

## **Ortsamt Burglesum XVIII. Beirat**

Niederschrift über die 43. Beiratssitzung am 20. Januar 2015  
Saal des Schulzentrums an der Bördestraße, Bördestraße 10, 28717 Bremen -  
Beginn 19:00 Uhr – Ende 21:50 Uhr

Anwesend waren

die Damen und Herren Beiratsmitglieder

R. Hennig, B. Köhlitz, I. Lauterbach-Wenig, R. Kurpjuhn, H. Große-Lindemann -  
M. Hornhues, B. Strecker, H. Lürßen, B. Hornhues -  
B. Punkenburg, E. Friesen, Ulrike Schnaubelt -  
A. Müller-Lang -  
R. Tegtmeier -  
F. Rath –

Vorsitzender: Herr Ortsamtsleiter Boehlke  
Protokoll: Frau Hell-Nogai

\*

**Herr Boehlke** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Die vorgeschlagene Tagesordnung wurde mit der Einladung des Ortsamtes am 9.01.2015 verschickt.

**Die Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.**

---

**TOP 1: Wünsche und Anregungen der Bürger/innen**  
- keine-

**TOP 2: Bebauungsplan 1274 („Alte Stadtgärtnerei“) für ein Gebiet in Bremen Burglesum im Bereich südlich Altenheim Blumenkamp, Raschenkampsweg, Auf dem Hohen Ufer und Billungstraße (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB)**  
• **Vorstellung des Grünordnungsplanes mit integriertem Artenschutzbeitrag**  
• **Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes**  
Hierzu eingeladen: Bauamt Bremen-Nord, Villena Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

**Herr Boehlke** begrüßt Frau Velte und Herrn Koch vom Bauamt-Bremen-Nord und Herrn Villena-Kirschner von Villena Landschaftsarchitektur und Umweltplanung.

**Der Vorsitzende** weist darauf hin, dass das Thema auf unterschiedlichsten Ebenen intensiv diskutiert wurde.

Es gab Einwohnerversammlungen, Beiratssitzungen, sowie einzelne Gespräche – die oftmals auch sehr emotional geführt wurden.

Alle bislang beteiligten Akteure sprechen sich gegen eine Bebauung des Knoops Parks aus, bei einigen Akteuren gibt es aber nach wie vor die Sichtweise, dass es sich bei dem Gelände an der Billungstraße um eine Parkfläche und nicht um eine Brachfläche handelt.

Die Bürgerinitiative „Grünes St. Magnus“ hat nach ihren Informationen noch einmal ihre Position in einem Schreiben an die Beiratsmitglieder detailliert dargelegt, so dass auch diese den Beiratsmitgliedern bekannt ist.

Die unterschiedlichen Positionen wird man mit Sicherheit heute nicht ausräumen können, zumal die Entscheidungsträger heute nicht anwesend sind.

Das Bauleitverfahren nach dem BauGB stellt aber sicher, dass die unterschiedlichen Positionen gehört und gegeneinander abgewogen werden.

Man befindet sich jetzt in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Herr Boehlke weist darauf hin, dass das Ortsamt und der Beirat in dem Verfahren, neben weiteren Fachbehörden, beteiligt und aufgefordert wird eine Stellungnahme abzugeben.

Jedoch ist der Beirat ist nicht der Entscheidungsträger. Die abschließende Behandlung erfolgt in der Deputation, dann erfolgt ein Beschluss des Senats und der Stadtbürgerschaft. Das weitere Verfahren wird Frau Velte erläutern.

**Frau Velte** weist daraufhin, dass es sich beim Grünordnungsplan erst um einen Entwurf handelt. Sie erläutert wie sich das Verfahren bis jetzt gestaltet hat und wie der weitere Ablauf geplant ist (siehe Anlage 1, Seite 2).

**Herr Villena-Kirschner** stellt den Grünordnungsplanentwurf vor (siehe Anlage 2).

**Herr Boehlke** bedankt sich für die ausführliche Präsentation.

**Frau Velte** erläutert den Bebauungsplanentwurf (siehe Anlage 1).

**Herr Boehlke** erinnert an den Beschluss des Beirates und an die Ergebnisse des nichtständigen Ausschusses. (siehe Anlage 3).

