

**Niederschrift über die 18. öffentliche Sitzung des Beirates Obervieland am Dienstag, den 18.02.2025  
von 19:00 Uhr bis 20.50 Uhr im Bürgerhaus Obervieland, Alfred-Faust-Str. 4, 28279 Bremen**

**Anwesende:**

Beiratsmitglieder: Gesine Becker, Andreas Breitzke (online), Sven Boberg (online), Sara Dahnken, Christin Loroff, Klaus Möhle, Ulf Nummensen, Kubilay Petzük, Klaus Sager, Holger Sauer, Frank Seidel, Ewald Stehmeier, Stefan Steinmeyer, Heiko Zeller (online)

Fehlend: Werner Bohlmann (e), Roman Fabian (e), Stefan Faber, Derya Keyssler (e), Gabriele Klaassen

Gäste: Johanna Valdivia, Patrick Chojnowski (beide Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung/SBMS), Katharina Günther (BPW Stadtplanung), Jutta Weber, Christian Auerbach (beide Kinder- und Jugendfarm)

Sitzungsleitung: Michael Radolla, Ortsamt Obervieland

Protokoll: Tuğba Böhrnsen, Ortsamt Obervieland

Der Sitzungsleiter begrüßt die Beiratsmitglieder und Zuschauer: innen im Sitzungssaal, der Sitzungskonferenz sowie im Livestream und eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr.

**TOP 1: Genehmigung der Tagesordnung**

**Beschluss: Der Beirat stimmt der vorgelegten Tagesordnung mit der vorgenannten Ergänzung zu.  
(Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)**

**TOP 2: Aufstellung Bebauungsplan 2564 „Kattenturm Zentrum“: Vorstellung aktueller Planungsstand**

**dazu: Vertreter: innen der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und des  
Planungsbüros BPW Stadtplanung**

**Frau Valdivia** und **Frau Günther** stellen den aktuellen Entwicklungsprozess des Bebauungsplans 2564 „Kattenturm Zentrum“ als Teilprojekt des Gesamtrahmens des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) Kattenturm anhand einer Bildschirmpräsentation (Anlage 1) vor.

Für die Entwicklung des Bebauungsplanes sei ressortseitig das Planungsbüros BPW Stadtplanung beauftragt worden. Im Zuge der Erarbeitung seien unterschiedliche Gutachten eingeholt sowie Workshops und Befragungen im Stadtteil zur Erhebung der Wünsche der Bewohner: innen und lokalen Akteure durchgeführt worden. Die Ergebnisse seien dann anschließen in die Planung eingeflossen. Prioritär werde aus dem Stadtteil die Schaffung eines offeneren und barrierearmen Zentrums mit Möglichkeiten der Begegnung, einem verbesserten Mobilitätskonzept und der Vermeidung von Angsträumen bewertet.

Im Rahmen der Erstellung seien zwei unterschiedliche Bebauungsvarianten entwickelt worden (Polygone Gebäudestruktur und Riegelbau als Varianten 1 und 2), von denen seitens der Stadtteilakteure deutlich die Variante 1 bevorzugt worden sei (Grund: Aufgelockerte Bebauung und bessere Freiraumgestaltung möglich). Seitens der Planer sei dagegen aufgrund der einfacheren baulichen Gestaltung eher die Variante 2 favorisiert worden. In der jetzt erarbeiteten Vorlage habe man daher einen Mix der Varianten 1 und 2 gewählt: Im nördlichen Bereich die Vorgaben der Variante 1, im südlichen Bereich dagegen die Vorgaben der Variante 2.

Der Neubau für das ehemalige Postgebäude bestehet faktisch aus zwei Gebäudeteilen, die über einen Mittelteil miteinander verbunden werden sollen. Dass Dach des Mittelteils wiederum könne möglicherweise als Kinderspielfläche genutzt werden.

Zudem würden im Rahmen des Bebauungsplanes Aspekte des Klimaschutzes eine starke Berücksichtigung finden. Stellplätze für PKW könnten allerdings nur in begrenzter Anzahl hergestellt werden. Im südlichen Bereich sei rückwärtig des Neubaus für das ehemalige Postgebäude (dort künftig möglicherweise Ansiedlung eines Drogeremarktes) ein Parkdeck mit ca. 30-60 Stellplätzen vorgesehen. Im nördlichen Bereich könnten dagegen neben 2-3 Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen keine weiteren Stellflächen entwickelt werden. Im anderen Fall würden die für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen insgesamt so klein werden, dass voraussichtlich kein Investoreninteresse mehr gegeben wäre.

Mittlerweile habe man zudem gemeinsam mit dem Amt für Straßen und Verkehr und der Feuerwehr die Zugänglichkeit der erforderlichen Rettungswege erörtern können (offene Frage aus Workshop und Einwohnerversammlung). Nach Betrachtung der erforderlichen Schleppkurven sei man zum Ergebnis gekommen, dass die notwendigen Rettungswege auf Grundlage der aktuellen Planung jederzeit eingehalten werden können.

Im weiteren Zeitplan der Planerstellung würde nun nach erfolgter Einwohnerversammlung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und der heutigen Vorstellung im Beirat eine weitere Überarbeitung der Planung stattfinden. Für den Sommer dieses Jahres sei dann die Vorlage in der zuständigen Deputation geplant mit dem Ziel, dort den erforderlichen Auslegungsbeschluss zu erwirken. Anschließend werde dann die öffentliche Auslegung des Planentwurfs parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattfinden. In diesem Zuge werde dann auch der Beirat erneut beteiligt. Mit einer Inkraftsetzung des endgültigen Bebauungsplanes sei dann im Frühjahr/Sommer 2026 zu rechnen.

In der anschließenden Diskussion möchte **Herr Sager** wissen, wie die Gebäudefluchtlinien der geplanten neuen Gebäude konkret im Vergleich zur derzeitigen Gebäudefluchtlinie des Apothekengebäudes ausgestaltet werden. In den bisherigen Befassungen sei dies weitgehend offen geblieben, wobei es im Hinblick auf zukünftige Freiraumgestaltung und -nutzung sowie unterschiedliche Witterungsverhältnisse (Windkanal) insgesamt ein großes Interesse an einem Zurückspringen dieser Linie gegenüber der derzeitigen Bebauung gebe.

**Herr Möhle** fragt, ob der Plan im derzeitigen Entwicklungsstadium grundsätzlich ohne rechtliche Einschränkungen umsetzbar sei. Des Weiteren möchte er wissen, ob die überbaubaren Grundstücksflächen im Plan festgeschrieben würden oder ob es darüber hinaus Möglichkeiten gebe diese auszuweiten. Abschließend lobt er, dass im Zuge der Planung intensiv auf die Frage der Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge eingegangen worden sei.

**Herr Stehmeier** fragt, ob die im Planentwurf eingezeichneten Bäume die Nutzung der Feuerwehrrampe einschränken könnten.

**Frau Valdivia** erklärt, man habe den Wunsches der Aufweitung der Gorsemannstraße in der Planung aufgegriffen. Eine vollständige Orientierung an der Gebäudeflucht des Apothekengebäudes sei dabei allerdings im Hinblick auf die Bewertung der dann entstehenden Sichtachsen nicht zielführend gewesen. Ausgehend davon habe man die Fluchtlinie der neuen Gebäude daher statt maximal zehn möglichen Metern um lediglich fünf Meter zurückgezogen.

**Frau Günther** macht deutlich, dass sich im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes stets unvorhergesehene Anpassungserfordernisse ergeben könnten. Grundsätzlich entspreche die Aufstellung aber in allen Belangen den zu beachtenden rechtlichen Vorgaben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen würden hinsichtlich des entsprechenden Flächenumfangs im Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnet und festgelegt.

Bei den eingezeichneten Bäumen handele es sich zunächst um fiktive Platzhalter. Eine Umsetzung müsse daher nicht zwingend eins zu eins der derzeitige Verortung vorgenommen werden.

**Herr Seidel** bemängelt die fehlenden Stellplätze im nördlichen Bereich. Er sei der Ansicht, dass für die Ansiedlung von Kleingewerbe das Vorhandensein von Stellplätzen essentiell sei.

**Frau Becker** möchte wissen, mit wie vielen Wohneinheiten in der Neugestaltung gerechnet werde.

**Herr Zeller** übt ebenfalls erhebliche Kritik in Bezug auf die eingeschränkte Stellplatzsituation. Er schlägt vor, sich hier an innovativen Konzepten zur Entwicklung von Stellplätzen zu orientieren (z.B. Anordnung von Stellplätzen auf Dächern).

**Herr Möhle** erklärt, er könne die jetzige Kritik im Zuge des aktuellen Planungsstandes nicht nachvollziehen. Der Beirat habe im Rahmen von Workshops die Möglichkeit gehabt, seine Wünsche in die Planungen einzubringen. Bereits zu diesem Zeitpunkt seien die Zwänge des nördlichen Planbereichs hinreichend benannt worden.

Ein **Anwohner aus dem Publikum** merkt an, dass auch die Bedeutung von klimaangepassten Dach- und Fassadengestaltungen nicht unterschätzt werden sollte.

**Frau Günther** merkt an, dass man sich dessen im Rahmen der Planung sehr bewusst sei. Zum jetzigen Zeitpunkt gebe es allerdings hinsichtlich der Ausgestaltung noch keine konkreten Ansätze.

Der **Sitzungsleiter** erklärt abschließend, dass der Beirat im Rahmen der Anhörung Träger Öffentlicher Belange (TÖB) erneut im Verfahren beteiligt werde.

Die Beiratsmitglieder bedanken sich für die Ausführungen und nehmen diese zur Kenntnis.

**TOP 3: Kinder- und Jugendfarm: Darstellung der aktuellen Einrichtungssituation**  
**dazu: Vertreter: innen der Einrichtungsleitung und des Vorstandes**

**Frau Weber** macht deutlich, dass der Wegfall der AGH-Stellen zu Jahresbeginn (finanziert aus Bundesmitteln) für die Kinder- und Jugendfarm einen enormen Einschnitt bei der Bewältigung der täglich anfallenden Arbeiten nach sich gezogen habe. Das Farm-Team versuche, den Ausfall dieser Kräfte aufzufangen, allerdings berge die erhöhte Arbeitsbelastung Gefahren für die Gesundheit der Mitarbeiter: innen. Man habe sich daher schweren Herzens entschlossen, die Angebote deutlich zu reduzieren. So könnten derzeit keine Flohmärkte mehr angeboten werden, ebenso nur eines von bisher zwei Farm-Festen im Sommer und dies zudem zeitlich verkürzt. Es könnten zudem keine neuen Tiere aufgenommen werden (auch nicht im Ausgleich für verstorbene Tiere) und die Zusammenarbeit mit den Grundschulen als außerschulischer Lernort musste mittlerweile vollständig aufgegeben werden.

Die anstehenden Änderungen in der Finanzierungssystematik der Mittel für die offene Kinder- und Jugendarbeit (OKJA) würden zudem die Gefahr bergen, dass die Kinder- und Jugendfarm künftig aus der OKJA-Finanzierung herausfallen könnte, da der Bremer Süden nach den derzeitigen Planungen einen größeren Mittelbetrag an andere Stadtbezirke abgeben müsse und die Prioritäten in Obervieland aktuell auf der Stützung von Einrichtungen in anderen Ortsteilen (insbesondere Kattenturm) lägen. In der Folge würden dann weitere rund 130.000,00 € jährlich fehlen.

Dennoch sei die Farm stets bestrebt, neue Wege der Finanzierung zu suchen. Insgesamt verstehe man sich aber als sozialpädagogische Einrichtung mit einem hohen umweltpolitischen Arbeitsanteil, für deren Förderung die Stadtgemeinde in der Pflicht stehe. Ohne einen entsprechenden Förderungsanteil an der Gesamtfinanzierung der Farm werde die Einrichtung daher auch nicht auskömmlich betrieben werden können.

In der anschließenden Diskussion bittet **Frau Dahnken** um kurze Erläuterung bezüglich der aktuellen Situation zu den sogenannten „Gestaltungsmitteln“ (zusätzliche Unterstützungsmitte für Kinder- und Jugendfarmen der Stadtgemeinde bei der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration).

**Frau Weber** teilt mit, dass aus diesem Topf für 2025 insgesamt 100.000,00 € zur Verfügung stünden und es zwischen den beteiligten Farmen bereits weitgehende Einigkeit zur Aufteilung gebe. Die Mittel selbst seien allerdings an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. So könnten diese nur für zusätzliche Projekte und Angebote vorgesehen werden. Ohne ausreichenden Personalbestand sei dies allerdings nicht leistbar.

