

Niederschrift zur 19. öffentlichen Sitzung des Beirates Vegesack am Donnerstag, dem 16. Januar 2017 um 18.30 Uhr im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Gerhard-Rohlfis-Straße 62, 28757 Bremen

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 21:05 Uhr

Vorsitzender: Heiko Dornstedt
Schriftführerin: Maren Zilm

Tagesordnung: **Planungskonferenz Bauen, Wohnen und Gewerbe**

Anwesende Mitglieder:

Wilfried Sulimma	Hans-Albert Riskalla
Joachim Riebau	Klaus-Dieter Bless
Gabriele Jäckel	Torsten Bullmahn
Dr. Jürgen Hartwig	Greta Frenzel
Sabri Kurt	Cord Degenhard
Thomas Pörschke	Brigitte Palicki
	Günter Kiener

Es fehlt:

Marvin Mergard
Eyfer Tunc
Peter Fahsing
Dr. Hans-Stephan Schlenker

Weitere Gäste:

Herr Dr. Kühling	Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Herr Donaubauer	Bauamt Bremen-Nord
Herr Hafke	Bauamt Bremen-Nord
Frau Wiedau	Bauamt Bremen-Nord
Herr Dr. Haustein	Wirtschaftsförderung Bremen
Herr Ballhausen	Wirtschaftsförderung Bremen
Herr Küchen	Wirtschafts- u. Strukturrat Bremen-Nord
Herr Detjen	Gewosie
Herr Nagel	Procon - Gruppe
Herr Tietjen	ELB – Immobilien
Herr Helms	Vegesack-Marketing
Herr Schneider	Robert C. Spieß
Frau Stelljes	Robert C. Spieß
Herr Purnhagen	Purnhagen Immobilien
Herr Kröger	Handwerkskammer
Herr Lenz	Sparkasse Bremen
Herr Enns	Sparkasse Bremen
Herr Mosel	M-Projekt

Der Vorsitzende begrüßt die Gäste und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht zugegangen ist.

Ziel der Konferenz ist es, die Bebauungspläne des Stadtteils für den Bereich Wohnungsbau und Gewerbe zu betrachten. Das Ergebnis soll möglichst ein Arbeitsprogramm für die planenden Behörden und den Beirat Vegesack sein, an dem sich Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende, Unternehmen und Investoren in ihren Entscheidungen orientieren können.

Dieses Programm soll im zweijährigen Abstand evaluiert werden, um geänderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden.

Herr Donaubauer stellt zunächst die Planungen vor.

Das übergeordnete Thema ist die quantitative und qualitative Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Er zeigt die Übersicht aller gültigen Bebauungspläne in Vegesack, auf der auch die im Entwurf befindlichen Pläne dargestellt sind. Eine weitere Folie zeigt das Wohnungsbaupotential von Bremen-Nord.

Der Flächennutzungsplan wurde 2015 gesamtfortgeschrieben. Er gibt dem Bauamt grobe Vorgaben und ist dem wohnungsbaulichen Ziel gewidmet. Aus Sicht des Bauamtes könnten folgende Projekte angegangen werden:

- Fährer Flur – jetzt konkret mit zur Kitaversorgung. Der B-Plan muss angeschoben werden.
- Hartmannstift – im März tritt das Gestaltungsgremium zusammen um zu einer abschließenden Entscheidung zu kommen. Dann kann mit dem vorhabenbezogenen B-Plan gestartet werden.
- Eckgrundstück am Schlepper Regina – Beginn des zweiten Anlaufs mit einer qualifizierten Architektur und einem stadträumlichen Beitrag an den Standort.
- Haven Höövts – als neuralgischer Punkt in Vegesack.
- Grohner Düne – mit dem IEK, welches vom BBN begleitet werden muss.
- Unterhalb des Haven Höövts ein Grundstück am Fluss.
- Das Tauwerkgelände, dessen Auslegungsfrist gerade beendet ist.
- Der Bereich Oeversberg, Jacobs-Uni und Science Park.
- Steingutfläche
- Angelteiche
- Aumunder Wiesen 2