**Herr Hornhues** bedankt sich für die ausführlichen Vorstellungen und die bisherige Zusammenarbeit. Er stellt fest, dass in dem letzten Jahr einiges erreicht wurde. Die Öffnung zum Knoops Park, ebenso wie die Aufwertung der derzeit nicht nutzbaren Flächen werden erreicht. Die Ausgleichsmaßnahmen können in unmittelbarer Nähe verwirklicht werden. Er betont, dass der Knoops Park nicht bebaut wird.

Er möchte wissen, ob es eine Überlegung gab, eine durchgängige Straße bzw. Wegeverbindung zu errichten und wenn ja, woran dies gescheitert ist.

Außerdem möchte er wissen, ob die dann neu hergestellte Wegeverbindung baulich hervorgehoben werden kann, sodass es ersichtlich ist, dass von der Seite noch z. B. ein Radfahrer kommen kann.

**Frau Velte** erklärt, dass es in der ehemaligen Vorzugsvariante eine durchgängige Straße gab, die im oberen Teil wieder an die Billungstraße anschließen würde. Man ist davon abgerückt, weil der Höhenunterschied zwischen der Billungstraße und dem Baugebiet ca. 1,5m beträgt. Außerdem wäre es schwierig gewesen, die nötige Breite im nördlichen Teil für eine durchgängige Straße einzuhalten.

Die Wegeverbindung lässt sich baulich hervorheben. Die neue Straße soll eine Spielstraße werden und soll dementsprechend gestaltet werden.

**Frau Schnaubelt** bedankt sich für die Vorstellung. Sie sieht den Grünordnungsplan sehr positiv, den Bebauungsplan sehr kritisch. Es ist eine zu enge Bebauung, dies wurde schon früher kritisiert. Durch die Zweigeschossigkeit könnten die Gebäude ihres Erachtens eine zu voluminöse Erscheinung haben.

Die Straße müsste ausgebaut werden, je mehr Wohneinheiten es gibt, desto mehr müsste versiegelt werden. Sie möchte wissen, warum man nicht Gebiete ausweist, die dann als Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt werden.

**Frau Velte:** Es gibt keine stärkere Verdichtung als die, die bereits im Planungsentwurf angegeben wurde. Der jetzige Entwurf ist eine Entwicklung des ersten

Planungsentwurfes. Bezüglich der Parkplätze müsse man nochmal nach Möglichkeiten sehen.

**Herr Dr. Schmidtman** findet die geplante Bebauung zu massiv. Er spricht sich komplett gegen die Bebauung aus. Es ist aus seiner Sicht eine Parkfläche. Er findet, etwas ist erst dann eine Ausgleichfläche, wenn für eine versiegelte Fläche etwas entsiegelt wird. Er möchte wissen, warum im Süden des Geländes intakte, gerade wiederhergestellte, Betriebsgebäude abgerissen werden müssen und woanders mit Steuergeldern wieder aufgebaut werden. Die Steuerverschwendung findet er unverhältnismäßig.

**Herr Boehlke** betont, dass die Entscheidung zur Bebauung nicht im Beirat getroffen wurde. Der Standort der alten Gärtnerei wird vom Umweltbetrieb Bremen aufgegeben.

**Herr Dr. Schmidtman** möchte wissen, warum zum Knoop's Park hin in einer solchen Massivität Gebäude errichtet werden müssen, anstatt großer Mehrfamilienhäuser wären kleinflächige Mehrfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser sinnvoll.

**Herr Boehlke** bittet das Publikum, die ständigen Zwischenrufe zu unterlassen.

**Herr Villena-Kirschner** erläutert, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche, früher die Gärtnerei, früher dem Haus Schotteck als Hauswirtschaft diene. An der Nutzung seit dem Übergang von der Familie Wohlde zur Stadtgärtnerei hat sich nichts geändert. Der eigentliche Knoop's Park wird als Park entwickelt. Die Gärtnereifläche soll bebaut werden. Zu kritisierten Ausgleichsflächen bzw. der Bilanzierung verweist er auf das Kompensationsmodell des Landes Bremen. Versiegelung lässt sich nicht ausgleichen, dafür gibt es dann Ersatzpflanzungen.