**Herr Pezük** möchte wissen, ob z.B. beispielsweise über Tierfütterungen oder Fototermine mit den Tieren neue Einnahmequellen generiert werden könnten.

**Frau Weber** erläutert, die Farm erwirtschafte bereits rund 1/3 der anfallenden Kosten durch Patenschaften, Mitgliedschaften und Spenden. Eine darüberhinausgehende Kommerzialisierung lehne man jedoch ab, da dies nicht dem sozialpädagogischen Konzept der Einrichtung entspräche.

Im Anschluss stellt **Frau Dahnken** zwei Anträge vor, denen sich alle anwesenden Fraktionen des Beirates anschließen und das Gremien fasst folgende Beschlüsse:

**Beschluss**

**Der Beirat Obervieland fordert die Senatorin für Kinder und Bildung auf, im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auf Ganztagsbetreuung ab 2026 künftig auch bildungs- und umweltpolitische pädagogische Arbeit (u.a. außerschulische Lernorte) zu finanzieren.**

**Begründung:**

**Träger wie die Kinder- und Jugendfarm waren in der Vergangenheit ein insbesondere bei Grundschulen äußerst beliebter außerschulischer Lernort und haben in diesem Rahmen wichtige umweltpolitische pädagogische Arbeit geleistet. Entsprechende Angebote werden auch in den Nachmittagsstunden vorgehalten, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auf Ganztagsbetreuung dann noch einmal an Bedeutung gewinnen werden.**

**Die bisherige Förderung aus der Offenen Kinder- und Jugendarbeit reicht aber bei weitem nicht aus, um auch die bildungs- und umweltpolitische pädagogische Arbeit über diese Schiene mitzufinanzieren. Dies**

auch vor dem Hintergrund, dass im Zuge der geplanten Umstellung der Finanzierungssystematik der Offenen Kinder- und Jugendarbeit mit einer weiteren Mittelabsenkung im Bremer Süden gerechnet werden muss.

Der Beirat Obervieland sieht die Senatorin für Kinder und Bildung daher in der Pflicht, einen finanziellen Beitrag für die bildungs- und umweltpolitische pädagogische Arbeit der beteiligten Träger zu leisten.  
(Einstimmige Zustimmung 14 Ja-Stimmen)

**Beschluss:**

Der Beirat Obervieland fordert die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration auf,

1. die im Haushalt hinterlegten „Gestaltungsmittel“ in Höhe von 100.000,00 € schnellstmöglich den beteiligten Trägern zur Verfügung zu stellen. Die Auszahlung soll dabei im Rahmen der institutionellen Förderung und nicht als Projektfördermittel erfolgen.
2. die im Stadtteil Obervieland zum Jahresbeginn 2025 weggefallenen AGH-Stellen künftig aus Haushaltssmitteln des Ressorts zu finanzieren und diese den betroffenen Trägern auf diesem Wege wieder zu ermöglichen.

**Begründung:**

Vor dem Hintergrund der nicht auskömmlichen Finanzierung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit kommt den komplementären Trägerfinanzierungen wie den „Gestaltungsmitteln“ eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Bestandssicherung der Träger zu. Diese Mittel können aber dahingehend nur dann zielgenau wirken, wenn sie im Rahmen der institutionellen Förderung und nicht als Projektförderung ausgezahlt werden, da die Projektförderung stets ein zusätzliches Angebot erfordert, was die Träger in der aktuellen Situation eher vor Probleme stellt, als das es hilft, die Einrichtung im Bestand zu sichern.

Die bisherigen AGH-Stellen stellten für die beteiligten Träger angesichts der ohnehin schwierigen Bestandssituation eine unverzichtbare Unterstützung im Betriebsablauf dar. Deren Wegfall zu Jahresbeginn hat somit Lücken gerissen, die nun nicht mehr geschlossen werden können und zwangsläufig zu einer erheblichen Ausdünnung der pädagogischen Angebote führen werden. Die Finanzierung der AGH-Stellen aus Haushaltssmitteln ist daher ein weiterer wichtiger Beitrag zur Stützung der Trägerinfrastruktur und der damit verbundenen pädagogischen Angebote.

(Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)

**TOP 4: Globalmittelanträge**

- a) Bürgerhaus Obervieland, Projekt „OberVielKlang“, Antragssumme: 1.000,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 1.000,00 €  
**Beschluss:** Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 1.000,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)
- b) Ev. Kirchengemeinde Arsten-Habenhausen (St. Johannes), Kinderbühne 2025, Antragssumme: 2.000 ,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 2.000,00 €  
**Beschluss:** Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 2.000,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)
- c) Bürgerhaus Obervieland, Projekt „Kattenturmer FrauenPower“, Antragssumme: 1.000,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 1.000,00 €  
**Beschluss:** Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 1.000,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)
- d) Ev. Kirchengemeinde Arsten-Habenhausen (St. Johannes), Jubiläum „700 Jahre Arster Kirche“, Antragssumme: 3.500,00, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 2.500,00 €  
**Beschluss:** Der Beirat Obervieland gewährt die Antragssumme in Höhe von 2.500,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung 14 Ja-Stimmen)

- e) Schulverein Grundschule Stichnathstraße, Theater „Die große Nein-Tonne!“, Antragssumme: 640,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 640,00 €  
Beschluss: Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 640,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung 14 Ja-Stimmen)
- f) Schulverein Grundschule Stichnathstraße, Theater „Mein Körper gehört mir!“, Antragssumme: 1.428,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 1.428,00 €  
Beschluss: Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 1.428,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung 14 Ja-Stimmen)
- g) Bürgerhaus Obervieland, GartenKultur-Musikfestival Open Air, Antragssumme: 1.500,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 1.500,00 €  
Beschluss: Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 1.500,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung 14 Ja-Stimmen)
- h) DRK Aktiv-Treff, Ferienprogramme 2025, Antragssumme: 5.800,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 5.800,00 €  
Beschluss: Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 5.800,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung 14 Ja-Stimmen)
- i) Bürgerhaus Obervieland, Ferienprogramme 2025, Antragssumme: 3.000,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 3.000,00 €  
Beschluss: Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 3.000,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)
- j) Arbeitskreis Arster Geschichte(n), Anschaffung Regale für das Magazin des Museums, Antragssumme: 1.066,50 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 1.066,50 €  
Beschluss: Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 1.066,50 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025 zu gewähren. (Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)
- k) ATSV Habenhausen, Ostereiersuchen am Ostermontag (Vereinsgelände), Antragssumme: 468,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 468,00 €  
Beschluss: Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 468,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025. (Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)
- l) Bürgerhaus Obervieland, Medienpädagogisches Projekt „Minecraft“, Antragssumme: 1.000,00 €, Empfehlung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport: 1.000,00 €  
Beschluss: Der Beirat Obervieland gewährt die volle Antragssumme in Höhe von 1.000,00 € aus den Globalmitteln des Haushaltsjahres 2025 zu gewähren. (Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)

**TOP 5: Bürgeranträge, Wünsche, Anregungen und Mitteilungen in Stadtteilangelegenheiten (vorab über [office@aoobervieland.bremen.de](mailto:office@aoobervieland.bremen.de) oder während der Sitzung über Wortmeldung/Chat-Beitrag):**  
Keine Beiträge aus dem Publikum oder im Live-Chat.

#### **TOP 6: Mitteilungen des Ortsamtsleiters**

25.02.2025: FA Soziales, Arbeit, Gesundheit, Inklusion und soziale Fördergebiete (18.00 Uhr, BGO)  
18.03.2025: Beiratssitzung (19.00 Uhr, BGO)

gez. Michael Radolla  
Sitzungsleiter

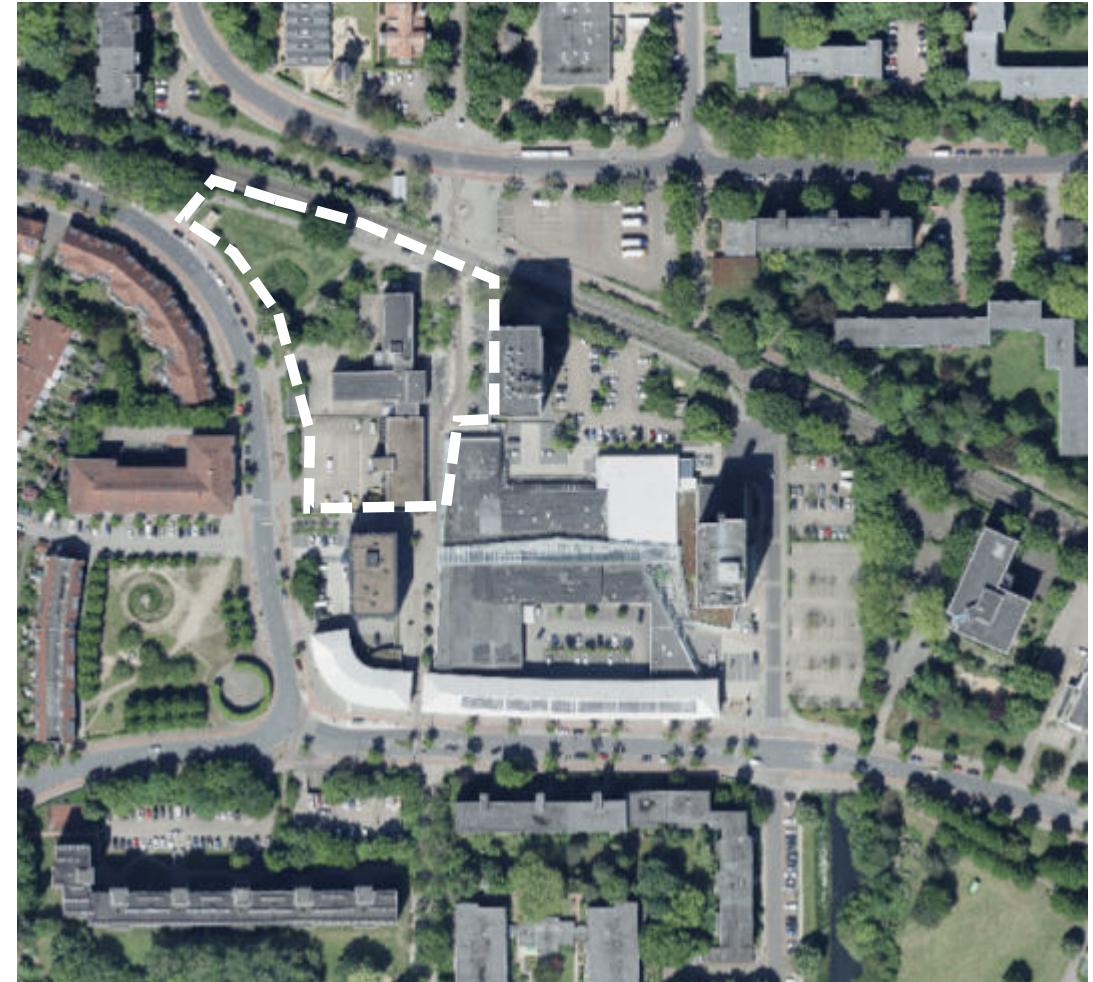
gez. Klaus Möhle  
Beiratssprecher

gez. Tuğba Böhrnsen  
Protokoll

# Kattenturm-Zentrum 2564

Ortsbeirat Obervieland –  
Vorstellung aktueller  
Planungsstand

18.02.2025



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



Die Senatorin für Bau, Mobilität  
und Stadtentwicklung



**BPW** Stadtplanung

## **Stadtplanung**

### **Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)**

Referat 64 – Planung, Bauordnung Süd

Ansprechpartner:in:

Johanna Valdivia, Axel König

Referat 72 – Stadterneuerung

Ansprechpartner:

Patrick Chojnowski

## **Lokaler Ansprechpartner**

### **Ortsamt Obervieland**

Ortsamtsleiter:

Michael Radolla

## **Planungsbüro**

### **BPW Stadtplanung**

Ansprechpartner:in:

Katharina Günther, Lars Lemke

## **Städtebau und Freiraum**

**k s w \*** architekten + stadtplaner gmbh und  
**plateau** landschaftsarchitekten

Ansprechpartnerinnen:

Karin Kellner, Christiane Diehl

## **Projektteam**

## Lokale Akteure

- Beirat Obervieland
- Seniorenvertretung des Beirats
- Quartiersmanagement Kattenturm
- Polizei Bremen - Revierleitung Obervieland
- Projekt FREI | RAUM
- Hilfe-Netzwerk - Sprach- und Kulturvermittlung e.V.

