

Beirat Obervieland
Bremen
18. Legislaturperiode 2023-2027

Freie Hansestadt
Ortsamt Obervieland
Tel.: 361 – 3531

Niederschrift über die 29. öffentliche Sitzung des Beirates Obervieland am Dienstag, den 17.02.2026 von 19:00 Uhr bis 21.00 Uhr im Bürgerhaus Obervieland, Alfred-Faust-Str. 4, 28279 Bremen

Anwesende:

Beiratsmitglieder: Gesine Becker, Werner Bohlmann, Sven Boberg (Online-Teilnahme), Andreas Breitzke (Online-Teilnahme), Sara Dahnken, Gabriele Bahr, Derya Keyßler, Christin Loroff, Klaus Möhle, Ulf Nummensen (Online-Teilnahme), Klaus Sager, Holger Sauer, Ewald Stehmeier, Stefan Steinmeyer

Fehlend: Stefan Faber, Roman Fabian, Kubilay Pezük (e), Heiko Zeller

Gäste: Frau Gessner (Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation/SWHT), Frau Valdivia (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung/SBMS), Herr Dos Santos (Centermanagement Passage Kattentum und Vertreter der Investorin), Herr Geirsson und Herr Borchers (beide Geirsson Architekten)

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 Tagesordnung wie vorgelegt zu.
(Einstimmige Zustimmung, 14 Ja-Stimmen)**

TOP 2: Projekt Airport-Stadt-Süd: Vorstellung des aktuellen Planungsstandes dazu Vertreterin der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation /SWHT

Frau Gessner geht eingangs auf die Ziele des Gewerbeentwicklungsplans (GEP) 2030 ein, der die Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung als zentralem Beitrag für eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung in Bremen bilde. Ziel sei es, die Wirtschaftskraft zu stärken, Arbeitslosigkeit und Armut zu bekämpfen und Arbeitsplätze für Menschen aller Qualifikationsstufen zu schaffen und zu sichern. Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung und Bodenschutz würden dabei als leitende Prinzipien der Wirtschaftsflächenentwicklung verfolgt. Zudem solle die technische Infrastruktur, die verkehrliche Erschließung und das Mobilitätsangebot der Gewerbestandorte zukunftsorientiert verbessert werden.

Im Hinblick auf die Airport-Stadt erläutert sie, dass der GEP 2030 konkrete Entwicklungsziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen definiere. So sehe unter anderen das Entwicklungsziel 4 vor, Wirtschaftsflächen an verkehrlich gut erschlossenen Standorten gezielt zu sichern und zu entwickeln, insbesondere im Umfeld von Flughafen, Autobahnen, Häfen und Güterbahntrassen. Entwicklungsziel 6 betont im Weiteren die Sicherung spezifischer Standorte für unterschiedliche Branchen wie Industrie, Handwerk, Logistik, Kultur- und Kreativwirtschaft, Luft- und Raumfahrt, Automotive oder die Lebensmittelindustrie. Mit Entwicklungsziel 8 werde zudem die bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung neuer Wirtschaftsflächen angestrebt, einschließlich der Weiterentwicklung bereits etablierter Standorte wie der Airport-Stadt. Für die Schlüsselbranche Luft- und Raumfahrt sollen in diesem Zusammenhang geeignete Flächenperspektiven aufgezeigt und eine Machbarkeitsstudie gemeinsam mit den zuständigen Ressorts und der Flughafen Bremen GmbH entwickelt werden. Entwicklungsziel 10 sehe schließlich vor, etablierte Standorte profulgerecht weiterzuentwickeln und Innovationscluster zu stärken.

Ganz konkret sei bereits im GEP 2030 die Prüfung der Voraussetzungen zur Mobilisierung gewerblicher Flächen auf dem Betriebsgelände des Flughafens festgehalten worden, um insbesondere der Luft- und Raumfahrtindustrie mit direktem Zugang zum Start- und Landebahnsystem Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Die betrachteten Flächen lägen ausschließlich auf bestehenden Betriebsflächen des Flughafens und seien im Flächennutzungsplan als Verkehrsflächen für den Luftverkehr dargestellt.