**Herr Dr. Schmidtman** betont nochmal, dass es für ihn kein Ausgleich ist, auch wenn Herr Villena-Kirschner vor dem Gesetz im Recht ist.

**Frau Velte** teilt mit, dass die Bilanzierung der Umweltbehörde vorliegt, diese wird den Entwurf von Herrn Villena-Kirschner überprüfen. Sie kann die Anmerkung von Herrn Dr. Schmidtman nachvollziehen.

Durch die Mehrfamilienhäuser sieht sie keinen Riegel, der den Knoop's Park abgrenzt. Von Richtung der Billungstraße, kommen zunächst die Reihenhäuser und dahinter stehen die Mehrfamilienhäuser. Es soll eine Vielzahl von Wohnmöglichkeiten (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser) geschaffen werden, für Bürgerinnen und Bürger mit unterschiedlichen Gehaltsgruppen.

**Herr Friesen** möchte, dass die Hecke am Raschenkampsweg erhalten wird. Solche Hecken sind, seiner Ansicht nach, selten.

**Herr Villena-Kirschner** sieht in diesem Fall leider keine andere Möglichkeit als die Hecke für die Wiesenfläche zu entfernen.

**Frau Müller-Lang** findet den Grünordnungsplan sehr wichtig. Sie findet die geschaffenen Rahmenbedingungen sehr positiv.

**Herr Rath** findet die Vorstellung sehr positiv. Es wird nur eine kleine Fläche neuversiegelt und eine versiegelte Fläche wird verschönert. Er findet es schade, dass die Grundstücke nicht für die angestrebten 25 €/m<sup>2</sup> verkauft werden, sondern zum maximal möglichen Preis. Er möchte wissen, ob es eine Sozialquote von 25% geben wird.

**Frau Velte** bejaht, dass es solch eine Quote geben wird.

**Herr Hornhues** pflichtet Herrn Rath bei. Er betont, dass eine nicht öffentliche Fläche durch die Bebauung wieder öffentlich gemacht wird. Des Weiteren stellt er klar, dass es

noch keine Investoren oder sonstiges gibt, jedoch schon Interessenten für die möglichen Bebauungen. Er fragt nach einem möglichen Zeitrahmen.

**Herr Koch** erklärt, dass es dieses Jahr wahrscheinlich zu keiner Bebauung kommt.

**Herr Hennig** betont, dass die Forderung von den 25€/m<sup>2</sup> für die sozialschwächeren Bürgerinnen und Bürger gedacht war. Er bemängelt, dass das Gelände nun meistbietend verkauft werden soll. Über die Art der Bebauung macht der Beirat zwar Vorschläge, aber entschieden wird dies später, an einer anderen Stelle. Der Beirat ist bemüht einen Kompromiss zu finden. Er bemängelt, die Kritik am nicht ständigen Ausschuss. Er betont nochmal, dass der Beirat die Fläche nicht beschlossen hat.

**Frau Hornhues** möchte wissen, wie bei den Mehrfamilienhäusern ohne Zäune bzw. Hecken die Privatsphäre gesichert wird, z. B. auf der Terrasse.

**Frau Velte** teilt mit, dass diese Details im Rahmen eines Architekturwettbewerbes zu klären sind.

**Frau Schnaubelt** bemängelt die Kritik an der Politik bezüglich des Verkaufspreises. Sie erinnert daran, dass jetzt über den Bebauungsplan beraten wird und wiederholt nochmals, dass durch die Zweigeschossigkeit die Gebäude eine zu voluminöse Erscheinung haben könnten.

**Herr Villena-Kirschner** bestätigt, dass ein höheres Gebäude natürlich eine stärkere Wirkung hat, aber auch weniger Fläche benötigt.

**Herr Boehlke** erinnert die Beiratsmitglieder noch einmal, dass man sich aufgrund der fortgeschrittenen Uhrzeit auf konkrete Nachfragen beschränken soll.

**Bürger A** möchte wissen, warum die wesentlichen Punkte des Müller-Glassl-Gutachtens nicht beachtet werden und warum man sich so von den Planungszielen entfernt.