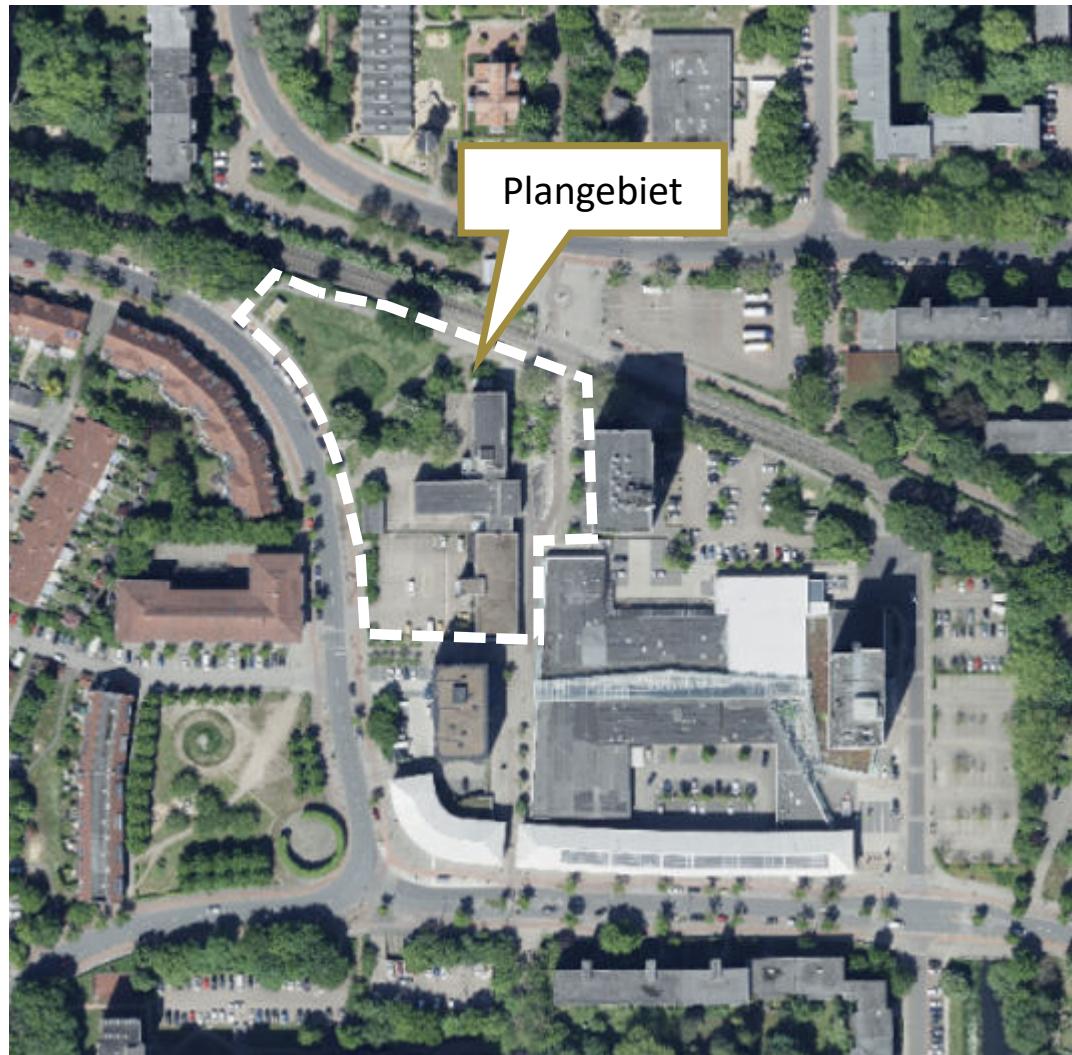
## Eigentümervertretungen

- Immobilien Bremen
- Passage Kattenturm, Centermanagement
- Patzschke & Partner Projektentwicklung GmbH
- Vonovia

## Beteiligte Behörden und TöB

- Die Senatorin für Bauen, Mobilität und Stadtentwicklung - SBMS
- Der Senator für Inneres und Sport
- Der Senator für Kultur
- Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration - SASJI, Kinder- und Jugendförderung
- Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft – SUKW // Grünordnung + Klimaanpassung
- Polizei Bremen - Liegenschaftsmanagement
- Stadtbibliothek Bremen
- Amt für Soziale Dienste - Fachdienst Spielraumförderung
- BSAG
- Großmarkt Bremen

## Einführung - Akteure



## Städtebauliche Ziele

- Gorsemannstraße durch frequenzbringende Nutzungen im Erdgeschoss der Schlüsselimmobilien aufwerten
- Möglichkeit der Wohnnutzung in den oberen Etagen
- Neugestaltung eines öffentlichen Platzes / Ausweitung des Wochenmarktes
- Sichtbarkeit und Orientierung durch adressbildende Raumkanten
- Umsteigebeziehungen durch attraktiven Haltepunkt verbessern / Barrierefreiheit
- Mobilitätsangebote deutlich aufwerten und Wege verkürzen
- Verbesserung der Nord-Süd-Fuß- und Radwegverbindung / Barrierefreiheit

## Ziel der Planung



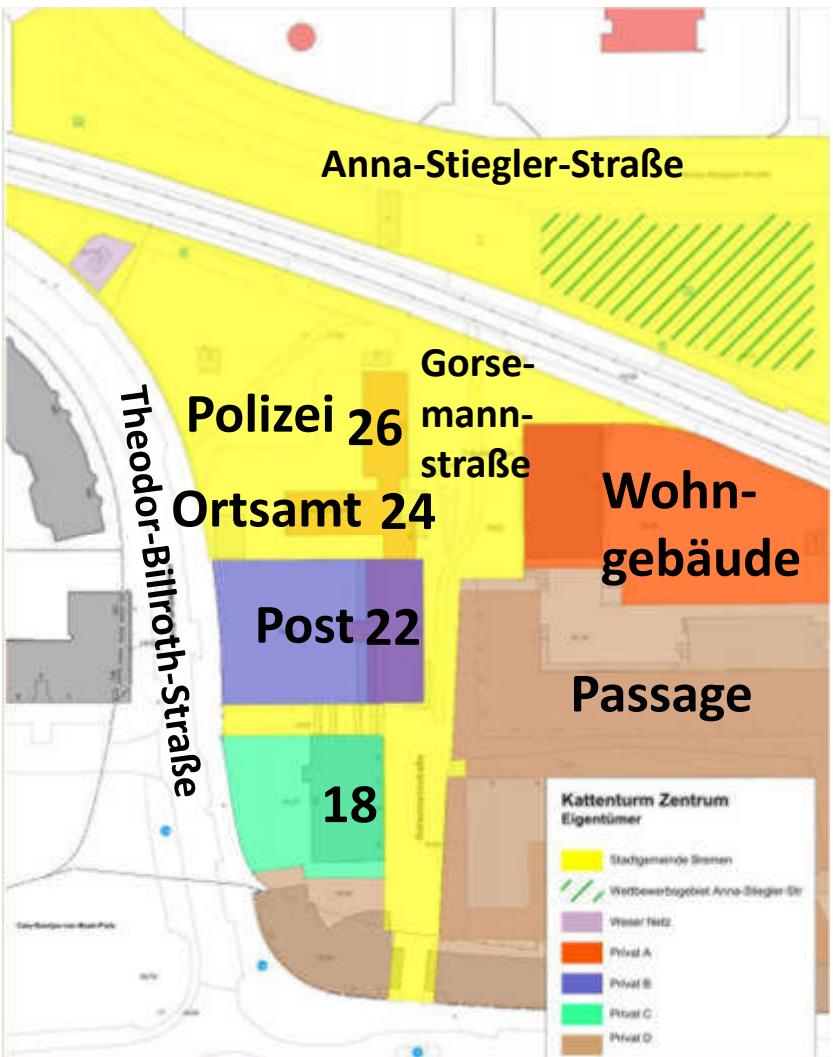
## Räumliche Abgrenzungen

## Plangebiet

- Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz) / erweiterter Bereich freiraumplanerischer Entwurf (rot)

Abgrenzung durch:

- Gorsemannstraße 22-26 inklusive der öffentlichen Freiflächen (Fußgängerzone und künftiger Platz)
- im Norden von den Flächen der BSAG-Straßenbahnenlinie 4
- im Osten durch die Passage Kattenturm und dem Gebäude Hermann-Entholt-Straße 3
- im Süden vom südlichen Teil der Gorsemannstraße (Fußgängerzone) und einem Fußweg zur Theodor-Billroth-Straße
- im Westen von der Theodor-Billroth-Straße

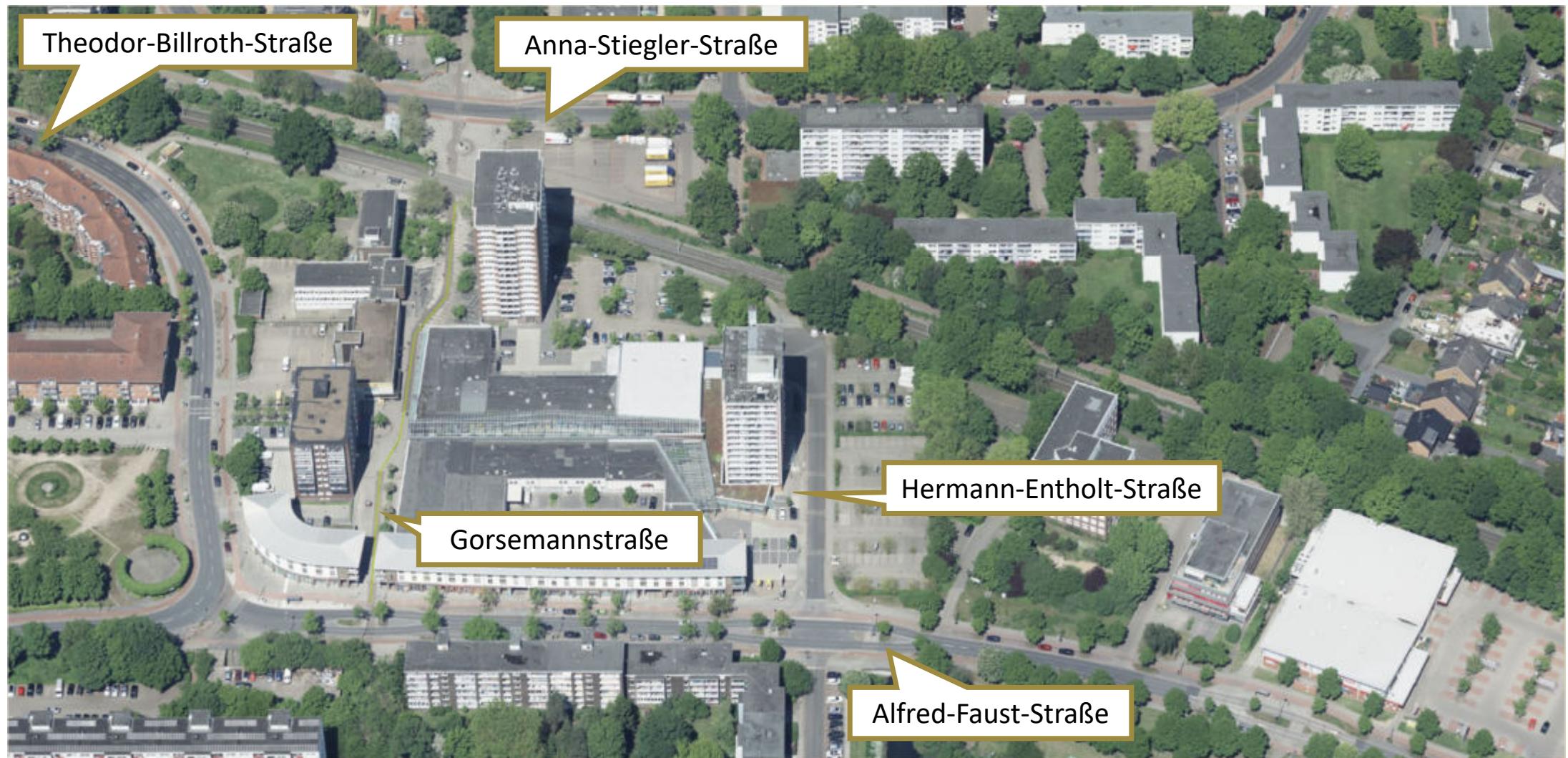


## Eigentumsverhältnisse

- GELB = städtisch: Gebäude von Ortsamt + Polizei sowie die Gorsemannstraße
- LILA = privat: Gorsemannstraße 22
- GRÜN = privat: Gorsemannstraße 18
- ROT = privat: Hermann-Entholt-Straße 3
- BRAUN = privat: Passage Kattenturm
- ROSA = privat: Wesernetz (Trafostation)

## Planung

- Neuordnung der städtischen Parzellierung vorgesehen
- Ziel ist es, das/die Baugrundstück/e Gorsemannstraße 24-26 in einer nachfolgenden Phase zu veräußern



## Rahmenplan | Handlungsbedarfe + Erschwerte bauliche Anpassungsmöglichkeit



Gorsemannstraße Nord



Platz Anna-Stiegler-Straße – Blick Richtung Gorsemannstraße Nord

**Rahmenplan | Ankommensorte Zentrum – wenig intuitiv und einladend**

BPW Stadtplanung

21.05.2025 8



Aufgang vom Haltepunkt



Aufgang Alfred-Faust-Str.