Zur Bewertung der grundsätzlichen Machbarkeit der Entwicklung der Airport-Stadt-Süd seien mehrere Gutachten und Prüfungen erarbeitet worden, darunter eine Machbarkeitsstudie zur infrastrukturellen Anbindung, luftverkehrsrechtliche Stellungnahmen sowie erste planerische Ausarbeitungen zur Prüfung möglicher Auswirkungen auf die Flugsicherung. Die vertraglichen Grundlagen zur Flächenbereitstellung seien im bestehenden Erbbaurechtsvertrag geregelt. Als gewerbliche Potenzialfläche sei eine Erweiterungsfläche auf bisherigen Betriebsflächen identifiziert worden, insbesondere für flughafenaffines Gewerbe der Luft- und Raumfahrtindustrie.

Die mögliche verkehrliche Anbindung und die entwässerungstechnische Erschließung seien bereits umfassend untersucht worden. Für die Verkehrsanbindung seien dabei sechs Varianten anhand der Kriterien Verkehr und Flughafenbetrieb, Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit bewertet worden. Die Bewertungsmatrix sei gemeinsam mit den zuständigen Stellen entwickelt worden. Als Vorzugsvariante habe sich in diesem Zusammenhang die Variante 5 herausgestellt, die eine Anbindung über den Knotenpunkt Kattenturmer Heerstraße/Arsterdamm vorsehe. Das Verkehrskonzept solle auf Verkehrsvermeidung und -minderung ausgerichtet sein. Der derzeit stattfindende Ausbau der A281 werde die Einbindung in das bestehende Verkehrsnetz zusätzlich unterstützen. Für die Oberflächenentwässerung bestünden mehrere Optionen, Schmutzwasser müsste über ein Pumpwerk und eine Druckrohrleitung an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Die notwendigen Planungsmittel seien bereits durch den Senat sowie die zuständigen Gremien bewilligt worden. Die Gesamtprojektkoordination übernehme die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB), bauvorbereitende Maßnahmen auf dem Flughafengelände würden durch die Flughafen Bremen GmbH umgesetzt. Die Planung der äußeren Anbindung und der gewerblichen Erschließung liege bei der WFB, während die Flughafen Bremen GmbH als Antragstellerin für die luftrechtlichen Genehmigungsverfahren fungiere. Begleitend solle ein Informationsaustausch mit der Ortspolitik und der Öffentlichkeit stattfinden, wobei die heutige Beiratssitzung in diesem Verfahrensrahmen den Auftakt bilde.

In der anschließenden Diskussion werden aus dem Beirat und seitens anwesender Anwohner: innen der Wolfskuhle Besorgnis über ansteigende Verkehrsbelastungen für den Stadtteil sowie entstehende Konflikte mit parallelen Planungen für eine Bundesstraße 6n geäußert. Die vorliegenden Planungen zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes stünden konträr zu den bisherigen Annahmen zur Führung einer Bundesstraße 6n. Zudem sei zur Gewerbeerschließung eine Führung entlang des Kleingartengebietes an der Wolfskuhle und nahe der Wohnbebauung vorgesehen, zusätzliche Grundstücksankäufe wären erforderlich. Es wird gefragt, ob die Gemeinde Stuhr in die Planungen einbezogen worden sei, da eine Erschließung über die Carl-Zeiss-Straße in diesen Belangen deutlich unproblematischer gesehen werde.

Frau Gessner erklärt, die Gemeinde Stuhr sei nicht konkret in die Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung eingebunden, allerdings über die Planungen insgesamt informiert worden. Von dieser Seite sei bereits im Vorhinein von erheblichem Widerstand und einer deutlichen Ablehnung dieser Anbindungsvarianten ausgegangen worden. Dies sei auch in dieser Form in die Ergebnisse der Bewertungsmatrix eingeflossen.

Insgesamt verweise sie aber für die verkehrliche Anbindung und die Erschließungsvarianten an das Verkehrsressort, das federführend mit diesen Sachverhalten befasst sei. Das Wirtschaftsressort sei in diesem Zusammenhang in erster Linie mit den Belangen der Verortung des Gewerbegebietes selbst befasst.

Die Beiratsmitglieder sehen hinsichtlich der verkehrlichen Belange noch einen erheblichen Abstimmungsbedarf. Der Fachausschuss Verkehr wird gebeten, die angesprochenen Aspekte im Weiteren mit dem Verkehrsressort zu diskutieren.

Das Gremium bedankt sich für die Ausführungen und nimmt diese zur Kenntnis.