**Frau Velte** erläutert, dass das Gutachten eine Art Möglichkeitssammlung für die Nachnutzung des Geländes war. Von den Planungszielen hat man sich nicht entfernt. Die Sicherung und der Umbau von Kränholm wurden schon umgesetzt, die Weiterentwicklung des Knoop's Park ist wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans und wird unterstützt durch den Grünordnungsplan. Das Ziel, die Wegeverbindung zu verbessern, wird weiter verfolgt. Die ergänzende Bebauung mit geringer Dichte an der Billungstraße ist an die Wohnungsbaukonzeption angepasst worden, welche als Leitlinie für Bremen gilt.

**Bürger B** möchte wissen, wie die mögliche starke Beanspruchung des unteren Abschnittes berücksichtigt wurde und was das Amt für Straßen und Verkehr dazu sagt.

**Frau Velte** teilt mit, dass das Amt für Straßen und Verkehr nur bei der neuen Straße Bedenken geäußert hat. Für die Billungstraße sieht es keinen Handlungsbedarf

**Bürger C** möchte wissen, wieso eine Eibe mit einem Stammumfang von 1,90 gefällt werden soll, obwohl der Baum aufgrund seines Stammumfanges schützenswert ist.

**Herr Villena-Kirschner** teilt mit, dass es sich hier um einen mehrstämmigen Baum handelt. Bei solchen Pflanzen wird nicht in 1m Höhe gemessen, sondern an den einzelnen Stämmen. So berechnet sich ein kleinerer Durchmesser.

**Bürger C** fragt, wie viele Reihenhäuser pro Baufenster entstehen sollen und warum dies nicht in den textlichen Festsetzungen dargestellt wurde.

**Frau Velte** erläutert, dass es bis jetzt nur um die Rahmenbedingungen geht. Es könnten 18 Reihenhäuser entstehen oder 10 Doppelhäuser. Dies ist nicht zwingend in den textlichen Festsetzungen festzustellen.

**Bürger C** möchte wissen, warum es textliche Festsetzung über z. B. Beleuchtung, aber nicht über die Dachform in dem Entwurf gibt.

**Frau Velte** erklärt, dass die Ergebnisse des geplanten Architektur-Wettbewerbs mit in das Ergebnis des Entwurfs einfließen. Erst dann sollen Dachform u. ä. festgelegt werden.

**Herr Boehlke** bittet darum, dass die Behördenvertreter nicht durch Vermutungen oder Unterstellungen aus dem Publikum diskreditiert werden. Er bittet weiterhin um einen fairen Umgang.

**Bürger D**, möchte wissen warum an einen Investor veräußert werden muss.

**Herr Koch** schildert, dass ein öffentliches Grundstück öffentlich ausgeschrieben werden und an den Meistbietenden veräußert werden muss. Dies ist politisch festgelegt worden, auch wenn ein anderes Vorgehen favorisiert wird.

**Bürger D** befürchtet, dass es zu einer ökologischen Katastrophe kommt, wie am Gut Hoher Kamp.. Er möchte, dass ein Baustil vorgeschrieben wird. Er spricht sich gegen Flachdächer aus.

**Herr Koch** teilt mit, dass man theoretisch die Dachform festsetzen kann, aber hier soll dies durch einen Architekturwettbewerb festgelegt werden. Man würde durch eine solche Festsetzung einige Ideen ausschließen. Es gibt keinen Investor, nur einen Rahmen, an dem sich ein Investor halten muss.

**Bürger E** möchte wissen inwieweit die Notwendigkeit des Durchgangs zwischen der Weizenfurt zum Knoop Park überprüft wurde.

**Frau Velte** erklärt, dass es keine Überprüfung gab, aber als Stadtplaner versucht man, öffentliche Flächen zugänglich zu machen, wie auch in diesem Fall. Der Vorschlag hat bis jetzt eine positive Rückmeldung.

**Bürger A** möchte wissen, ob den Beiratsmitgliedern die Ausmaße der Bebauung bewusst sind.

**Herr Dr. Schmidtman** erinnert an das Gewos-Gutachten. Er möchte wissen, woher die Zahl von 14.000 benötigten neuen Wohnräumen für Bremen bis 2020 kommt.

**Herr Boehlke** berichtet von erkennbar mehr Zuzügen aufgrund des Angebots von mehr Wohnraum. Bremen hat laut dem Statistischen Landesamt eine positive Bilanz.