Verbindung Cato-Bontjes-van-Beek-Platz



Eingang Ost

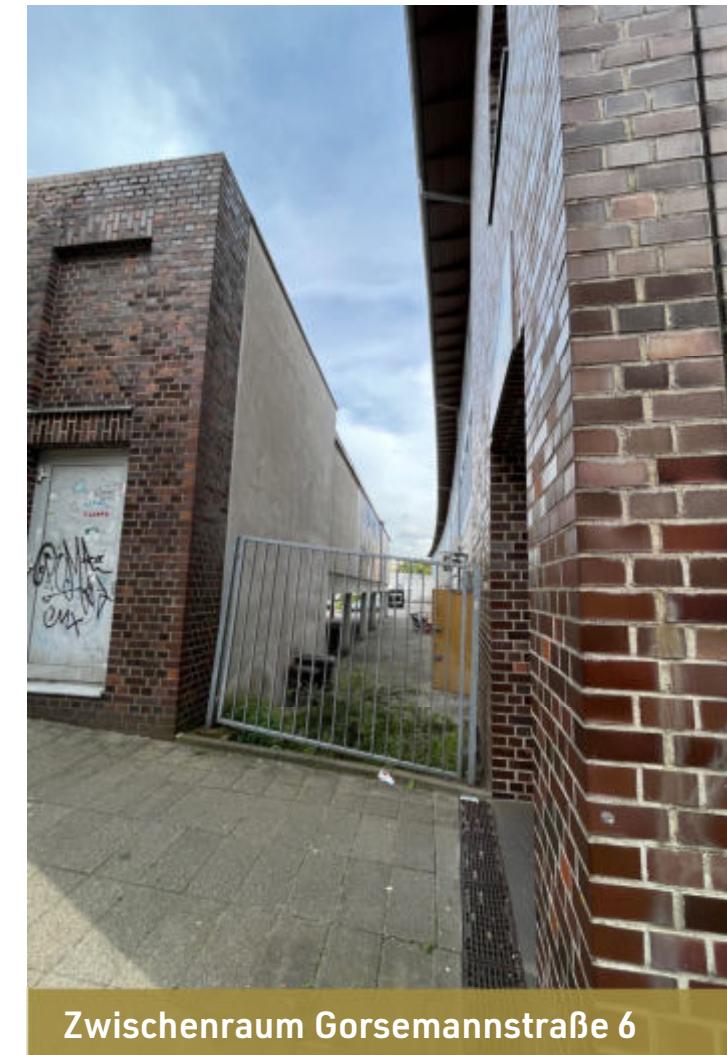
## Rahmenplan | Ankommensorte Zentrum – wenig intuitiv und einladend



Gorsemannstraße 18



Eingang Passage Kattenturm



Zwischenraum Gorsemannstraße 6

## Rahmenplan | Stadtraum Gorsemannstraße – Stadtteilachse ist imageprägend



## Rahmenplan | Stadtraum Theodor-Billroth-Straße Stadtteilachse ist imageprägend

BPW Stadtplanung

21.05.2025 11



## Rahmenplan | Anna-Stiegler-Str. - unsortierter Verkehrsknoten + untergenutzte Flächen

BPW Stadtplanung

21.05.2025 12



## Wettbewerb Anna-Stiegler-Straße | Platz Richtung Bürgerzentrum

BPW Stadtplanung

21.05.2025 13



## Rahmenplan

### räumliche Abgrenzungen

- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)  
Kattenturm
- Rahmenplan – Fokus Zentrum

#### Integriertes Entwicklungskonzept Kattenturm

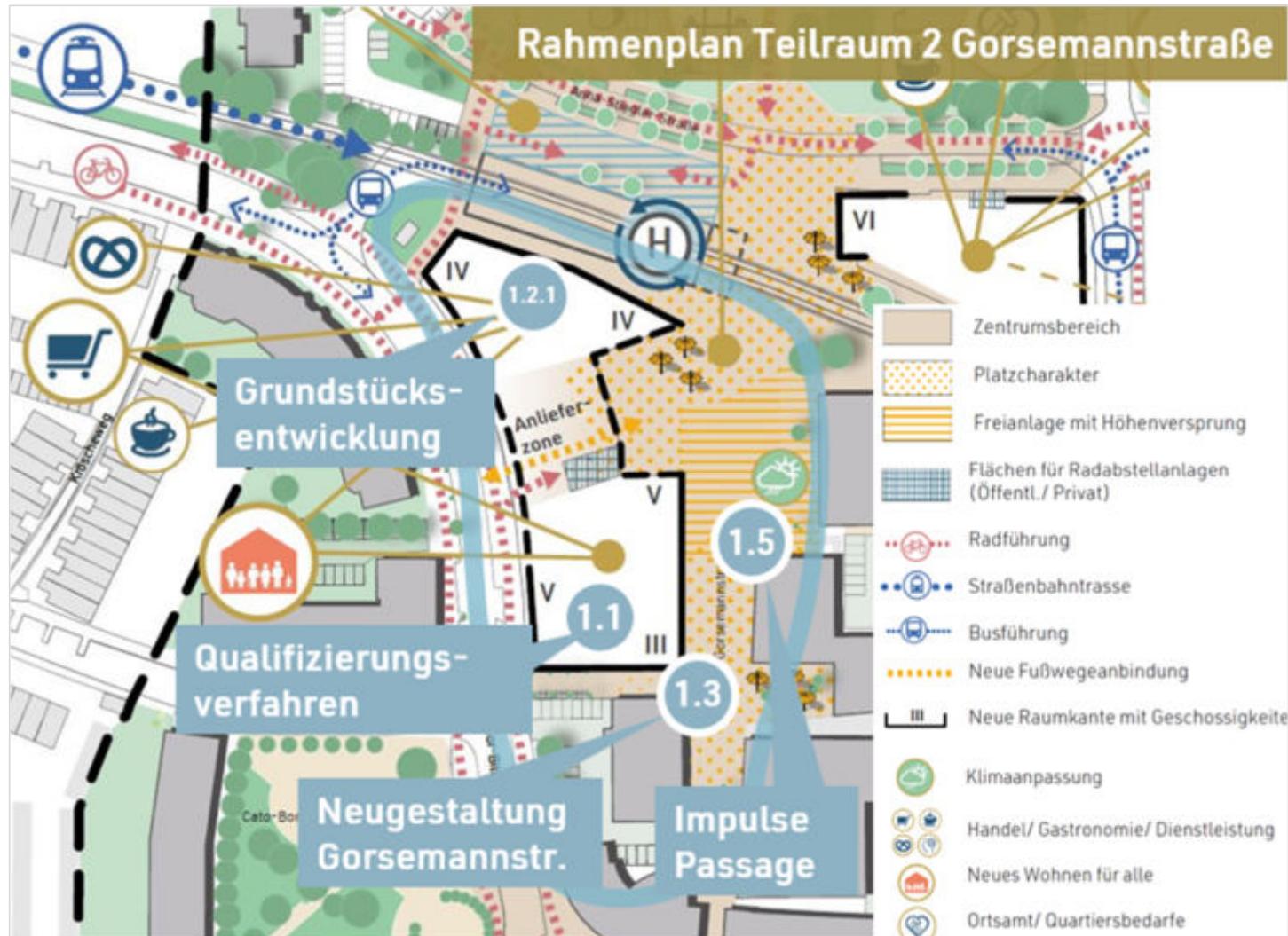
#### Abgrenzung Fördergebiet Soziale Stadt nach §171e



Gebietsabgrenzung IEK



Rahmenplan Kattenturm Zentrum  
(nachrichtlich)



- Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Projekt aus der Rahmenplanung.
- Damit verbunden sind:
  - städtbaulicher und freiraumplanerischer Entwurf durch ein Qualifizierungsverfahren
  - Grundstücksentwicklung
  - Neugestaltung der Gorsemannstraße mit einem öffentlichen Platz

## Rahmenplan



## Rückblick Dialogphase - Städtebauliche Konzeption



## Rückblick Dialogphase - Städtebauliche Konzeption



## Rückblick Dialogphase - Städtebauliche Konzeption

k s w \* architekten + stadtplaner gmbh  
plateau landschaftsarchitekten

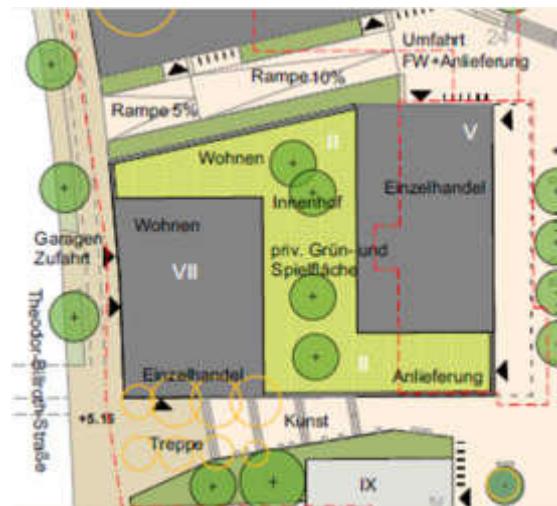
## Positiv bemerkt Variante 1

- nördlicher Bereich der Variante „drei Säulen“
  - gute Nutzbarkeit des Freiraums in der Fußgängerzone
  - gute Einsehbarkeit der Hauseingänge
  - die Offenheit und die vielfältigen Blickbeziehungen
  - sowie ein deutlicher Unterschied zur Art der bestehenden Bebauung



## Positiv bemerkt Variante 2

- südlicher Bereich (Postgrundstück) der Variante „zwei Bausteine“
  - die aufgelockerte Bebauung insbesondere zu den Seiten der Zugänge Theodor-Billroth-Straße und Gorsemannstraße
  - Möglichkeit der Dachnutzung z. B. für Kinderspiel



ks w\* architekten + stadtplaner gmbh  
plateau landschaftsarchitekten

## Rückblick Dialogphase – Stimmungsbild aus dem Workshop 2



## Städtebauliche Konzeption | Stand November 2024

### Überarbeitetes städtbauliches Konzept nach Anmerkungen der Fachplanungen

- Einladende und identitätsstiftende Gebäudestruktur
- Durchlässigkeit
- Vernetzung und barrierearme Verbindungen

**k s w \*** architekten + stadtplaner gmbh  
**plateau** landschaftsarchitekten



## Städtebauliches Konzept | Stand November 2024

### Überarbeitetes städtisches Konzept nach Anmerkungen der Fachplanungen

- Aufenthaltsqualität / Treffpunkte mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Platz für öffentliche Veranstaltungen und den Markt
- Erhalt prägender Bäume
- Begrünungsmöglichkeiten

■ ■  
**Geltungsbereich des  
Bebauungsplans**

**k s w \*** architekten + stadtplaner gmbh  
**plateau** landschaftsarchitekten

- **Vertiefende Fachgespräche mit Behörden etc.**
- **Abstimmung mit privaten Eigentümern**
- **Erforderlichkeit Gutachten prüfen und Erstellung Gutachten:** Schallimmissionsprognose, Baumkataster, Potentialabschätzung zum Artenschutz, ...
- **Umsetzung IEK Kattenturm:** Fördermittel aus Programm der Städtebauförderung