TOP 3: Teilbebauung Dorfanger Arsten (In der Laake/Handwerkstraße): Vorstellung des aktuellen Planungsstandes

dazu: Vertreter: innen des Bauherren/Investors und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Herr dos Santos und Herr Geirsson berichten zum geplanten Bauvorhaben.

Bereits im Jahr 2021 sei das benachbarte Hospiz Sirius auf der Fläche des ehemaligen Lahrs-Hofes eröffnet worden (Träger „Bremer Hände“). Dieser Träger sei nun an den Investor herantreten mit dem Wunsch, in direkter Nachbarschaft eine Einrichtung für betreutes Wohnen mit angeschlossener Tagespflege betreiben zu wollen. Daraufhin habe man konkret die nun vorliegende Planung zur Teilbebauung des Dorfangers begonnen. Neben angedachten 20 Wohneinheiten und einer angeschlossenen Tagespflege sei auch ein Dorfcafé vorgesehen, das der gesamten Anwohnerschaft offenstehen und nachbarschaftliche Kontaktpflege ermöglichen solle.

Anschließend erfolgt eine Visualisierung des geplanten Baukörpers anhand einer Präsentation (Anlage 1).

Frau Valdivia teilt ergänzend mit, dass für den Bereich des Dorfangers ein Bebauungsplan gelte, der diesen als öffentliche Grünfläche festsetze. Vor diesem Hintergrund sei eine Bebauung zunächst nicht möglich. Grundsätzlich sei eine Befreiung vom Bebauungsplan aber beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen denkbar. Aus Sicht der Stadtplanung seien diese mit der vorliegenden Planung gegeben. Die Fläche sei derzeit nicht als Grünfläche nutzbar, könnte im Zuge einer Teilbebauung jedoch gesichert und weiter qualifiziert werden. Voraussetzungen für die Bebauung sei, dass sich das Plangebäude in Art und Umfang in die nähere Umgebung einfüge. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sei es der Bauordnung zudem wichtig, wie der Beirat zu den Planungen stehe. Dessen Zustimmung sei für die Bauordnung zwingende Voraussetzung für eine mögliche Umsetzung des Vorhabens.

In der anschließenden Diskussion weist **Frau Dahnken** darauf hin, dass die Fläche unlängst bereits als Standort für eine Kita im Gespräch gewesen sei. Sie erkundigt sich in diesem Zusammenhang zum aktuellen Sachstand. Außerdem möchte sie wissen, wie im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Hospiz und den Wohnanliegern das Parkangebot ausgestaltet werden soll. Sie verweist auf bereits bestehende Angebote wie „Wohnen mit Service“ im Heukämpendamm sowie eine benachbarte Pflegeeinrichtung und fragt, ob tatsächlich weiterer Bedarf in diesem Bereich bestehe.

Der Sitzungsleiter klärt zur angesprochenen Kita-Planung auf, dass der Standort aktuell seitens des zuständigen Ressorts nicht weiterverfolgt werde.

Herr Geirsson erklärt, dass es sich bei den benachbarten Anbietern um stationäre Pflegeeinrichtungen handle. Insgesamt gebe es einen hohen Bedarf an Seniorenwohnungen. Bundesweit liege dieser bei rund 500.000 Einheiten allein im Bereich Betreutes Wohnen. Im Hinblick auf die Parkplatzsituation ergänzt er, dass grundsätzlich ausreichend Stellplätze eingeplant seien. Es dürfe angenommen werden, dass viele der künftigen Bewohner: innen über kein eigenes Auto mehr verfügten.

Frau Dahnken gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass auch die Mitarbeitenden in die Vorhaltung von Parkplätzen angemessen einbezogen werden sollten.

Auch **Herr Sauer** sieht einen deutlich höheren Bedarf im Vergleich zu den ausgewiesenen Stellplätzen.

Herr Möhle erkundigt sich, ob eine Ausnahme vom derzeit geltenden Bebauungsplan erteilt werden könnte. Er weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Nachbarschaft, ungeachtet einer

Stellungnahme des Beirates, klagen könne, wenn sie mit dem Projekt nicht einverstanden sei. Er fordere daher bereits in der Planungsphase eine stärkere Einbeziehung der Anliegerschaft.

