

## **Freie Hansestadt Bremen**

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

#### **Niederschrift zur Einwohnerversammlung**

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)  
zum Bebauungsplan 2564 – Neuordnung des zentralen Bereichs im Ortsteil Kattenturm zwischen der  
Theodor-Billroth-Straße und der Gorsemannstraße, Bremen-Obervieland

29.01.2025, 18.00 – 19:20 Uhr

Bürgerhaus Obervieland, Alfred-Faust-Straße 4, 28279 Bremen

#### **1. Begrüßung und Vorstellungen der Planungen**

Der Ortsamtsleiter Herr Radolla begrüßt die ca. 18 Bürgerinnen und Bürger, darunter auch Vertreter des Beirats Obervieland, und stellt kurz den Anlass der Planungen – die Umgestaltung des zentralen Bereichs im Ortsteil Kattenturm – vor. Er begrüßt zur Vorstellung der Planungen Frau Valdivia von der SBMS und Frau Günther vom Büro BPW Stadtplanung.

Die Einwohnerversammlung ist der erste öffentliche Schritt im Verfahren zum Bebauungsplan 2564. Zur Einwohnerversammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse und auf der Website der Freien Hansestadt Bremen eingeladen. Zweck der heutigen Zusammenkunft ist die Information der Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben. Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung werden Anlass und Ziele, der Planstand sowie mögliche Auswirkungen vorgestellt. Die Bürgerinnen und Bürger haben im Anschluss die Möglichkeit, Ihre Fragen, Anmerkungen und Stellungnahmen einzubringen sowie im Nachgang auf der Website des Ortsamts die Präsentation herunterzuladen und bis zum 07.02.2025 Stellungnahmen und Hinweise an das Ortsamt zu übermitteln.

Frau Valdivia beginnt mit einer kurzen Übersicht der am Verfahren beteiligten Akteure und weist auf den Zusammenhang des Bebauungsplanverfahrens mit dem Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Kattenturm hin. Sie erläutert die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet, insbesondere die Belebung der Gorsemannstraße durch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen und weist auf die parallel stattfindende Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Haltepunkts „Kattenturm Mitte“ hin, der direkt an das Plangebiet angrenzt. Frau Valdivia gibt einen Rückblick auf die Dialogphase zur Erarbeitung der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption und erläutert die Inhalte anhand des Lageplans.

Frau Günther erläutert die planungsrechtlichen Erfordernisse für die Neuaufstellung des Bebauungsplans, die Grenzen des Plangebiets (Geltungsbereich) sowie den Planungsprozess mit den Verfahrensschritten zur Beteiligung. Anhand der Planzeichnung des Entwurfs geht Frau Günther auf die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein und erläutert diese im Zusammenhang mit der städtebaulichen Konzeption.

Die vollständige Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

#### **2. Fragen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

##### **Verfahren**

- Ein Bürger erkundigt sich nach dem zeitlichen Horizont des Bebauungsplanverfahrens sowie der Situation hinsichtlich der Suche eines Investors. Außerdem möchte er wissen, ob im Rahmen des aktuell gültigen Bebauungsplans noch Gebäude mit 15 Geschossen errichtet werden können.

Frau Günther erläutert, dass der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die letzte Baudeputation vor der Sommerpause 2025 und der Satzungsbeschluss für den Beginn des Jahres 2026 geplant sind. Ob der Zeitplan eingehalten werden könne, hänge stark vom Ergebnis der Abstimmungen mit den Fachbehörden und den weiteren eingegangenen Stellungnahmen ab.

Der Austausch mit dem Eigentümer der privaten Fläche im Geltungsbereich wurde bereits zur Erstellung des IEK Kattenturm begonnen und erfolgt regelmäßig parallel zum Bebauungsplanverfahren. Es wurde bisher keine Absicht kundgetan, einen Bauantrag auf Grundlage des geltenden Planungsrecht einzureichen. Der Eigentümer war zudem in die Dialogphase zur städtebaulichen Konzeption eingebunden und ist mit dem Ergebnis sehr zufrieden.

Für die öffentlichen Flächen sind derzeit noch keine Vermarktungsbestrebungen angestoßen worden. Interessenten für die Fläche sind nicht bekannt.

- Ein Bürger lobt das Planverfahren und die entstandenen Ergebnisse im Kontext der Bemühungen zur Entwicklung des Zentrums Kattenturm. Er regt an, insbesondere Wohnungen für junge Menschen in Ausbildung oder im Studium zu schaffen und erkundigt sich, ob entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Frau Günther erklärt, dass ein entsprechend spezifisches Wohnangebot nicht im Plan festgesetzt werden kann. Sie bietet an, diese Zielrichtung in die Begründung mit aufzunehmen. Sie ergänzt, dass der private Eigentümer des südlichen Grundstücks eine Errichtung von Senior:innenwohnungen in Betracht zieht.

### **Bebauung**

- Der stellvertretende Sprecher des Ortsbeirats erkundigt sich nach dem Konzept zur Erschließung für die Feuerwehr im Brandfall und gibt insbesondere eine mögliche Verengung der Feuerwehrezufahrten durch (große) Bestandsbäume, aber auch zukünftig neu zu pflanzende Bäume zu bedenken.

Frau Valdivia erklärt, dass das südliche Grundstück von zwei Seiten erreichbar sein wird. Zum einen über die Theodor-Billroth-Straße, zum anderen über die dort anschließende neugeplante Rampe von der Gorsemannstraße. Für den Fall, dass die höheren Geschosse durch einen Mittelbau verbunden werden, ergibt sich durch die zwei verbundenen Treppenhäuser jeweils der zweite Rettungsweg. Andernfalls kann über das zweigeschossige Sockelgeschoss abgerettet werden.

