

**Protokoll über die Einwohnerversammlung  
im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung  
gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch**

am Donnerstag, den 8. Juli 2021

um 18.00 Uhr im OTe Saal in der Otto-Brenner-Allee 44/46, 28327 Bremen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Wiederherstellung der Nahversorgung für den unterversorgten Bereich Tenevers und Ergänzung durch Wohnungen nördlich der Otto-Brenner-Allee und westlich der Neuwieder Straße

**Teilnehmende**

Schlüter, Ulrich	Ortsamt Osterholz
Höpker, Katrin	Quartiersmanagement Tenever
Tasan, Aykut	Quartiersmanagement Schweizer Viertel
Ehmke, Jörn	GEWOBA
Ranke, Gabriele	GEWOBA
Kaal, Torsten	SKUMS, Ref. 61
Dappen, Claudia	BPW Stadtplanung
Bieker, Julia	BPW Stadtplanung
Beiratsmitglieder sowie Bewohner:innen/Be- troffene/Interessierte	Ca. 15 Personen

Zur Einwohnerversammlung ist über die amtlichen Bekanntmachungen in den Bremer Tageszeitungen am 26.06.2021 und einem Verweis auf der Internetseite [www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de](http://www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de) eingeladen worden.

Herr Schlüter begrüßt die Anwesenden und erläutert, dass es gesetzlich vorgeschrieben sei, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung von Hinweisen, Anregungen und Bedenken zu geben ist. Frau Höpker, Quartiersmanagerin von Tenever, begrüßt die Anwesenden ebenfalls und informiert darüber, dass ein Kameramann die Veranstaltung für eine interne Dokumentation und Ausstellung filmen wird.

Im Anschluss stellt Frau Dappen vom Planungsbüro BPW Stadtplanung, das den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begleitet, den bisherigen Planungsstand vor.

**Vorstellung des Vorhabens**

Mit der Schließung eines Lebensmitteldiscounters in der Koblenzer Straße ist vor einigen Jahren die fußläufige Nahversorgung im Ortsteil Tenever für circa 5.000 bis 6.000 Einwohner weggebrochen. Das aktuelle Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen beinhaltet daher das Ziel, die Nahversorgung in Tenever mit hoher Priorität wiederherzustellen.

Zur Konkretisierung eines Standortes haben daher Ende des Jahres 2019 zwei Workshops mit Akteuren aus dem Stadtteil und der Stadt stattgefunden. Im Ergebnis hat sich die ehemals mit Wohngebäuden bebaute und heute mit Wohncontainern belegte Fläche nördlich der Otto-Brenner-Allee als der bestgeeignete Standort herauskristallisiert. Gemäß der im Anschluss daran beauftragten Verträglichkeitsprüfung kann dort ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> entstehen, davon 1.350 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente. Zusätzlich sind maximal zwei Konzessionsbetriebe möglich.

Da auf dem Grundstück kein Planungsrecht für eine solche bauliche Entwicklung vorliegt, soll dieses mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 hergestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die GEWOBA AG Wohnen und Bauen plant dieses Vorhaben umzusetzen. Die beauftragte städtebauliche Studie gelangt zu dem Ergebnis, dass das neue Gebäude in die vorhandenen, für den Stadtteil wertvollen und überwiegend zu erhaltenden Grünflächen, integriert wird. Die Grünflächen sollen behutsam ergänzt werden, das neue Gebäude einen Rahmen setzen, der zur Straße hin eine Fassade ausbildet und sich zum Park hin öffnet. Unattraktive Rückseiten sollen vermieden werden.

Daher wird der neue Supermarkt in einen Hügel eingeschoben, der es ermöglicht den Landschaftsraum nach vorne zu holen. Der Hügel wird über Treppen und eine Rampenanlage von der Neuwieder-Straße und von der Otto-Brenner-Allee aus erreichbar sein. Zur Otto-Brenner-Allee öffnet sich das Gebäude, das durch darüber liegende Wohnungen in zwei Gebäuderiegeln ergänzt wird, durch einen Platz. Die Zugänge zum Supermarkt befinden sich an der Neuwieder Str. und an der Otto-Brenner-Allee. An der Neuwieder Straße wird ein kleiner Parkplatz angelegt, von dort aus findet auch die Ver- und Entsorgung statt. Die übrigen Parkplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die architektonische Ausgestaltung des Gebäudes ist – ebenso wie die Freiraumplanung – noch in der Abstimmung.

Das Gebäude wird den geforderten Energiestandards der Stadt Bremen entsprechen. Mindestens 50 % der Dachflächen werden mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet.

