „Stadtteilentwicklung und Wirtschaft“

Kerstin Biegemann
Jens Dennhardt

Gäste

Sonja Gerling, Torsten Kaal und Claudia Schulze (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, SKUMS)
Constantin Hägele (Wohninvest Immobilienmanagement GmbH, WI)
Mareen Heppner und Lars Lemke (BPW Stadtplanung)
Dirk Bülow (Polizei Bremen)
Heike Schilling (Quartiersmanagement Hemelingen)

sowie ca. 70 interessierte Anwohner:innen

Jörn Hermening begrüßt die Anwesenden und bedankt sich beim Bürgerhaus, dass die Versammlung heute hier stattfinden kann. Er teilt mit, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur heutigen Versammlung eingeladen wurde, um die die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen darzulegen.

Claudia Schulze gibt einleitend einen kurzen Rückblick auf die bisher durchgeführten Planungsschritte. Mit Hilfe der städtebaulichen Studie „Revitalisierung der ehemaligen Industrieflächen von Könecke und Coca-Cola in Bremen Hemelingen“¹ wurden für die Flächen langfristige Nachnutzungsperspektiven entwickelt, die sowohl auf ökonomische, ökologische als auch soziale Anforderungen reagieren sollen. In einem Beteiligungsprozess wurden die Bevölkerung und der Beirat in das Verfahren eingebunden.

Das Ergebnis der Studie stellt die Entwicklung eines gemischten urbanen Quartiers mit Wohnnutzungen, einem Einzelhandelsschwerpunkt an der Hemelinger Bahnhofstraße, Gastronomie, Dienstleistungen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen dar.

¹ siehe unter <https://www.ortsamt-hemelingen.de/stadtteilentwicklung/koenecke-und-coca-cola-gelaende-20144>

Für das ehemalige Coca-Cola-Areal (B-Plan 2517 Teilbereich A) liegt ein städtebauliches Konzept vor. Für das ehemalige „Könecke-Areal (B-Plan 2517 Teilbereich B) ist noch ein Konzept zu entwickeln.

Lars Lemke führt weiter aus, dass für die weitere Planung der FNP geändert werden muss, der für das Gebiet des ehemaligen Coca-Cola-Geländes nur gewerbliche Flächen vorsehe. Weiterhin liegt für das Gebiet ein B-Plan 415 aus dem Jahr 1960 vor, der nur gewerbliche Nutzung beinhaltet².

Mareen Heppner stellt sodann den städtebaulichen Entwurf vor, der in 4 Baufelder unterteilt ist:

▪ Baufeld 1

Gebäuderiegel Boardinghaus mit Service-Appartements zur Bahnstrecke, ein Sharing Hub (Mobilitätshaus mit Tiefgarage) sowie Blockbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und darüber Wohnungen

▪ Baufeld 2

Vollsortimenter im Erdgeschoss, darüber geförderter Wohnungsbau, an Hemelinger Bahnhofstraße eine Bank und Gewerbeeinheiten

▪ Baufeld 3

Seniorenwohnungen und Kita (4 Gruppen, ca.80 Kinder) mit Außenbereich sowie Pocketpark

▪ Baufeld 4

Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage

Nach dem vorliegenden Planstand (exakte Zahlen werden aktuell erarbeitet) sollen ca. 285 Wohneinheiten, ca. 100 Seniorenwohnungen, ca. 55 Service-Appartements und eine Kita für ca. 80 Kinder entstehen. Auf ca. 2.500 m² sollen Spielflächen (davon ca. 340 m² auf dem Könecke-Gelände) und auf 7.500 m² öffentliche Freifläche (Pocketpark, Passage (zwischen Mob-Hub und Quartiersplatz), Promenade (nördlich vom Quartiersplatz), Quartiersplatz, Grünzug an der Bahn) entstehen.

Die Dächer der Wohneinheiten sollen zu ca. 50 % für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden. Die restlichen Flächen sollen begrünt oder auch als Spielflächen genutzt werden.