**Herr Koch** informiert, dass das Gewos-Gutachten aktualisiert wird. Für die nächsten Jahre wird eine positive Bilanz, also mehr Zuzüge eingeplant. Auf Grund dessen werden neue Wohnungen benötigt.

**Frau Velte** erinnert daran, dass die Sozialraumquote erst greift, wenn über 20 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Es werden wahrscheinlich 6-7 Sozialwohnungen in einem Haus entstehen.

**Herr Boehlke** unterbricht die Sitzung für die Beschlussberatung.

**Herr Hornhues** verliest folgenden Beschluss.

**Beschluss (12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen)**

Der Beirat Burglesum gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes 1274 („Alte Stadtgärtnerei“) folgende Stellungnahme ab:

1. Die Anzahl der Wohneinheiten soll zwischen 30 und 40 Einheiten liegen. Damit soll gewährleistet sein, dass bezahlbarer Wohnraum in Form von kleineren Grundstücken und Wohnungen für junge Familien als auch ältere Menschen an dieser Stelle errichtet werden.
2. Die Wohneinheiten zwischen den Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 (vorgesehen für Reihenhausbebauung) und den Wohngebieten WR4, WR5 und WR6 (vorgesehen für Mehrfamilienhäuser) sollen in einem annähernd gleichen Verhältnis zueinander stehen, um ein möglichst breites Angebot an unterschiedlichen Wohntypen (kleine und mittlere Reiheneigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen) zu schaffen und damit eine soziale Durchmischung des Quartiers zu sichern.
3. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern (WR4, WR5, WR6) sind auf maximal sechs Einheiten pro Mehrfamilienhaus festzusetzen.
4. Die Errichtung von Tiefgaragen ist in dem geplanten Wohngebiet auszuschließen.
5. Die notwendigen Baumfällungen sind nur auf Grundlage des Grünordnungsplanes vorzunehmen und sind so gering wie möglich zu halten.
6. Der Beirat hält einen Sozialraum mit Sanitärräumen für die Mitarbeiter/innen des Umweltbetriebs Bremen vor Ort im Knoops Park weiterhin für zwingend erforderlich und begrüßt daher das hierfür vorgesehene Baufenster am Raschenkampsweg.

Folgende Punkte aus dem einstimmigen Beschluss des nichtständigen Ausschusses zur Gestaltung der vorgesehenen Fläche für Freizeit- und Erholungsnutzung im Bebauungsplan 1274 vom 22. September 2014 sind bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen:

1. Das neu zu errichtende Wegenetz zwischen der Billungstraße und dem Raschenkampsweg sowie zwischen den Senioreneinrichtungen und Auf dem Hohen Ufer ist von zentraler Bedeutung für die Gestaltung des Geländes „Woldes Wiese“ und der Anbindung mit dem südlichen Knoops Park. Die Planung und Umsetzung sind daher unverzüglich anzugehen und die hierfür erforderlichen Mittel sind bereitzustellen.
2. Ein besserer Fußgängerübergang über die Straße Auf dem Hohen Ufer zwischen dem Knoops Park und der neu zu gestaltenden Grünfläche entlang des Raschenkampsweges 8 (Woldes Wiese) ist herzustellen.
3. Die vorhandenen Baumkulissen sind zu sichern und zu erhalten.
4. Ausgleichsflächen für die Bebauung sind vor Ort auszuweisen.
5. Multifunktionsflächen sollen erhalten bleiben und ergänzt werden.

6. Die Ergebnisse der Ideenwerkstatt für Angebote für Kinder und Jugendliche sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Entwurf des Bebauungsplanes sind vorsorglich Flächen für diese Art von Nutzung auszuweisen.
7. Der nichtständige Ausschuss hat in seinen Beratungen die Realisierung folgender Ideenansätze aufgrund der nicht vorhandenen Nachfrage oder der fehlenden Finanzierbarkeit verworfen: Kleingärten, Seniorenspielplätze, Kinderfarm.

**Herr Boehlke** schließt die Sitzung um 21: 50 Uhr.

gez. Boehlke  
**Vorsitzender**

gez. Hornhues  
**Beiratssprecher**

gez. Hell-Nogai  
**Protokoll**