Die geplanten Gebäude im nördlichen Teil können jeweils über zwei bauliche Rettungswege verfügen, so dass keine Aufstellflächen für Drehleiterfahrzeuge erforderlich sind. Bewegungsflächen für den Löschangriff sind sowohl in der Theodor-Billroth-Straße möglich, als auch auf der südlich der Schienen liegenden Marktfläche, die über die Anna-Stiegler-Straße angefahren werden kann.

Abstimmungen zum vorbeugenden Brandschutz haben auf der Ebene der städtebaulichen Konzeption und des Bebauungsplans sowohl mit der Feuerwehr als auch mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) stattgefunden. Eine tiefere Betrachtung der Planungen zum Brandschutz findet im Baugenehmigungsverfahren statt.

Frau Günther ergänzt, dass die eingezeichneten Neupflanzungen von Bäumen in der städtebaulichen Konzeption zunächst insbesondere aus dem Blickwinkel der freiraumplanerischen Qualitäten zu verstehen sind und in den nachfolgenden Planungsphasen mit den weiteren Belangen, wie Erschließung, Brandschutz, Nebenanlagen abzugleichen sind.

- Ein Bürger fragt, welche Nutzungen derzeit für die neu geplanten Gebäude vorgesehen sind.

Frau Günther erläutert, dass der angedachte Drogeriemarkt im Einzelhandelskonzept für die Lage vorgeschlagen wird und darüber hinaus auch gastronomische Nutzungen in den Erdgeschossen in Betracht gezogen werden. Eine Nutzung von Flächen durch die Stadtbibliothek komme grundsätzlich in Frage und wurde in der Konzeption berücksichtigt. Für die oberen Etagen sind Wohnnutzungen geplant.

## Mobilität

- Ein Bürger erkundigt sich, nach Art und Umfang der im Zuge der Neuerrichtung vorgesehenen Stellplätze.

Frau Günther erläutert, dass aus städtebaulichen, ökologischen und finanziellen Gründen für das nördliche Baugebiet keine Tiefgarage vorgesehen ist und eine Schaffung von oberirdischen Stellplätzen aufgrund fehlender Flächen ausscheidet. Einzig für Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen ist die Errichtung weniger Stellplätze an der neugeplanten Rampe möglich. Sie ergänzt, dass sich das entstehende Wohnungsangebot entsprechend primär an Zielgruppen richten soll, die einem eigenen KFZ-Stellplatz keine Priorität beimessen.

Für das südliche Baugebiet ist aufgrund des Höhenunterschiedes eine Stellplatzanlage auf Erdgeschossesbene der Theodor-Billroth-Straße möglich, die dann unterhalb einer gewerblichen Nutzung mit Erdgeschosszugang von der Gorsemannstraße liegen würde. Der Eigentümer des südlichen Grundstücks möchte Stellplätze errichten und zeigt sich bezüglich der Anzahl gesprächsbereit. Auch eine Tiefgaragennutzung ist an dieser Stelle vorstellbar.

- Ein Bürger möchte wissen, ob neue Mobilitätsformen (wie z. B. Lastenfahrräder) bei der Planung berücksichtigt wurden.

Durch das geringe Angebot an Stellplätzen wird ein hoher Bedarf an alternativen Mobilitätsangeboten gesehen. Eine Mobilitätsstrategie wird im Rahmen des Planverfahrens entwickelt. Die entsprechend vorgesehenen Angebote müssen mit einem Mobilitätskonzept zum Bauantrag nachgewiesen werden. Es gilt das Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz.

- Ein Bürger erkundigt sich, ob die Bahnsteige der Straßenbahn- und Bushaltepunkte in der jetzigen Lage bestehen blieben.

Frau Valdivia erläutert, dass gemäß der Machbarkeitsstudie Mobilitätsstation beide Haltepunkte der Straßenbahn sich zukünftig gegenüberliegen sollen. Alle derzeitigen Haltepunkte der Buslinien sollen ebenfalls dort angeordnet werden und die Busse an dieser Stelle auf das Gleisbett der Bahntrasse einschwenken können. Die Haltestelle liegt außerhalb des Plangebietes, zwischen den beiden Projekten findet jedoch ein regelmäßiger Austausch statt, sodass diese aufeinander abgestimmt sind.

Herr Radolla verweist im Zusammenhang der beiden vorgenannten Stellungnahmen auf eine Präsentation aus der Sitzung des Ortsbeirats am 28.01.2025 zur Neugestaltung des Umsteigepunkts hin, die er Interessierten auf Nachfrage gerne zusendet.

### 3. Verabschiedung

Herr Radolla verweist auf die Vorstellung der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption und des Entwurfs für den Bebauungsplan 2564 im Ortsbeirat am 18.02.2025 und verabschiedet alle Anwesenden recht herzlich. Er bedankt sich für das Kommen, die rege Diskussion der vorgebrachten Themen sowie insbesondere bei den Referentinnen für den Vortrag und die Befassung mit den Fragen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit. Das Protokoll wird nach der Freigabe öffentlich zur Verfügung gestellt.

gez. Katharina Günther, BPW Stadtplanung

gez. Michael Radolla, Ortsamt Obervieland

gez. Johanna Valdivia, Ref. 64 bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Bremen, 05.02.2025

Anlage 1: Präsentation zur Einwohnerversammlung