Anschließend zeigt er eine Karte, die die vorhandenen Gewerbegebiete zeigt:

- Ehemaliges Vulkangelände mit dem Gelände der BWK
- Ehemaliger Vulkanparkplatz
- BBV – Fläche
- Haven Höövts
- Kleine Wolke
- Nehlsen Gelände
- Bahnbegleitende Restflächen
- Science Park
- Rabenfeld
- Südlich der Angelteiche

Herr Dr. Kühling berichtet, dass es in Bremen-Nord große Umbrüche in den vergangenen Jahren gegeben hat und erinnert an den Vulkan und die BWK. Bremen-Nord ist zwar ein hervorragender Wohnstandort, aber nicht mehr ein Arbeitsstandort, wie er mal gewesen ist. Um den Standort zu stärken müssen Arbeitsplätze verfügbar sein. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen versucht in Bremen-Nord ein breites Angebot an Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, um der Nachfrage der Flächensuchenden in Bremen-Nord möglichst gerecht zu werden. Da die Nachfragen teilweise sehr spezifisch sind, können trotzdem nicht alle Wünsche der Unternehmen erfüllt werden.

Für den Science Park und die JUB, die mit ca. 400 Arbeitsplätzen ein großer Arbeitgeber ist, sieht er sehr gute Perspektiven. Ziel sollte es sein, die extrem gut ausgebildeten Studierenden in die Bremische Wirtschaft zu integrieren.

Zu bedenken ist, dass bei einer wohnungsbaulichen Entwicklung höhere Grundstückspreise erreicht werden, als bei Gewerbegrundstücken. Hinzu kommt, dass es bei Gewerbe zu Emissionen kommen kann. Mischsituationen zu erzeugen, ist in der Praxis schwer zu realisieren und eine große Herausforderung.

In Bremen wurden im letzten Jahr ca. 5000 neue Arbeitsplätze geschaffen, allerdings ist Bremen um 12.000 Menschen gewachsen. Da relativiert sich der Arbeitsplatzzuwachs wieder.

Eine große Gewerbefläche, die es zu entwickeln gilt, ist die der Steingut AG. Die Lage an der Bahn spricht zunächst für eine gewerbliche Nutzung. Allerdings spricht auch einiges für eine Wohnnutzung, wobei dies sehr genau untersucht werden muss.

Herr Tietjen, Vertreter der Lürssen-Gruppe, berichtet zum Projekt Verbrauchermarkt Lindenstraße. Es wurden im letzten Jahr weitere Gespräche mit dem Bauamt geführt und aktuell mit verschiedenen Anbietern wie Rewe, der Buntinggruppe und mit Edeka. Das Problem liegt darin, dass es mit der Baubehörde zu einer Einigung über die Verkaufsfläche kommen muss. Es geht aktuell nur noch um 60 m². Er ist guter Hoffnung, dass die Verhandlungen in diesem Frühjahr abgeschlossen werden können und die Menschen in dem Areal endlich ihren Einkaufsmarkt bekommen.

Herr Dornstedt erklärt, dass dies doch mal eine gute Nachricht für die Lobbendorfer Anwohner sei. Der Beirat Vegesack habe sich sehr viel mit dieser Thematik befasst und dieses Vorhaben auch immer unterstützt. Er ergänzt, dass es ja nicht nur um die Lobbendorfer Anwohner geht, sondern die Bewohner und Mitarbeiter der ZAST und die Arbeitnehmer auf dem Vulkangelände werden einen Verbrauchermarkt an der Stelle auch zu schätzen wissen.

Herr Degenhard ist empört, das sich die Umsetzung der Planungen derartig lange hingezogen hat. Als Außenstehender ist es nicht nachvollziehbar, dass so lange um eine Differenz von 60 m² diskutiert und verhandelt werden muss.