Aufgrund der Erschließung über die Neuwieder Straße wurde der Knotenpunkt Otto-Brenner-Allee / Neuwieder Straße sowie die Neuwieder Straße gutachterlich auf ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht. Die Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass sowohl der Knotenpunkt als auch die Neuwieder Straße leistungsfähig bleiben und keine weiteren Umbaumaßnahmen zu erwarten sind. Fuß- und radläufig ist das Vorhaben gut an die Umgebung angebunden.

Die benötigten Kfz-Stellplätze können vollständig auf der geplanten Stellplatzanlage und in der Tiefgarage untergebracht werden, der öffentliche Raum bietet nachweislich ausreichende Kapazitäten für den Besucherverkehr.

Fahrradstellplätze sind für Besuchende des Supermarktes vor dem Gebäude an der Otto-Brenner-Allee sowie für Bewohner:innen im Gebäude in ausreichender Zahl vorgesehen.

Im Plangebiet befinden sich sieben geschützte und zwölf nicht geschützte Bäume. Vier der Bäume weisen Höhlungen und damit potenzielle Habitate für Vögel auf. Aufgrund des Vorhabens müssen ein geschützter Habitatbaum und drei ungeschützte Bäume gefällt werden. Ersatzpflanzungen und -quartiere werden auf den Grünflächen im Gebiet realisiert.

Die Biotoptypen auf dem Grundstück sind überwiegend von geringem bis mittleren Wert. Ein artenreicher Streifen mit Wiesenflockenblumen soll teilweise erhalten und umgepflanzt werden.

Da durch die nah gelegene Autobahn sowie die Otto-Brenner-Allee Lärm auf das Vorhaben einwirkt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese zeigt, dass die Grenzen zum Gesundheitsschutz tagsüber deutlich unterschritten und in den Nachtstunden eingehalten werden.

Darüber hinaus wurde der vom Vorhaben ausgehende Verkehrs- und Gewerbelärm geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmverhältnisse eintreten werden. Die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm werden eingehalten.

Im Anschluss an die Präsentation werden die folgenden Stellungnahmen abgegeben und Fragen gestellt, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in Themenblöcke gegliedert werden:

## **Stellungnahmen**

### Grundsätzliches zum Vorhaben

Herr Schlüter betont, dass das Gebäude als neues Highlight für Tenever zu sehen sei, da alle Seiten des Gebäudes schön gestaltet werden sollen und es nicht nur eine ansehnliche Vorderseite geben werde, wie dies bei vielen anderen Supermärkten der Fall sei. Er bedankt sich bei der GEWOBA für die gute Planung.

Herr Haase, Beiratssprecher des Beirates Osterholz, ergänzt, dass er vom Erhalt der Freiflächen begeistert sei und die Idee eines Supermarktes im Grünen sehr attraktiv finde. Er setze sich gerne weiterhin für dieses Vorhaben ein. Auch Frau Suchopar vom Beirat Osterholz begrüßt die Planung und wird sich weiterhin für die Nahversorgung in Tenever einsetzen.

Einige Bewohnerinnen fügen hinzu, dass es in Tenever viele große Familien und Senioren gebe, die auf eine fußläufige Nahversorgung angewiesen sind und das Vorhaben daher für Osterholz sehr wichtig sei.

### Nutzungen

Ein Bewohner fragt, ob in dem Gebäude auch eine neue Gastronomie vorgesehen sei, die auch als Treffpunkt dienen könne, oder ob diese ausgeschlossen sei. Es gebe darüber hinaus eine Liste weiterer Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner.

Herr Schlüter ergänzt, dass im Stadtteil bereits häufiger der Wunsch nach einem Treffpunkt geäußert worden sei, beispielsweise in Form einer kleinen gastronomischen Einrichtung. Auch Herr Tasan weist darauf hin, dass Außengastronomie wünschenswert sei.

*Frau Dappen erklärt, dass eine kleine gastronomische Einrichtung nicht ausgeschlossen werde. Zum aktuellen Zeitpunkt sei ein Bäcker mit Sitzgelegenheiten auch im Außenbereich geplant. Viele moderne Bäckereien böten bereits jetzt attraktive, caféartige Angebote.*

*Herr Ehmke ergänzt, dass der GEWOBA die genannte Liste vorliegt und die Beteiligung zum Vorhaben gerade erste beginne. Im Zuge der Umgestaltung der Freiflächen werde es weitere Möglichkeiten zur Beteiligung geben.*

### Erschließung

Herr Tasan weist darauf hin, dass bei der Planung der Ver- und Entsorgung über die Neuwieder Straße auch auf ausreichenden Schutz der dortigen Fußgänger zu achten sei. Zudem sei das Gebäude gut für Fußgänger zu erschließen.

*Frau Dappen erläutert, dass es entlang des Gebäudes einen neuen Fußweg zur Otto-Brenner-Allee gebe. Zudem werde das Gebäude an den durch den Grünzug in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg angebunden.*

### Stellplätze

Eine Teilnehmerin fragt nach, wie sich das Vorhaben auf die Stellplatzsituation für die Bewohnenden auswirkt.