## Schritte seit der Dialogphase



## Beteiligung städtebaulicher Entwurf (Sept.23 - Mai 24)

Frühzeitige Behördenbeteiligung (Okt. 23)



Vorstellung Beirat (öffentlich) (Feb 25)



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Jan 25)



Fachplanungen/-gutachten



## Entwurf Plan und Begründung

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
**Baudeputation** (~Sommer 25)



Beteiligung Behörden + Beirat  
Beteiligung der Öffentlichkeit



## Plan mit Begründung

Beschluss durch Baudeputation (~1. Q 26)

Beschluss durch Senat

Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft



Rechtskraft öffentl. Bekanntmachung



Vorentwurf

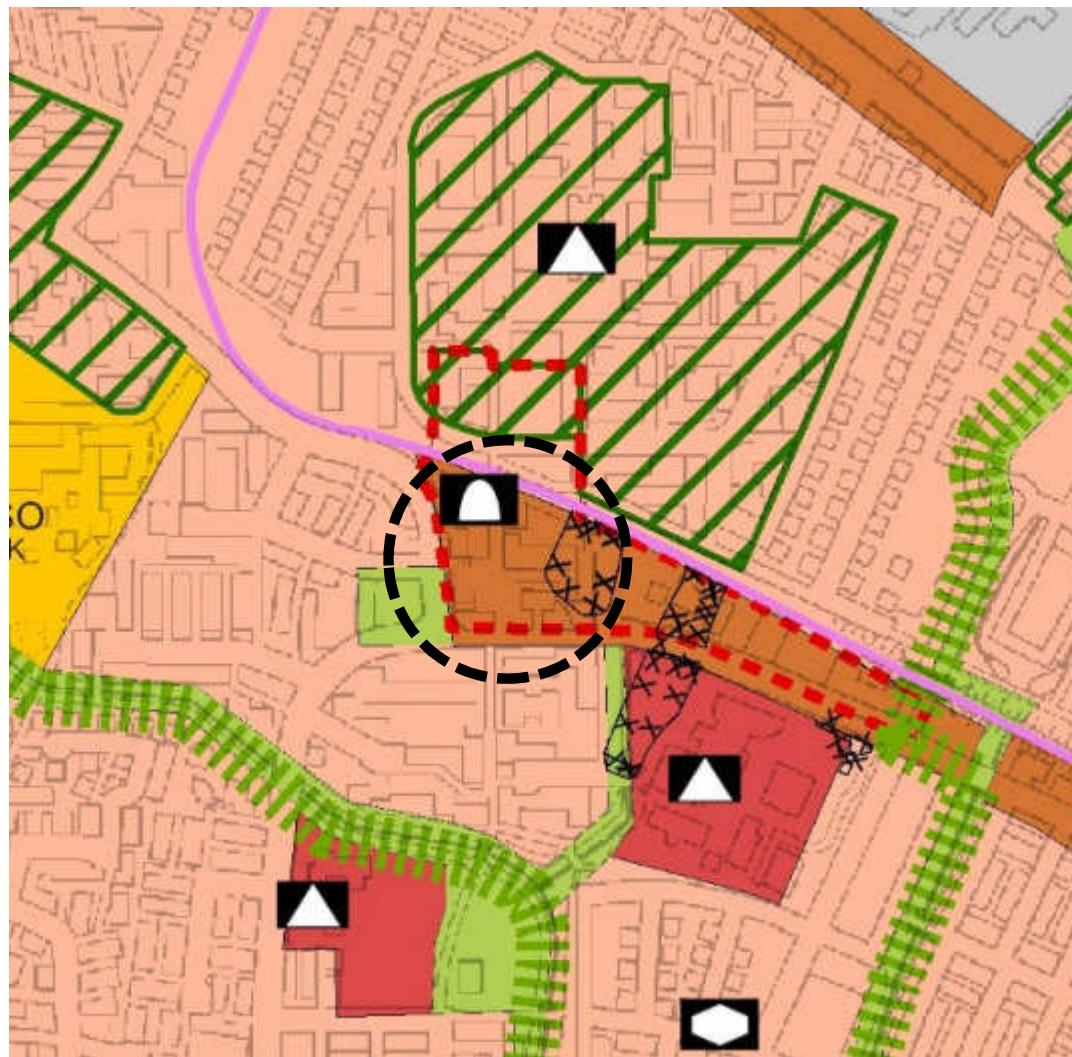


Entwurf



Beschluss

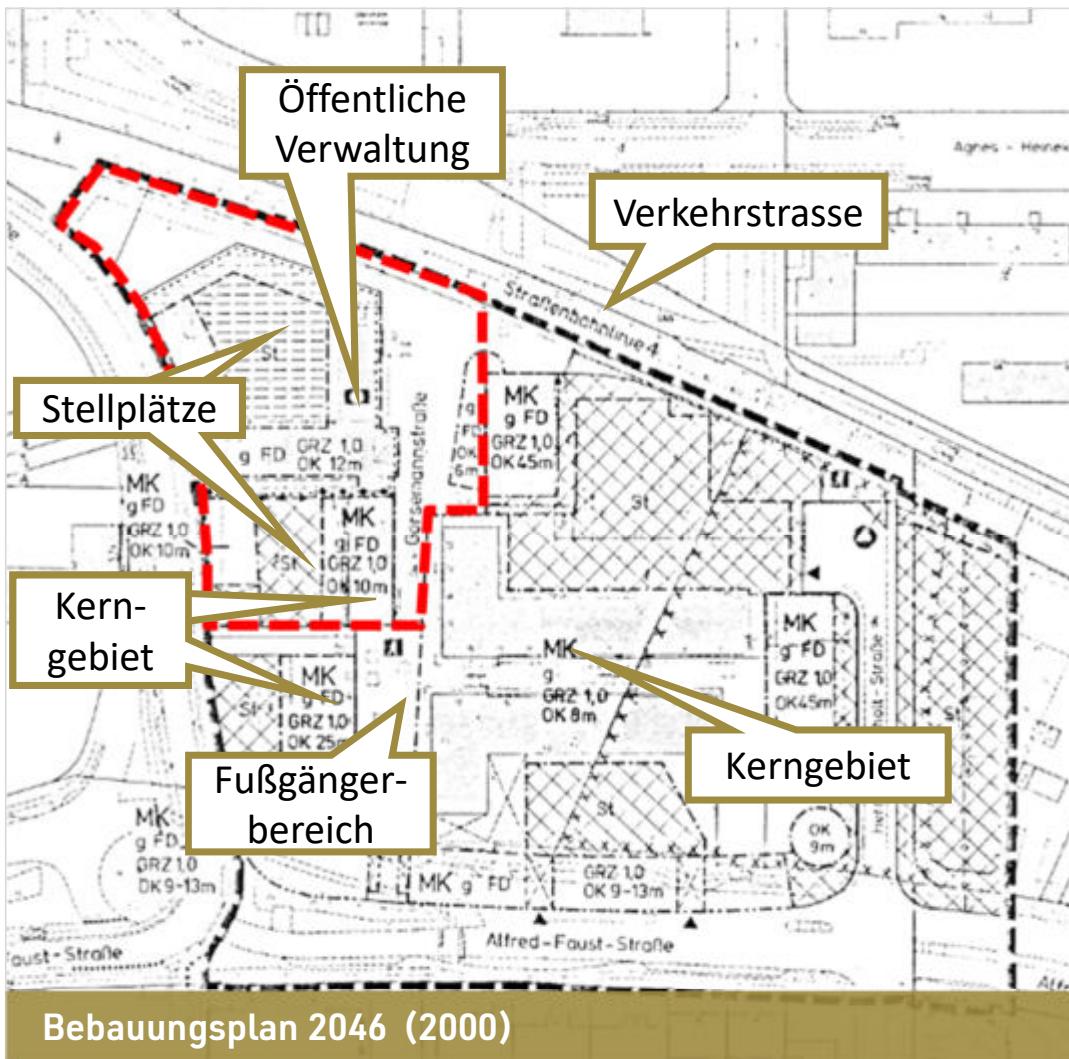
# Planverfahren Bebauungsplan



- Gemischte Baufläche
- Zentraler Versorgungsbereich
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherung dienen

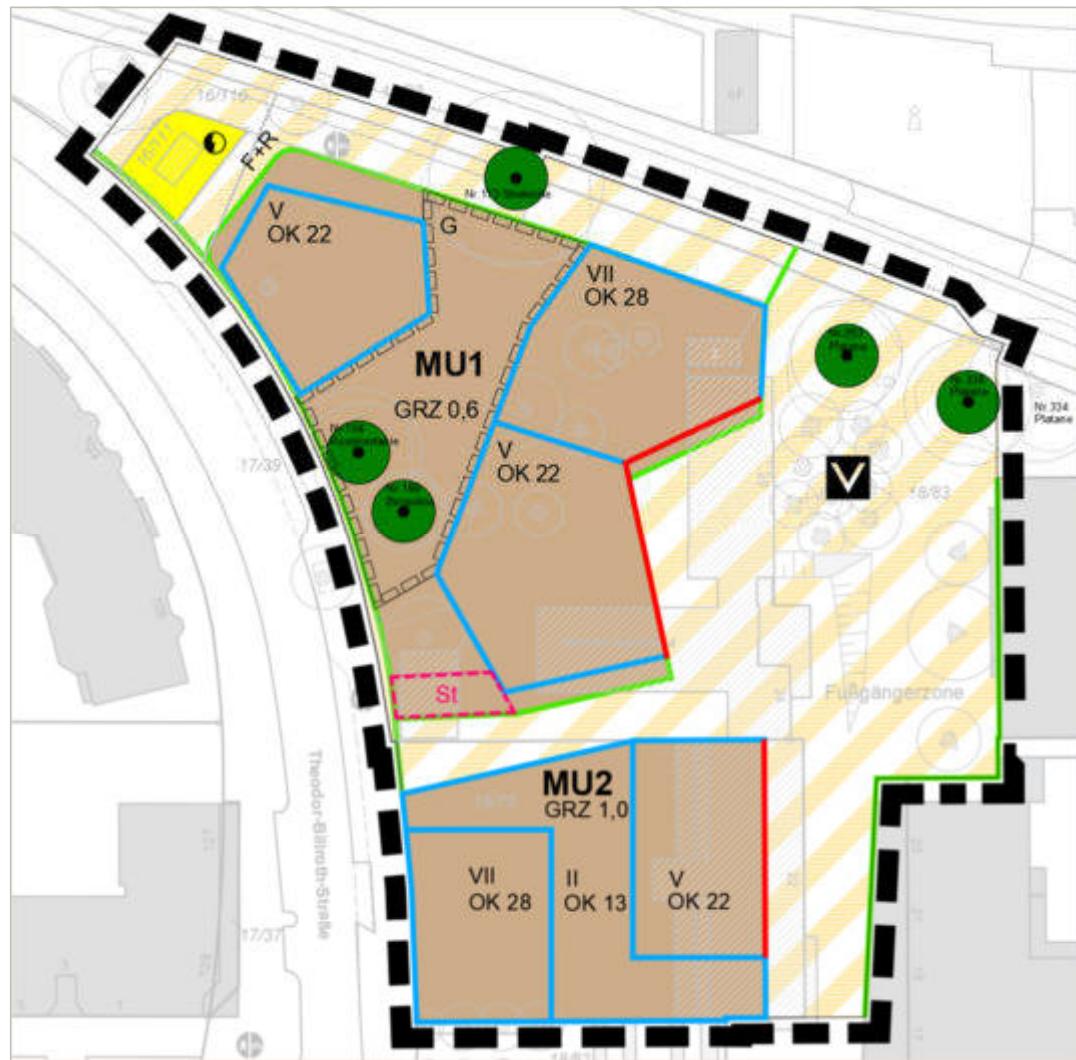
#### Umgebung

- Straßenbahnlinie 4
- Wohnbauflächen
- Grünfläche



- Kerngebiet (Unterbringung Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur)
- Stellplätze
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung festgesetzt (derzeit Polizei, Ortsamt)
- Gorsemannstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

## Geltendes Planungsrecht



## Planzeichnung Entwurf Skizze (Stand 14.01.2025)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Urbanes Gebiet mit lfd. Nummer



Flächen für Versorgungsanlagen mit  
der Zweckbestimmung Elektrizität

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

VII

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 22

Höhe baulicher Anlagen (Oberkante)  
als Höchstmaß in Metern über  
Normalhöhennull (NHN)