Herr Mosel erkundigt sich nach dem Stand zum Zentrenkonzept.

Herr Kühling erklärt, dass es ein Bremen-weites Thema ist. Es ist zu klären, wie insgesamt mit dem Zentrenkonzept umgegangen wird. Die Anforderungen haben sich verändert, allein wenn man die Größe für einen Supermarkt betrachtet, vor 10 Jahren reichte Aldi eine Quadratmeterzahl von 800, heute benötigt ein Aldimarkt 1300 m². Er hält es für sehr unglücklich, dass für Firmen die investieren wollen, keine Lösungen gefunden werden. Andererseits muss darauf geachtet werden, die Zentren nicht auszubluten.

Herr Dornstedt erkundigt sich, nachdem es keine Wortmeldungen aus dem Beirat gibt, wie mit dem Thema Innenverdichtung umgegangen wird. Da Bremen räumlich begrenzt ist, müssten auch kleinere Flächen für Wohnungsbau genutzt werden. Diese Flächen sind aber oft planungsrechtlich noch nicht als Bauflächen ausgewiesen. Er erinnert an ein Grundstück im Bereich der Hinterbebauung, auf der ca. 5 bis 6 Wohneinheiten entstehen könnten.

Herr Donaubaer erklärt, dass mit jeder Baurechtschaffung Aufwand betrieben werden muss. Es darf niemand bevorteilt werden und es muss eine ausgewogene Angelegenheit sein und bedarf der Mitwirkungsbereitschaft aller. Es ist politisch aber Beschlusslage nach innen zu verdichten.

Herr Bullmahn erkundigt sich, ob es zu der Planung des Bahnhofsbereiches, des Bahnhofsvorplatzes, der Aue, des Vegesacker Hafens, des Hochwasserschutzes und der Anbindung zur Maritimen Meile schon etwas zu berichten gibt.

Herr Hafke führt aus, dass es sich um eine ganz wichtige Fläche handelt. Mit dem IEK Grohn wird über Mittel verfügt, um Planer zu engagieren, die die Konzepte ausarbeiten. Im Bereich Hochwasserschutz werden Freiraumplaner beauftragt. Die Bahn ist seinerzeit nach Vegesack gekommen, weil Vegesack viel Industrie hatte. Die Situation hat sich sehr gewandelt. Im Bahnhofsbereich ist noch sehr viel Potential, was es zu entwickeln gilt. In den letzten Jahren sind in Vegesack ca. 200 bis 250 Wohneinheiten entstanden und genauso viel werden noch einmal dazu kommen. Es ist also eine sehr erfreuliche Entwicklung.

Vegesack ist ein ganz vorzüglicher Wohnort und auf keinen Fall nur eine Schlafstadt. Auch wenn man die Arbeitsplätze nicht entsprechend dynamisch entwickeln kann, sollte die Stadt als lebenswerter Lebensraum weiter entwickelt werden.

Herr Bullmann erkundigt sich, ob die Bahn zu einer Zusammenarbeit bereit ist, sich zur Grohner Düne zu öffnen.

Herr Hafke erklärt, dass der Bahnhof städtisch ist. Wenn die notwendigen Mittel eingeworben werden können, kann dort auch etwas getan werden. Auch der Güterbahnhof gehört der Stadt, auch dort muss man weiter arbeiten.

Herr Dornstedt erinnert an den Beschluss des Beirates Vegesack, die erforderlichen Haushaltsmittel für die Umgestaltung des Bahnhofsplatzes bereitzustellen. Die Umgestaltung an sich, erfordert einen langen Planungsvorlauf und es wäre gut, wenn man überhaupt mit der Planung beginnen kann.

Eine Anwohnerin aus Aumund-Hammersbeck kritisiert, dass das Umweltressort nicht an dieser Sitzung teilnimmt.

Herr Dornstedt erklärt, dass das Umweltressort eingeladen war, er aber leider keinen Einfluss darauf hat, wer die Einladung annimmt und wer nicht.