Herr Stehmeier führt aus, er habe sich seinerzeit für den Bau des benachbarten Hospizes ausgesprochen. Damals sei mit Blick auf die Stellplatzsituation zugesichert worden, dass Mitarbeitende überwiegend Nahverkehrsangebote nutzen würden. Tatsächlich aber kämen diese nun überwiegend mit dem eigenen PKW zur Arbeit und auch Besucher: innen würden Parkplätze benötigen. In Verbindung mit den jetzigen Planungen werde sich diese Situation verschärfen und müsse daher intensiv betrachtet werden.

Herr Geirsson erklärt, die Hinweise zur Parkplatzsituation werde man mitnehmen und überdenken. Aktuell befinde sich das Projekt in der Planungsphase, so dass noch in allen Bereichen reagiert und angepasst werden könne.

Frau Valdivia betont in diesem Zusammenhang, dass der öffentliche Parkraum, unabhängig vom geplanten Baukörper, gesondert betrachtet und hinsichtlich der Neuansiedlungen neu bewertet werden müsse.

Herr Grewe (Arbeitskreis Arster Geschichten) führt aus, schon damals, zum Zeitpunkt der Aufstellung des derzeit geltenden Bebauungsplans, sei es erklärtes Ziel aller beteiligten Akteure gewesen, die dörfliche Struktur zu erhalten. Daher sei diese Fläche, auch im Hinblick auf eine mögliche landwirtschaftliche Nutzung, bewusst gesichert worden. Die Grünfläche sei attraktiv und prägend für das Ortsbild. Im Laufe der Jahre seit Aufstellung des Bebauungsplans sei bereits ein kleiner Teil der Fläche mit vier Einzelhäusern bebaut worden. Er frage sich, mit welcher Begründung nun eine weitergehende Bebauung erfolgen solle.

Eine Anwohnerin der Fläche merkt an, dass sich das geplante Objekt aufgrund des vorgesehenen Volumens aus ihrer Sicht nicht in die nähere Umgebung einfüge.

Herr Klinge (Wehrführer Freiwillige Feuerwehr Arsten) erklärt, im Rahmen seiner Tätigkeit als Wehrführer erlebe er im Zuge von Einsätzen wiederkehrende Probleme bei der Ausfahrt durch parkende Fahrzeuge. Parkverbote würden wiederkehrend missachtet, eine konsequente Kontrolle durch den Ordnungsdienst finde demgegenüber jedoch nicht statt. Zudem handele es sich um einen stark frequentierten Schulweg. Er bitte darum, diese Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen.

Frau Loroff sieht trotz der dargestellten Problemstellungen in der Bebauung aber auch eine Chance zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen.

Im Anschluss an die Diskussion kommt der Beirat überein, zunächst keine Stellungnahme abzugeben und den Sachverhalt in den Fachausschuss Bau und Umwelt zu überweisen. Bis zu dessen nächster Sitzung könnten dann Anpassungen in der Planung vorgenommen und die baurechtlichen Rahmenbedingungen betrachtet werden. Abschließend sollte der Fachausschuss dann eine Stellungnahme zu den Planungen abgeben.

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

TOP 4: Bürgeranträge, Wünsche, Anregungen und Mitteilungen in Stadtteilangelegenheiten ./.

TOP 5: Mitteilungen des Ortsamtleiters

- 09.03.2026: Sitzung des Fachausschusses Bildung, Jugend, Kultur und Sport (BGO, 18.00 Uhr)
- 17.03.2026: Beiratssitzung (BGO, 19.00 Uhr)