### BAUGRENZEN, BAUWEISE



Baugrenze



Baulinie

### VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen mit  
besonderer Zweckbestimmung



Umgrenzung von Flächen  
für Stellplätze



Mit Fuß- und Radfahrrechten zu  
belastende Flächen zugunsten  
der Allgemeinheit

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ



Baum, zu erhalten

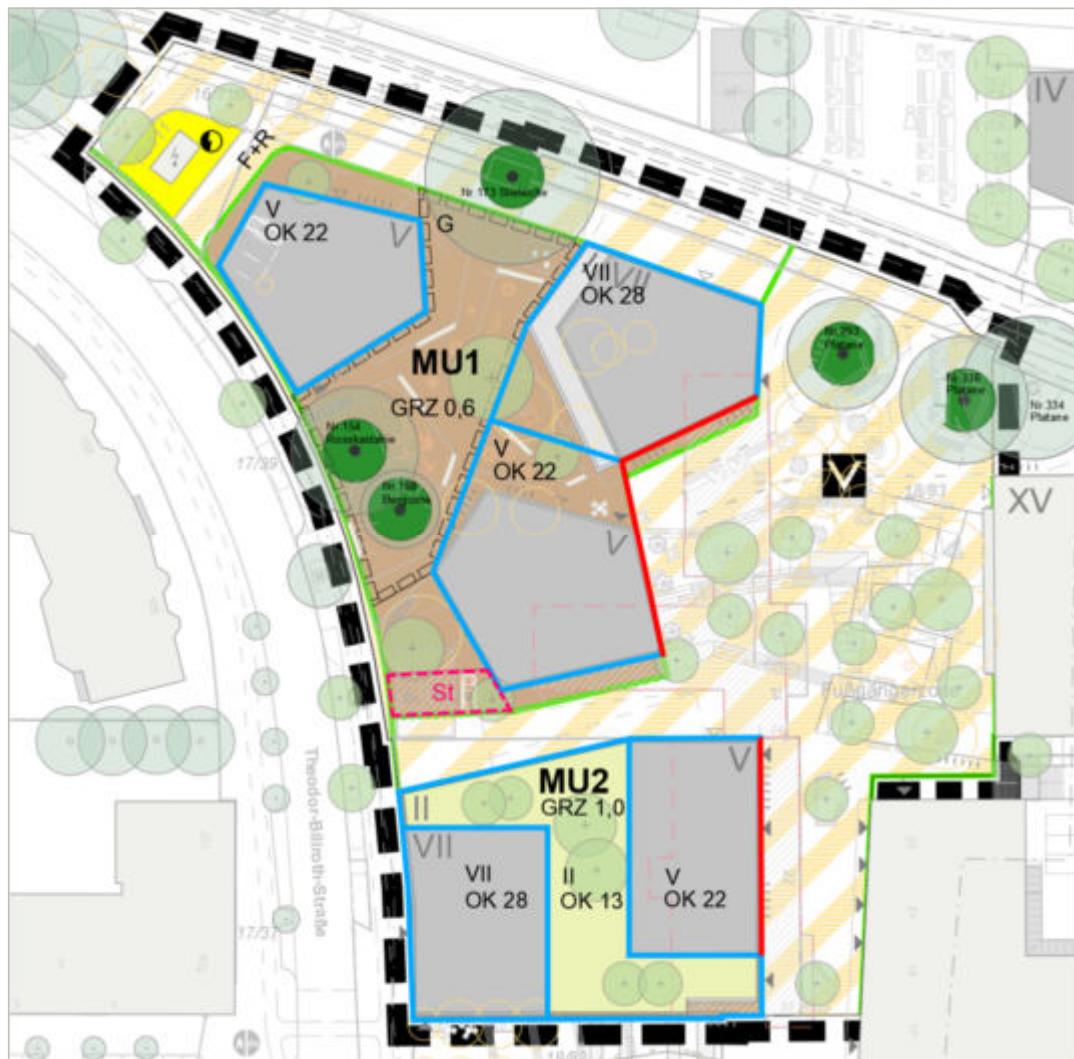
### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Bestandsbaum, Krone



Bestandsgebäude  
mit Hausnummer



**Planzeichnung Entwurf Skizze** (Stand 14.01.2025)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Urbanes Gebiet mit lfd. Nummer



Flächen für Versorgungsanlagen mit  
der Zweckbestimmung Elektrizität

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

VII

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 22

Höhe baulicher Anlagen (Oberkante)  
als Höchstmaß in Metern über  
Normalhöhennull (NHN)

#### BAUGRENZEN, BAUWEISE



Baugrenze



Baulinie

#### VERKEHRSFLÄCHEN



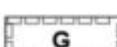
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen mit  
besonderer Zweckbestimmung



Umgrenzung von Flächen  
für Stellplätze



Mit Fuß- und Radfahrrechten zu  
belastende Flächen zugunsten  
der Allgemeinheit

#### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ



Baum, zu erhalten

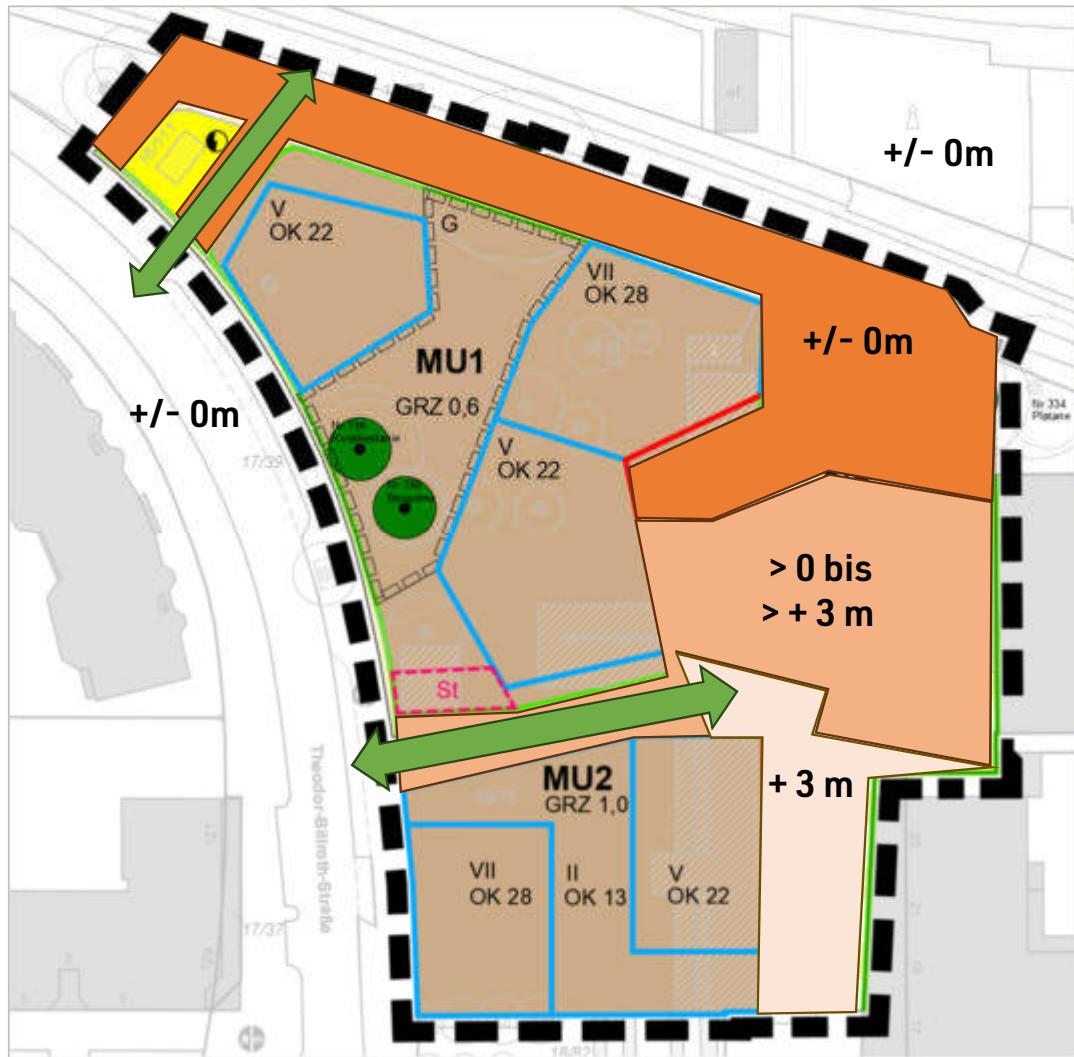
#### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Bestandsbaum, Krone



Bestandsgebäude  
mit Hausnummer



## Öffentliche Verkehrsflächen

- Fußgängerzone
- Fuß- und Radwegverbindung

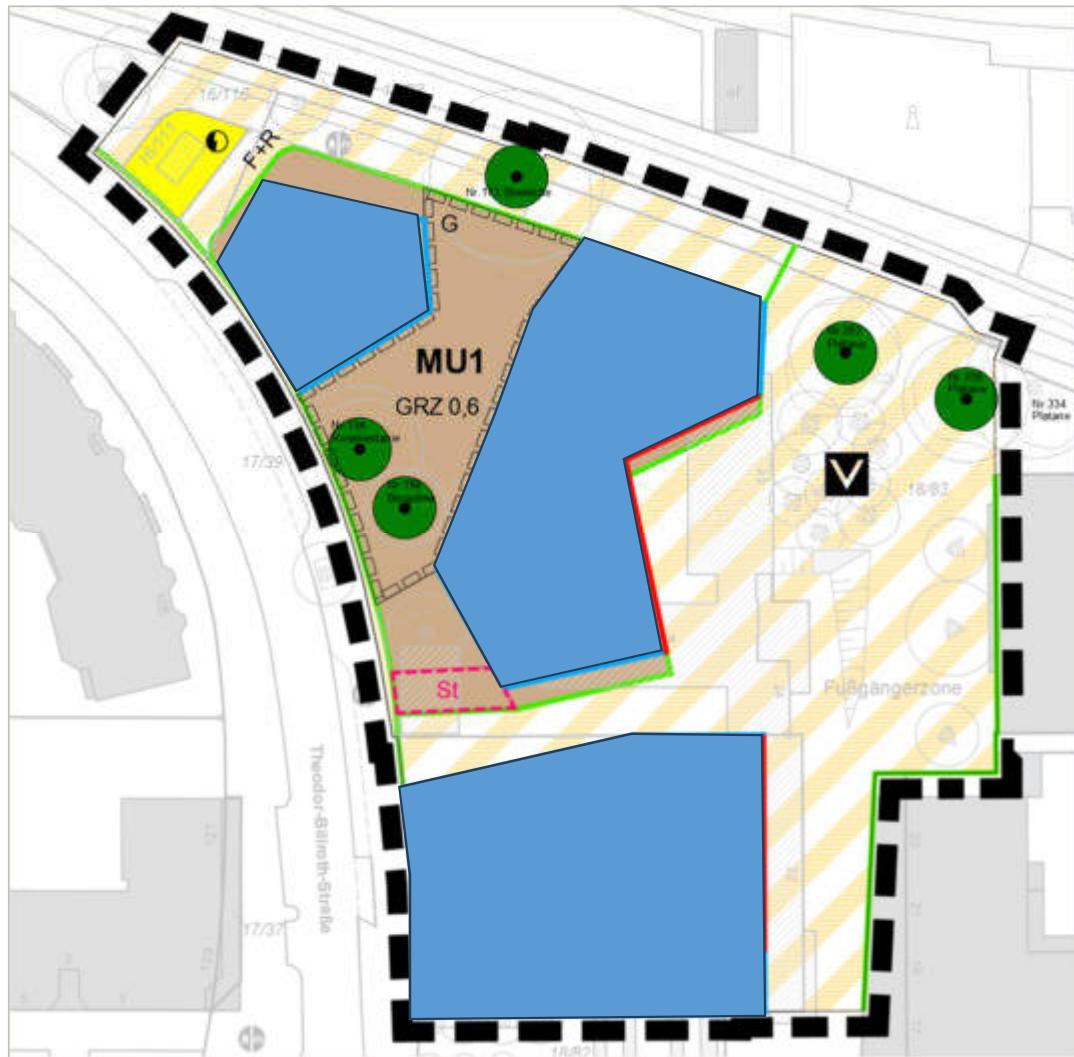
**Planzeichnung Entwurf Skizze** (Stand 14.01.2025)



## Sicherung der Wegeverbindung

- vom neuen Umsteigepunkt zur Theodor-Billroth-Straße auf einer Breite von mind. 4 Metern

**Planzeichnung Entwurf Skizze** (Stand 14.01.2025)



## Überbaubare Flächen

- **Urbanes Gebiet [MU]**

Wohnen, Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören – Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein

**Planzeichnung Entwurf Skizze** (Stand 14.01.2025)

BPW Stadtplanung

21.05.2025 30



## Aufgelockerte Bebauung durch zweigeschossige Bebauung

- Auflockerung insbesondere für die Wegeverbindungen nördlich und südlich des Gebäudes
- Dachnutzung z. B. für Spielfläche
- Im MU2 soll eine Verbindung der höheren Baukörper möglich sein, da dies die Gestaltung der Rettungswege vereinfacht.