Ein Teilnehmer ergänzt, dass er die Einrichtung einer Tiefgarage sehr begrüßt, da diese gerade im Falle von Hitze ausreichenden Schutz vor Überhitzung von Fahrzeugen biete.

*Frau Dappen antwortet, dass sich an der jetzigen Parksituation nichts ändern wird. Die erforderlichen neuen Stellplätze werden in der neuen Tiefgarage und auf der Stellplananlage an der Neuwieder Str. realisiert. Für Besucher bietet der öffentliche Raum gemäß Zählung ausreichend Potenzial.*

### Freiraum

Herr Tasan betont, dass auch auf Aufenthaltsräume für Kinder geachtet werden solle.

*Frau Dappen stimmt dem zu. Für jedes Vorhaben müssen gemäß Kinderspielflächenortsgesetz der Stadt Bremen Spielflächen hergestellt werden. Damit seien die Freiraumplaner:innen beauftragt.*

### Lärm

Herr Schlüter weist darauf hin, dass es bislang nur eine Straßenbahnlinie gibt. Durch den Ausbau einer weiteren Linie und den damit steigenden Straßenbahnverkehr werde der Lärm voraussichtlich zunehmen. In der Nacht sei es bereits sehr laut.

*Frau Dappen erklärt, dass die neue Straßenbahnlinie bei der Lärmuntersuchung bereits berücksichtigt worden sei. Sie weist darauf hin, dass diese gleichzeitig die Anbindung des Stadtteils verbessere.*

### Wohnungsbau

Eine Teilnehmerin fragt, ob die neuen Wohnungen im Plangebiet nur mit Wohnberechtigungsschein bewohnt werden können.

*Frau Dappen bestätigt, dass es sich bei den neuen Wohnungen ausschließlich um geförderten Wohnraum handeln werde. Inzwischen hätten viele Menschen in Bremen ein Recht auf geförderten Wohnraum.*

*Herr Schlüter ergänzt, dass geförderte Wohnungen im Stadtteil sehr gefragt seien, es aber auch andere Wohnungen gebe.*

### Umsetzungszeitraum

Eine Bewohnerin fragt wie lange die Umsetzung des Vorhabens dauern wird.

*Herr Ehmke erklärt, dass der Planungsprozess eine längere Zeit dauere, dies aber wichtig für die erfolgreiche Realisierung des Vorhabens sei. Er hoffe, dass im nächsten Jahr ein Bauantrag gestellt werden könne, damit die Menschen wieder in Tenever einkaufen können.*

*Herr Schlüter ergänzt, dass es bei solchen Planungen immer sehr schwierig sei einen konkreten Zeitraum bis zur tatsächlichen Umsetzung anzugeben. Es könnten immer ungeplante Verzögerungen eintreten.*

### Architektur

Herr Tasan schlägt vor bei der Architektur des Gebäudes etwas Außergewöhnliches zu wagen, um den gesamten Stadtteil aufzuwerten.

### Nachbargrundstück (Andernacher Straße)

Angesichts des KiTa-Mangels im Stadtteil regen verschiedene Teilnehmende an, das ehemalige KiTa-Grundstück an der Andernacher Straße mitzudenken und dort ggf. wieder eine KiTa zu entwickeln, die sich auch architektonisch auf das neue Vorhaben bezieht.

*Frau Dappen erklärt, dass das Grundstück nicht Teil des Plangebietes sei und daher außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens liege.*

### Kommunikation

Herr Tasan fragt, inwieweit das Gespräch mit der Interessengemeinschaft Schweizer Viertel (IG) stattgefunden habe, da diese Konkurrenz durch das Vorhaben befürchten könnte.

*Herr Ehmke erklärt, dass die Vertreter der IG in das Workshopverfahren einbezogen worden seien. Zur Verträglichkeit des Supermarktes liege ein Gutachten vor. Dieses formuliere eindeutige Vorgaben, die bei der Planung berücksichtigt werden.*

*Herr Schlüter weist darauf hin, dass die GEWOBA kein Interesse daran haben könne das bestehende Schweizer Viertel zu schwächen, da sie dort ebenfalls investiert und zur Aufwertung beitrage.*

Abschließend weist Herr Schlüter darauf hin, dass die Planung nun weiterbearbeitet wird und der Bebauungsplan anschließend noch einmal in einer öffentlichen Beiratssitzung vorgestellt und im Ortsamt öffentlich ausgelegt wird. Der Zeitpunkt wird in der Zeitung veröffentlicht.

Herr Schlüter schließt die Einwohnerversammlung um 19.00 Uhr.

gez. Schlüter  
(Vorsitzender)

gez. Dappen  
(Protokoll)

gez. Kaal  
(SKUMS)

Bremen, 13. Juli 2021