gez. Michael Radolla
Sitzungsleitung

gez. Klaus Möhle
Beiratssprecher

gez. Tugba Böhrnsen
Protokoll



DORFANGERARSTEN

TEILBEBAUUNG GRUNDSTÜCK

IN DER LAAKE 7 / HANDWERKERSTRASSE

geirsson architekten

INHALT

- **BESTAND UND UMGEBUNG**
- **HERLEITUNG KONZEPT**
- **KONZEPT NUTZUNG**
- **VISUALISIERUNGEN**



ZENTRUM ARSTEN

geirsson architekten



















ZENTRUM ARSTEN



STRASSENNETZ



GRUNDSTÜCK



STRUKTUR



STRUKTUR



BEBAUUNGSKONZEPT



FORMFINDUNG KONZEPT

Aufgenommen **geirsson architekten**



FORMFINDUNG KONZEPT



FORMFINDUNG KONZEPT



FORMFINDUNG KONZEPT



FORMFINDUNG KONZEPT



FORMFINDUNG KONZEPT



FORMFINDUNG KONZEPT



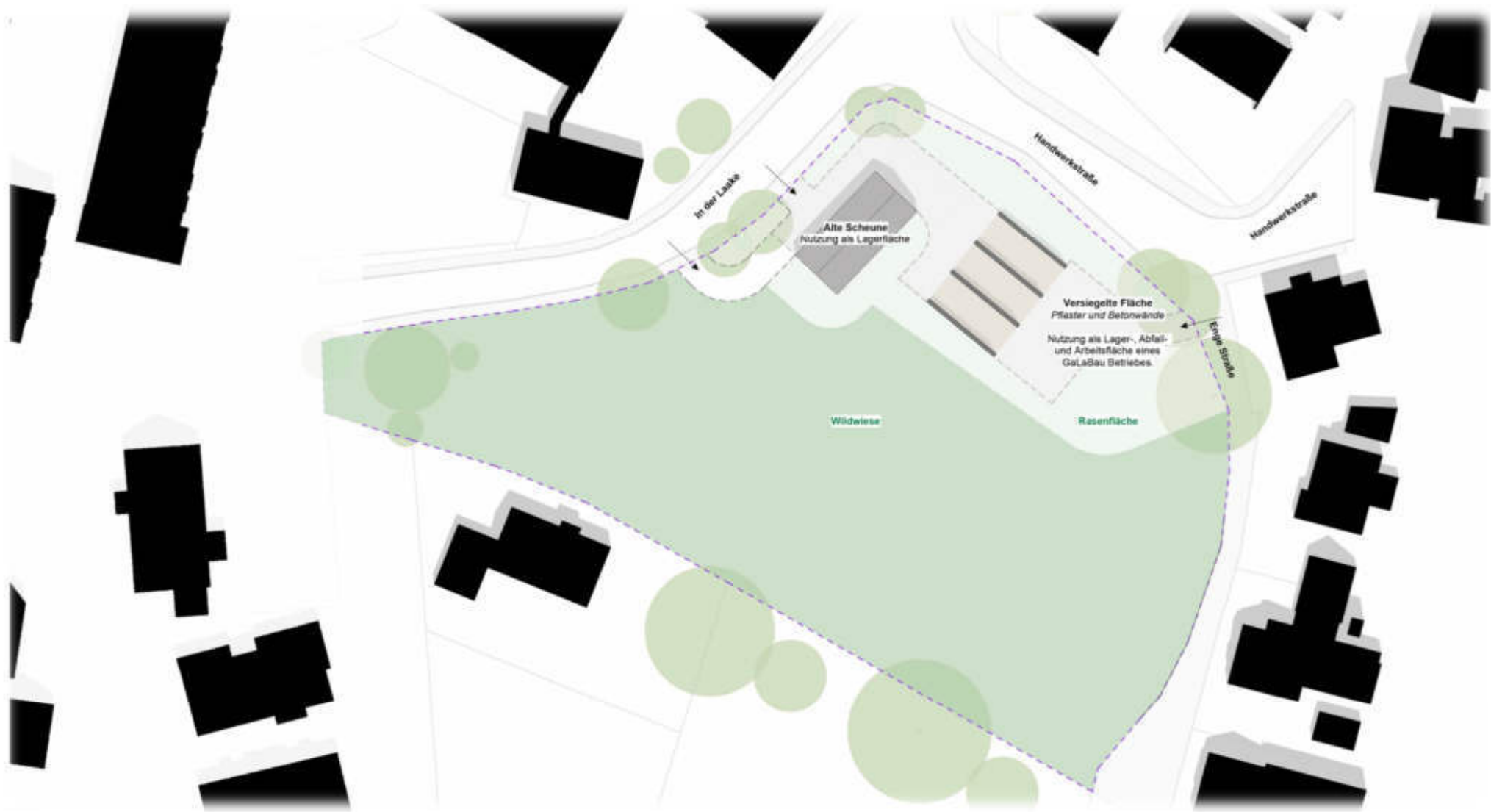
FORMFINDUNG KONZEPT



FORMFINDUNG KONZEPT



FORMFINDUNG KONZEPT



LAGEPLAN BESTAND

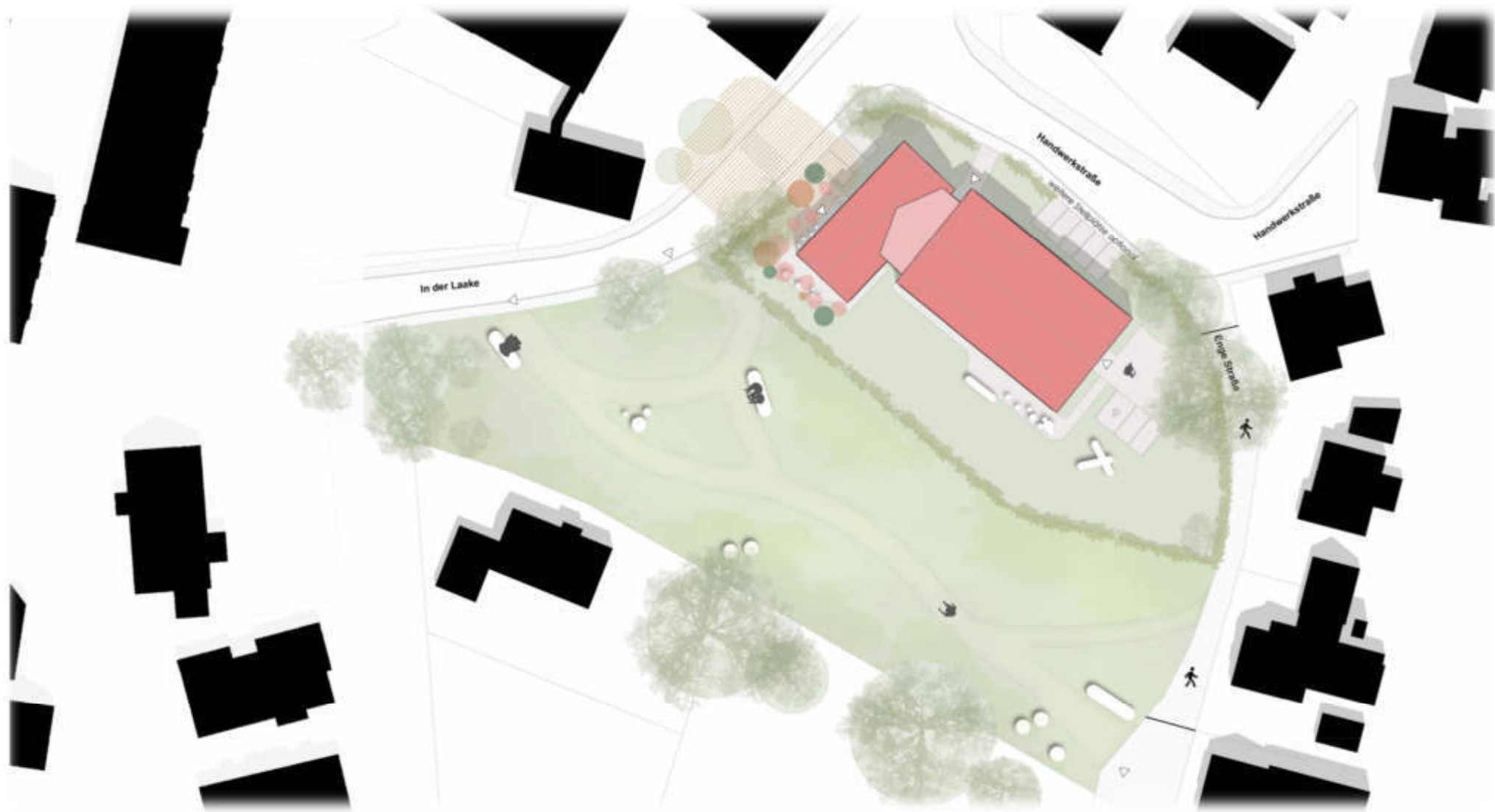
NEUER "DORFPLATZ"
Café mit Außenterrasse, im Zusammenspiel mit dem Hofensemble des Hauses und den großen, bestehenden Bäumen.
Neuer Treffpunkt für Bewohner und Nachbarschaft.