**Planzeichnung Entwurf Skizze** (Stand 14.01.2025)

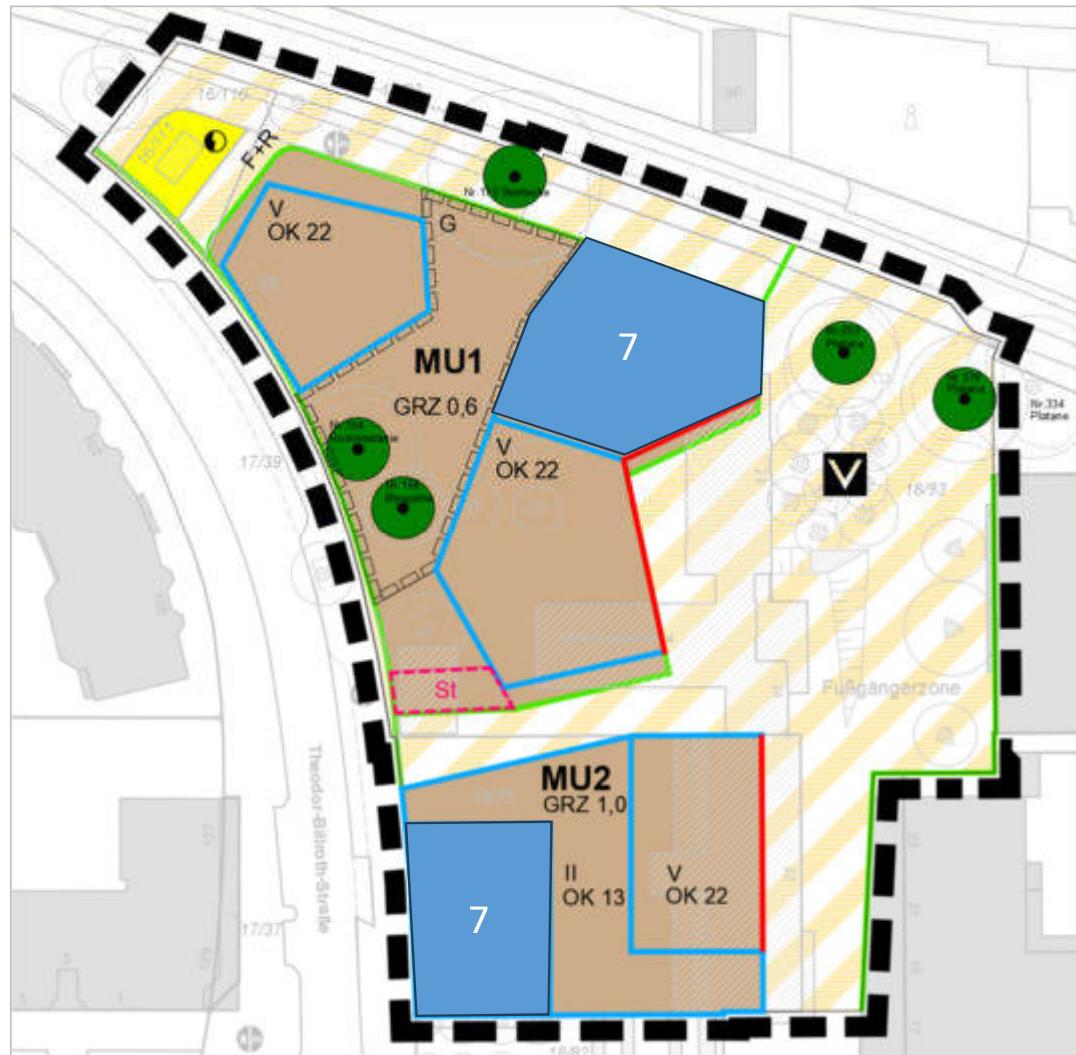


## Fünfgeschossige Bebauung

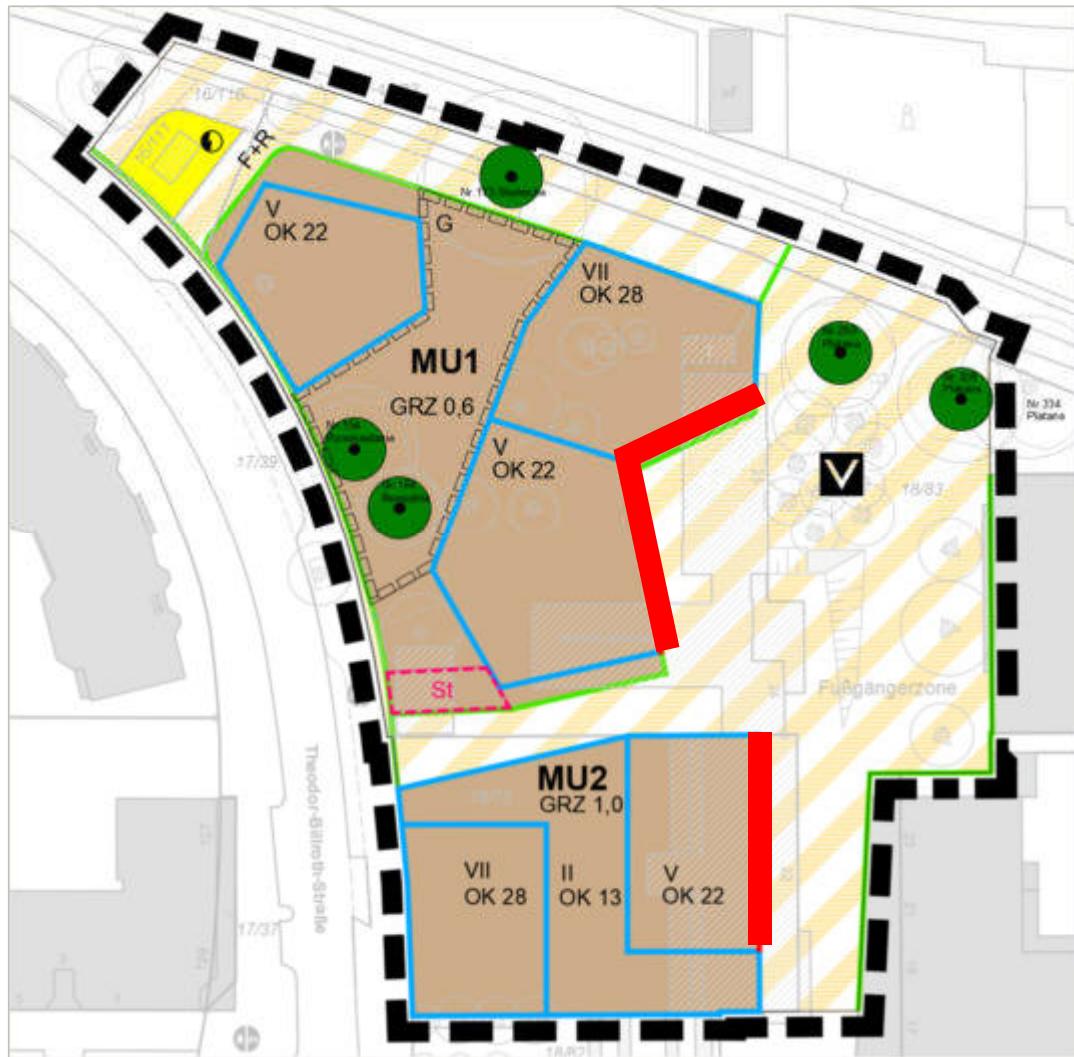
- Im MU2 zur Gorsemannstraße wird noch eine Sechsgeschossigkeit diskutiert [Bezugspunkt für die Geschosse ist die Theodor-Billroth-Straße].

**Planzeichnung Entwurf Skizze** (Stand 14.01.2025)

## Siebengeschossige Bebauung



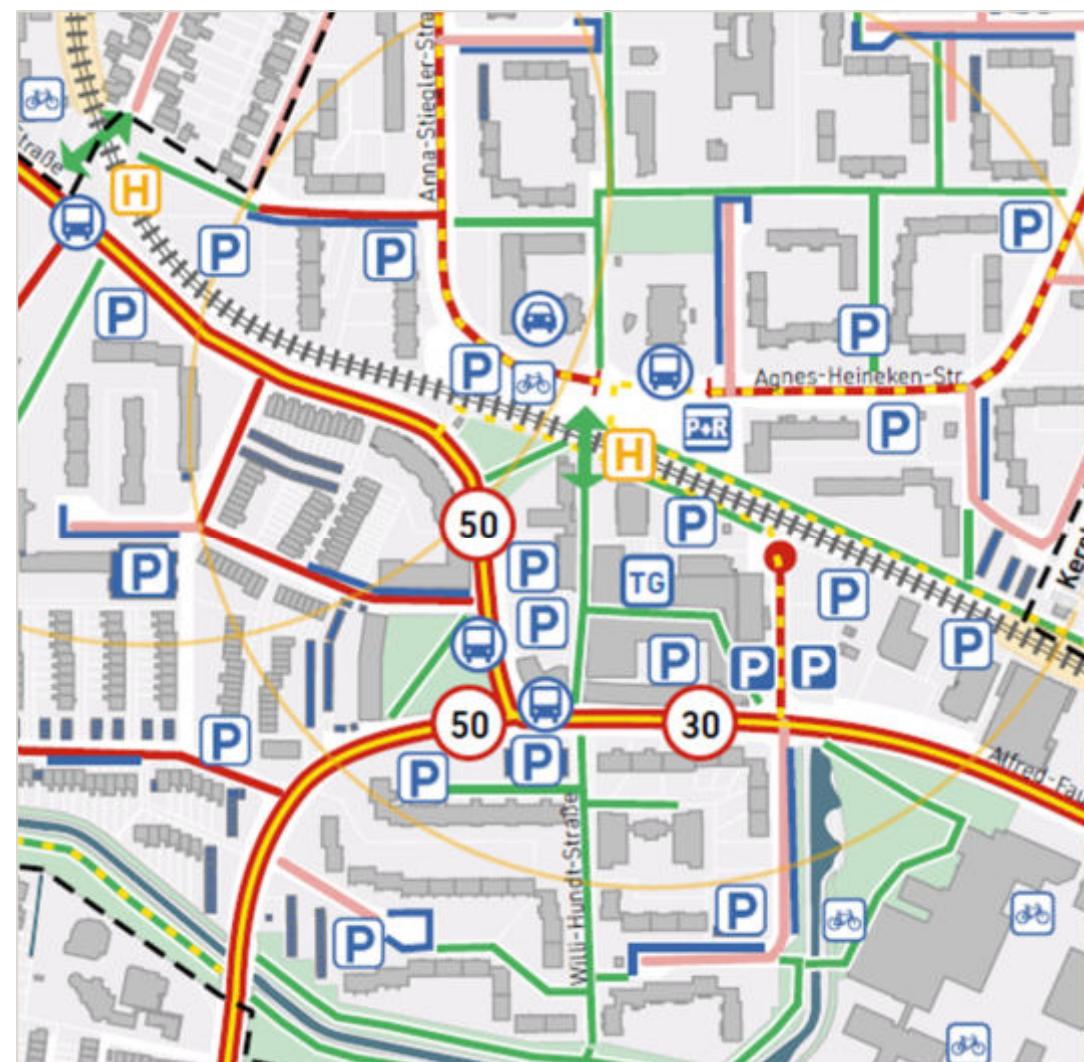
**Planzeichnung Entwurf Skizze** (Stand 14.10.2025)