Die innere Verkehrserschließung soll durch die Ahlringstraße (Teil der Radpremiumroute) und durch neue Quartiersstraßen (neue Quartiersstraße A, entlang der Bahn mit geplantem überörtlichen Fuß- und Radweg innerhalb des Grünzuges, Verbindung Ahlringstr. und Brauerstr., Anlieferung des Verbrauchermarktes, neue Quartierstraße B als Verbindung der Ahlringstr. und der Quartierstr. A, Erschließung der Kita (Art Ringerschließung) sowie neue Planstraße C zum Quartiersplatz) erfolgen.

Ralf Bohr bittet um Beantwortung folgender Fragen:

1. Warum sollen nur 50 % der Dachflächen für Photovoltaik werden (auch vor dem Hintergrund der aktuellen energiepolitischen Lage)?
2. Warum sollen an der Bahnstrecke nur geförderter Wohnraum oder Seniorenwohnungen entstehen? Dort könnte auch nicht-störendes Gewerbe angesiedelt werden.
3. Warum sollen auf dem Gelände Tiefgaragen gebaut werden?
4. Wie groß soll die Fläche des geplanten Einzelhandels werden?

Lars Lemke antwortet

zu 1: Das Planverfahren laufe schon länger; in einem Letter of Intent wurde sich darauf verständigt. Die restliche Fläche bleibe ja nicht ungenutzt - es werden Dachbegrünungen und Spielflächen geplant.

² Gewerbeklasse II (entsprechend etwa einem Gewerbegebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung) in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Gewerbeklasse III (entsprechend etwa einem heutigen Mischgebiet) in den Randbereichen entlang der tangierenden Erschließungsstraßen.

zu 2: Entlang des Bahndammes sollen weitestgehend geschlossene Baukörper mit vier bis fünf Geschossen und gewerblichen oder gemischten Nutzungen entstehen, die u.a. auch eine lärmschützende Funktion erfüllen müssen. Die höheren Gebäude sind insbesondere auch aus Lärmschutzaspekten in geschlossener Bauweise der Bahn zugewandt.

zu 3: Eine Zielrichtung war ein autoarmes Quartier zu entwickeln. In der Tiefgarage können auch Kellerräume geschaffen werden sowie Abstellflächen für Fahrräder.

Constantin Hägele antwortet

zu 4: Für einen Vollsortimenter werde eine Fläche von ca. 2.500 qm geplant. Diese könne weiterhin mit Einzelhandelsflächen wie Bäcker, Drogerie, Systemgastronomie und Friseur etc. belegt werden.

Angelika Brand bittet um Beantwortung folgender Fragen:

1. Könnten die Parkplätze vom Discounter Aldi in der Osenbrückstraße nicht mitgenutzt werden?

2. Sollen über der geplanten Kita noch andere Wohneinheiten entstehen?

Constantin Hägele antwortet

zu 1: Wohninvest ist in Gesprächen mit dem Discounter.

zu 2: Über der geplanten Kita sollen keine anderen Wohneinheiten entstehen. Es sollen generationsübergreifende Projekte durch eine bauliche Verknüpfung zwischen der Kita und den Seniorenwohnungen entstehen.

Uwe Janko bittet um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie hoch sind die einzelnen Gebäude?

2. Werden die Innenhöfe aufgrund der Höhe evtl. verschattet sein?

3. Wann werden die Abrissarbeiten auf dem Gelände vollständig erledigt sein?

Lars Lemke antwortet

zu 1: Die dreigeschossigen Wohngebäude liegen bei ca. 9,50 m. die viergeschossigen Gebäude bei ca. 13,50 m.

zu 2: Die Pläne sind genordet, es werde keine massive Verschattung erwartet.

Constantin Hägele antwortet

zu 3: Er könne kein genaues Datum benennen. Es werde in den nächsten Monaten nicht leiser. Der Bunker in der Hemelinger Bahnhofstraße muss noch abgetragen und die restlichen Fundamente ausgebaut werden.

Kerstin Biegemann bittet um Beantwortung der Frage:

Wird ein Ärztehaus auf dem Gelände geplant?

Constantin Hägele antwortet, dass die gewerbliche Nutzung ein Ärztehaus zulassen würde – es hänge von der Nachfrage ab.