NEUES GEBÄUDE
Mischnutzung aus Wohnen, Pflege und öffentlichem Café als Treff- und Mittelpunkt für das Quartier. Mit grüner Gartenanlage, besitzbaren Wohnrausch und sozialen Diensten für die Umgebung.

"DORFANGER"
Grünflächen-Mix aus bunten Wildblumen, Gräsern/Büschen und nutzbarer Freifläche für Outdoor-Events (Stadtfest, Gottesdienst, Feuerwehr-Übungen, Picknick, ...).



LAGEPLAN NEUBAU



LAGEPLAN GRÜNFLÄCHENKONZEPT



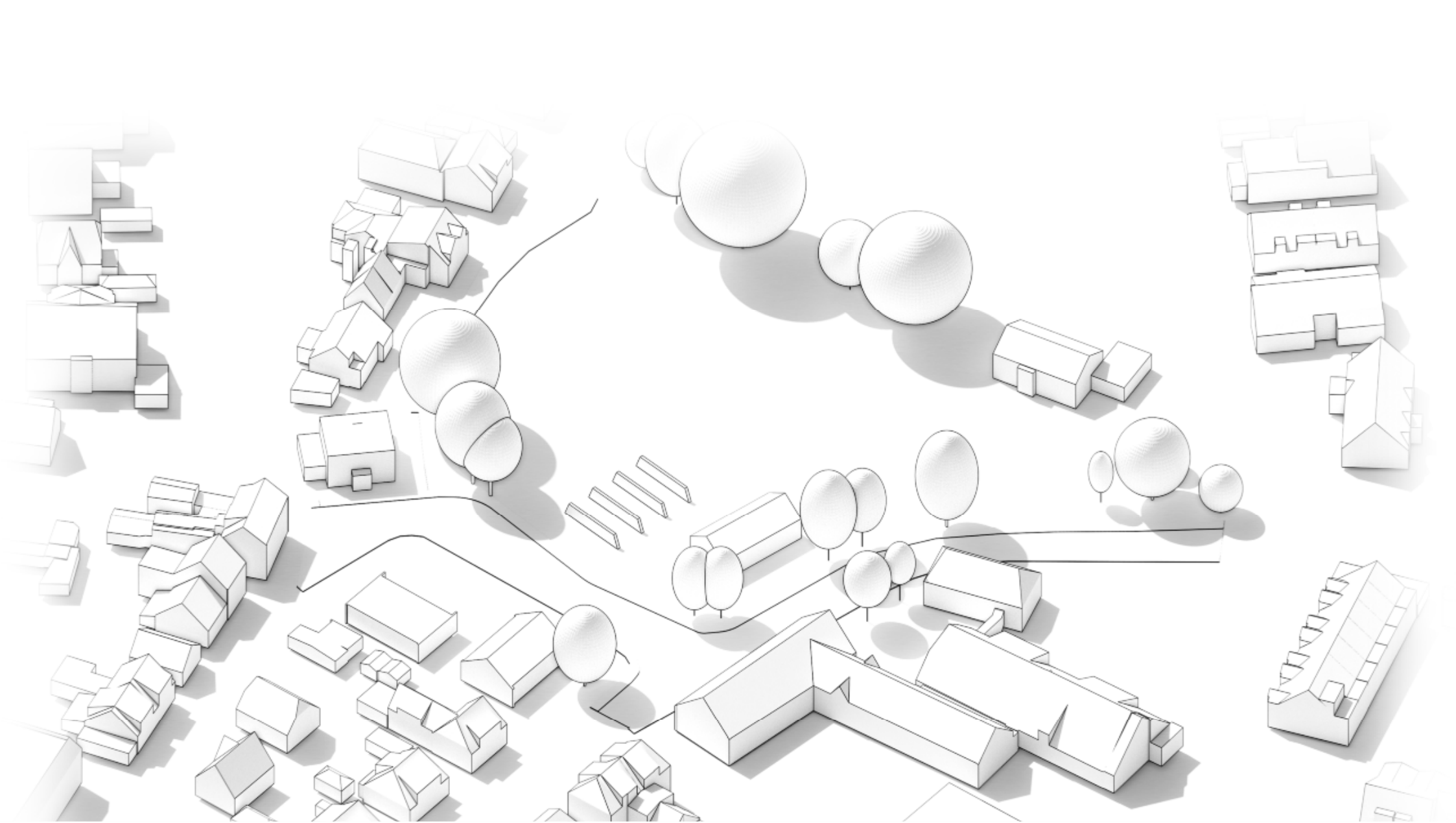
11 Wohneinheiten

GRUNDRISS 1.0G

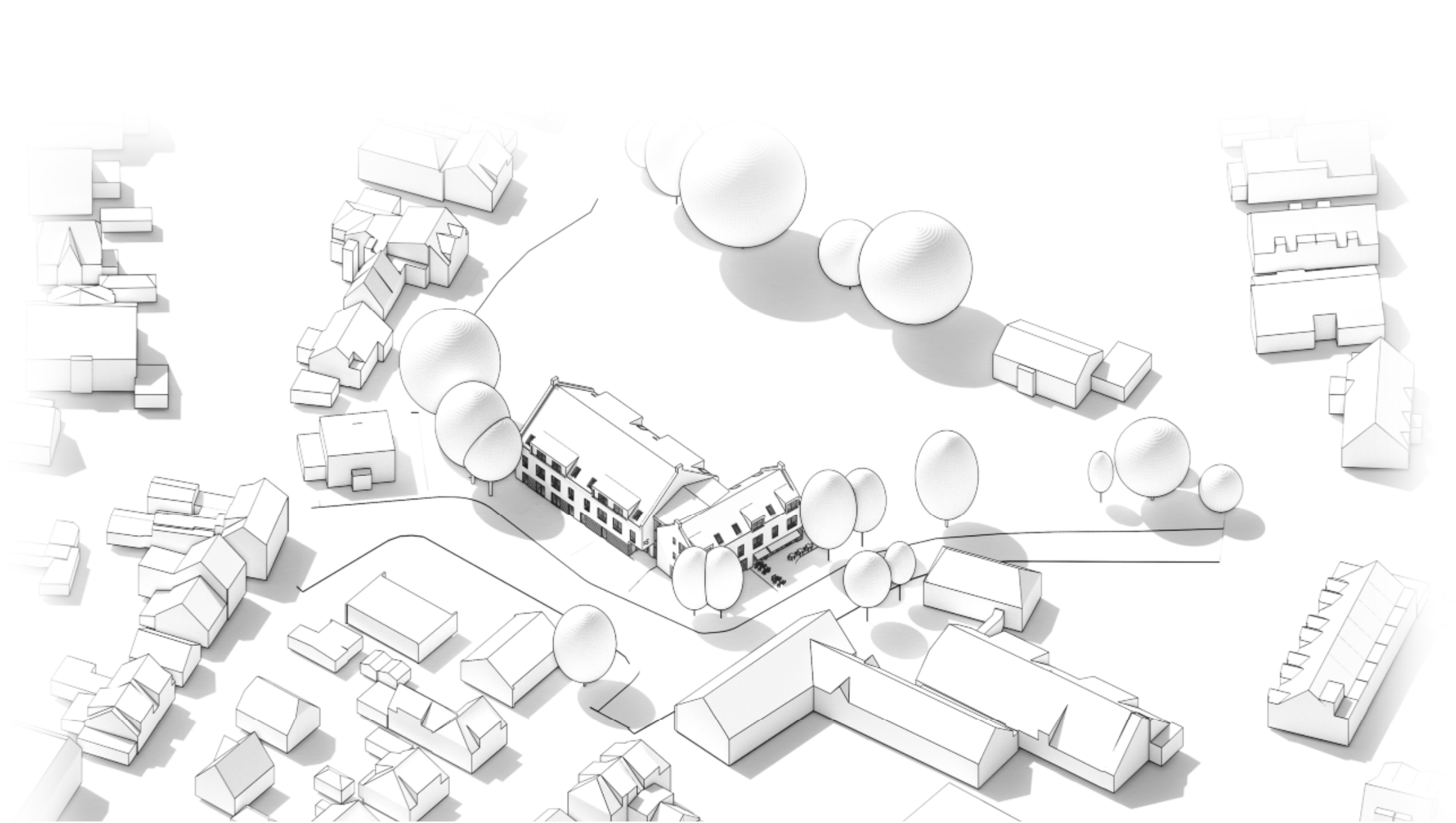


11 Wohneinheiten

GRUNDRISS 2.OG



AXONOMETRIE BESTAND



AXONOMETRIE NEUBAU





VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT