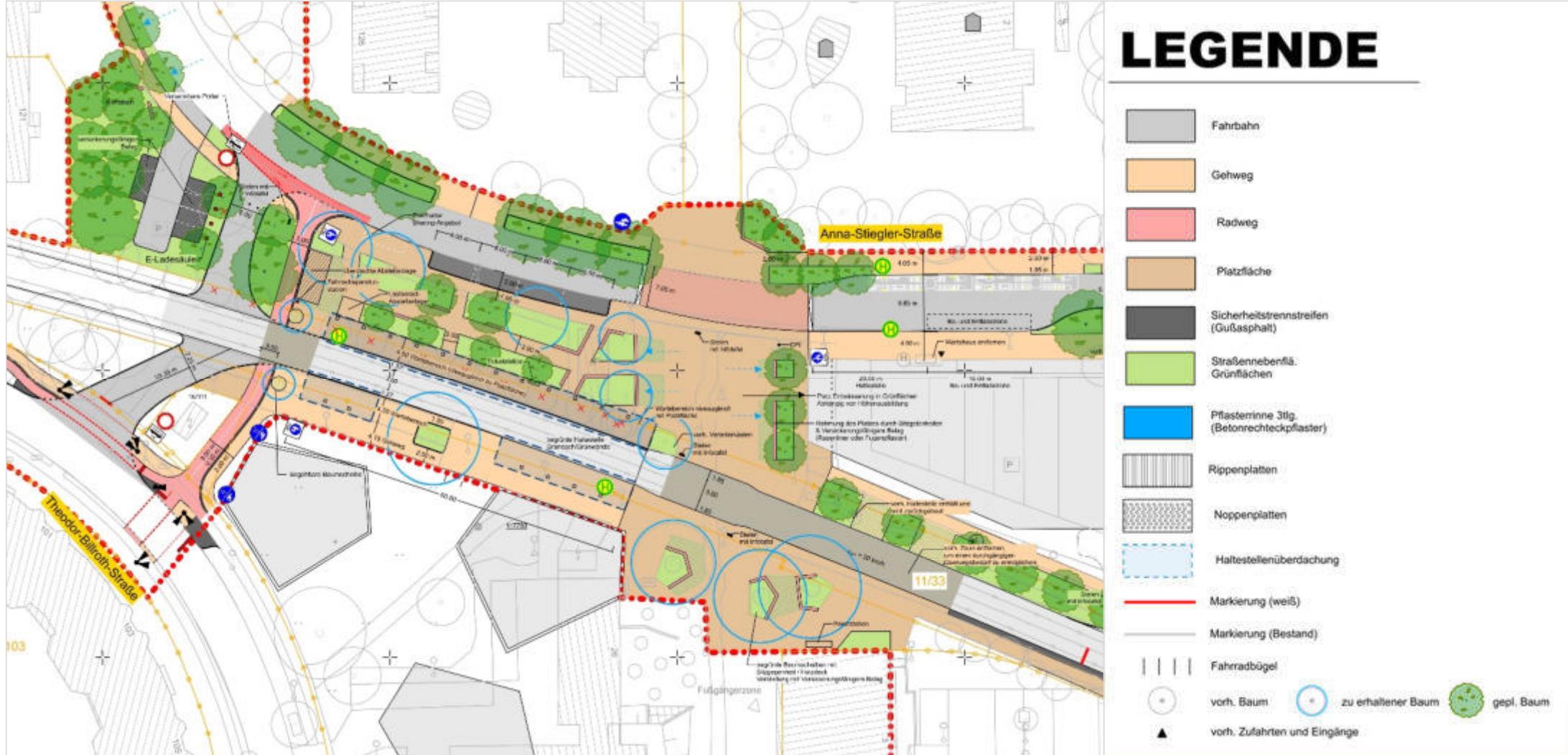
## Baulinie

- Auf diese Linie muss die Bebauung gesetzt werden

**Planzeichnung Entwurf Skizze** (Stand 14.01.2025)



## Verkehr



**Neuer Umsteigepunkt | Machbarkeitsstudie, Stand 03.02.2025**

BPW Stadtplanung

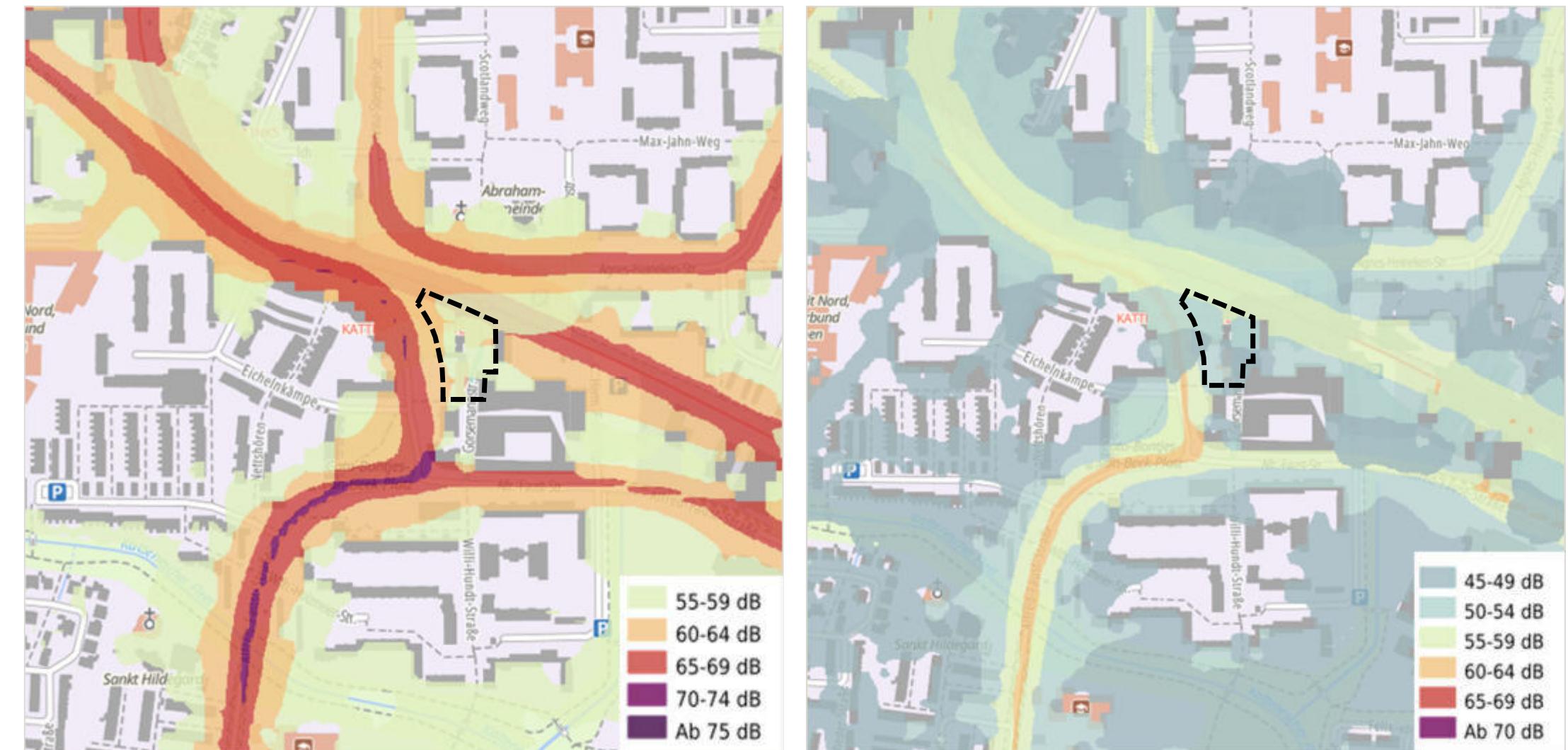
21.05.2025 36



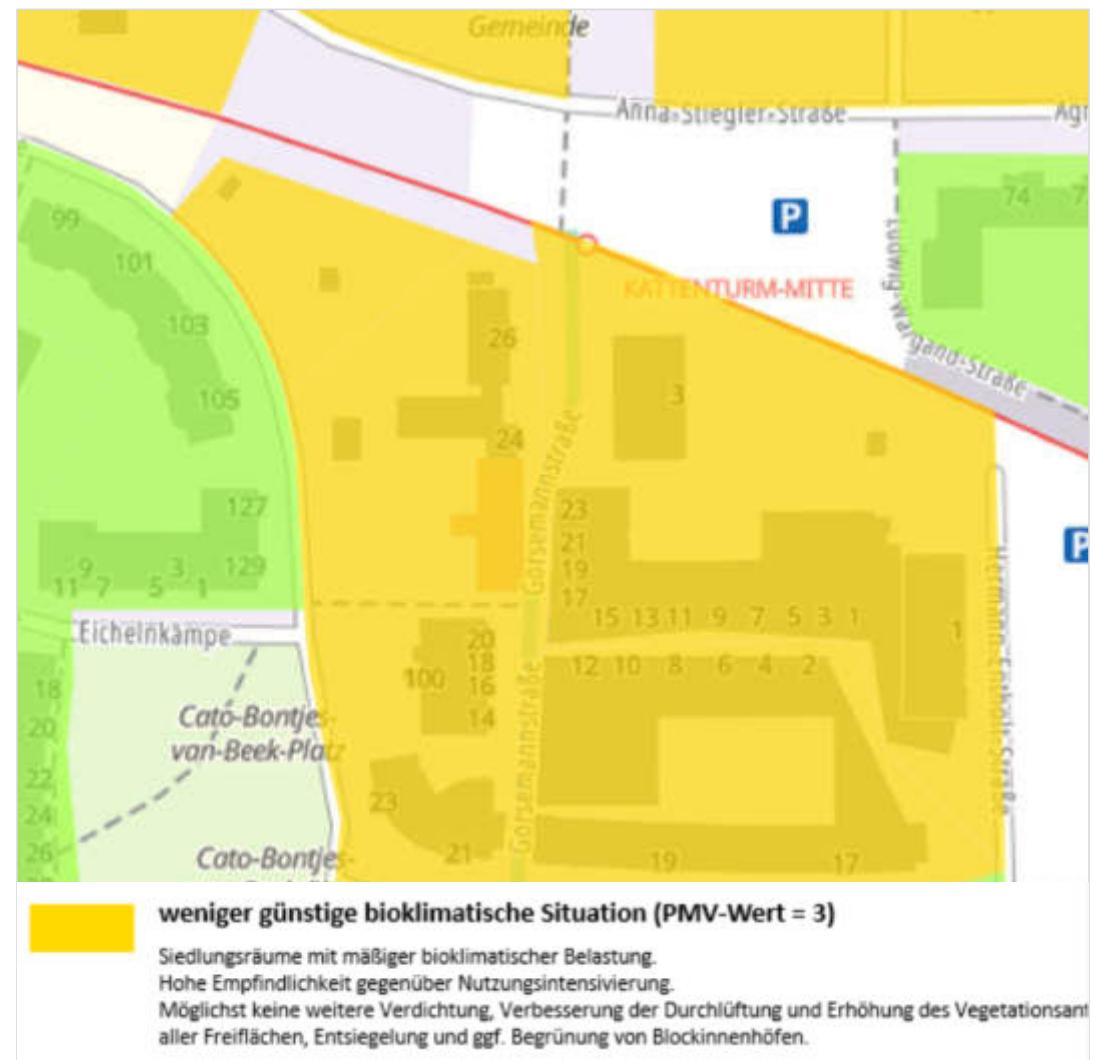
## Vorbeugender Brandschutz

Nachweis gem. Musterrichtlinie  
für die Feuerwehr

- Hier exemplarisch: Kurve von der Gosemannstraße auf die Rampe zur Theodor-Billroth-Straße



## Schallimmissionen



## Klimaanpassungscheck

## Nächste Schritte

- **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs**
- **Umsetzung IEK Kattenturm:** Fördermittel aus Programm der Städtebauförderung
- **Abstimmung mit privaten Eigentümern**
- **ggf. Veräußerung Teile der öffentlichen Grundstücke:** Es liegen öffentliche Grundstücke im Plangebiet, die durch das neu zu schaffende Planrecht eine Wertsteigerung erfahren werden.

Gefördert durch



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Projektverantwortlich

Die Senatorin für Bau, Mobilität  
und Stadtentwicklung



Projektbearbeitung

**BPW** ·  
Stadtplanung

## Ausblick

## Ihre Anmerkungen und Hinweise