Jens Dennhardt teilt mit, dass Lärmschutz ein wichtiges Thema sei, durch das neue Quartier eine Verbindung zwischen Hemelingen und Hastedt geschaffen werden könne, ein Verkehrskonzept das „A und O“ sei – bei einem Vollsortimenter würden Warenlieferungen durch LKW erfolgen.

Sonja Gerling stellt die verkehrliche Erschließung vor:

Ahrlingstraße, wichtige Anbindung an den Ortsteil Hastedt, Teil des geplanten Abschnitts der Radpremiumroute D.15 schnelle Radfahrverbindung von Hemelingen an die Innenstadt.

- Hemelinger Tunnel Autobahnzubringer

- Bahnhof Sebaldsbrück in fußläufiger Erreichbarkeit Regio-S-Bahn 1 Farge - Verden, Straßenbahnlinien 2,10 sowie die Buslinien 21, 40, 41 und 42

Langfristig ist geplant den Bahnhof Sebaldsbrück durch Föhrenstraße (unten) zu ersetzen.

- Bahnhof Hemelingen Regio-S-Bahn 2 Bremerhaven - Twistringen. S-Bahnhaltpunkt wird durch den neuen Haltepunkt Föhrenstraße (oben) ergänzt, an dem auch die Straßenbahnlinien 2 und 10 halten. Der Bahnhof Hemelingen wird südlich verschoben

Gerhard Scherer teilt mit, dass er eine Aussage zum ÖPNV vermisste. Sonja Gerling antwortet, dass die Verkehrsuntersuchungen noch nicht abgeschlossen sind.

Die Frage eines Anwohners, ob die Brauerstraße im Geltungsbereich des B-Plan 2517 A liegen würde, wird von Sonja Gerling bejaht. Die Brauerstraße werde einen anderen Querschnitt bekommen. Die Deutsche Bahn AG überplane zudem die dortige Querung – ab Sommer dieses Jahres soll mit den erforderlichen Arbeiten angefangen werden.

Weitere Fragen aus der Anwohner:innenschaft

1. Gibt es schon Ideen zur Fassadengestaltung?
2. Warum wird der Bunker abgerissen?
3. Wird eine neue (Grund-)Schule geplant?
4. Warum werden die zwei alten Braumeister-Häuser (der ehemaligen Hemelinger Aktien-Brauerei) abgerissen?

Constantin Hägele antwortet

zu 1: Fragen der Fassadengestaltung werden im Bauantragsverfahren einbezogen.

zu 2: Dort soll der neue Quartiersplatz entstehen. Jörn Hermening ergänzt, dass 2007 Bund und Länder übereingekommen waren, öffentliche Schutzräume nicht mehr zu erhalten und rückzubauen. Der Bunker sei nicht mehr nutzbar. Der Beirat Hemelingen hat sich auf seiner Sitzung am 10.03.2022 mit dem Thema "Katastrophenschutz im Stadtteil Hemelingen"³ befasst.

zu 4: Die Häuser können keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Die Substanz ist marode. Jörn Hermening ergänzt, dass sie zudem nicht barrierefrei sind.

Jörn Hermening antwortet

zu 3: Das die Ressorts Bildung und Soziales im Rahmen einer monatlichen Projektgruppe beteiligt sind und gesondert zusätzlich angehört werden.

Jörn Hermening bedankt sich bei den Referent:innen und dem Publikum. Bei Vorstellung im Beirat sollen insbes. die Themen „Verkehrskonzept“ und „Verschattung“ behandelt werden.

gez. Hermening
Sitzungsleitung

gez. Lüerssen
Protokoll

Anlage zum Protokoll: Präsentation Frühzeitige Bürgerbeteiligung 22. Änderung FNP Bebauungsplan 2517 A | Teilbereich südlich der Ahlringstraße für ein Gebiet in Bremen-Hemeligen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bhf, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen –Bassum und Brauerstraße vom 23.05.2022

³ Protokoll der Sitzung siehe unter <https://www.ortsamt-hemeligen.de/sitzungen/sitzung-des-beirates-hemeligen-33101>