Außerdem bittet sie darum, dass ihre Eingabe zum Amphibienschutz vom letzten Jahr berücksichtigt wird.

Herr Pörschke erkundigt sich, ob dem Bauamt ausreichende Erkenntnisse zur Problematik der Altlasten von ehemaligen Gewerbeflächen vorliegen. Gibt es einen Austausch zur Erfassung von Schadstoffen und etwaigen Risiken zwischen dem Umwelt- und dem Bauressort? Wie steht es um die Verzahnung zwischen dem Wirtschaftsressort, dem Vegesack-Marketing und dem Bauressort? Er erinnert beispielhaft an die Ansiedlung eines Elektromarktes. Außerdem interessiert er sich für die beiden größten Fehlgriffe der letzten Jahre, Haven Hööv't und Markthalle. Wird über baurechtliche Korrekturen nachgedacht?

Herr Donaubaer erklärt, dass zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und dem Bauamt Bremen-Nord viele Kontakte bestehen. Bei den ehemaligen Gewerbeflächen muss er sich auf die Stellungnahmen der Gutachter verlassen. Das BBN kann in diesem Prozess nur darauf achten, dass diese Belange nicht hinten runter fallen und im Abwägungsprozess bedacht werden.

Herr Dr. Kühling ergänzt, dass es in Bremen ein umfangreiches Altlastenkataster gibt. Die Fachleute kennen sich da gut aus, an einigen Stellen müssen vielleicht noch Bohrungen erfolgen und Verdachtsfälle ausgeräumt werden. Überraschungen, wie in den 70er bis 80er Jahren, auf Altlasten zu bauen, sollten heute nicht mehr vorkommen. Aber daher sind Hinweise von ehemaligen Mitarbeitern der Firmen sehr wichtig.

Die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure wie Vegesack Marketing und dem Wirtschaftsressort läuft sehr gut und aus seiner Sicht hat sich Vegesack in den letzten Jahren sehr gut entwickelt. Er dankt Herrn Helms für sein großes Engagement und seine gute Arbeit.

Herr Dornstedt merkt an, dass bei der Einwohnerversammlung zum Tauwerkquartier das Thema Altlasten auch angesprochen wurde und das Bauamt darüber informiert ist.

Herr Helms berichtet, dass ein guter Austausch und regelmäßige Kontakte stattfinden. Er bestätigt, dass in Vegesack Flächen für großflächigen Einzelhandel (Stichwort Elektromarkt) benötigt werden und zeigt sich optimistisch, dass es gelingen wird, das Zentrum von Vegesack zu stärken.

Herr Hartwig fragt sich, welches die Ziele für Vegesack sind. Sind mehr Einwohner gewollt, oder mehr Gewerbe und mehr Möglichkeiten Arbeitsplätze zu schaffen? Er erkundigt sich, ob es eine Verhältnisbetrachtung gibt, z.B. wieviel Arbeitsplätze es für 1000 Anwohner geben muss.

Herr Kühling erklärt, dass es leider nicht so einfach zu berechnen ist. Auf die Gesamtstadt bezogen ist in Bremen-Nord der Arbeitsplatzbesatz erheblich geringer. Durch den Strukturwandel haben sich die Zahlen für Bremen-Nord in den letzten Jahrzehnten verschlechtert. Aber der Senat ist dabei an Bremen-Nord-Konzepten zu arbeiten, die im Sommer bekannt gemacht werden.

Eine Anwohnerin aus Grohn erkundigt sich wie es mit dem Science-Park weitergeht. Herr Dr. Kühling berichtet, dass der Investor inzwischen einen Bauantrag eingereicht hat, der auch genehmigt wurde. Im Moment ist er in der Phase, das Gebäude zu füllen, bevor er mit dem Bau beginnt. Es bestehen Kontakte zur JUB, die evtl. Gebäudeteile nutzen könnten, da muss man die Verhandlungen abwarten.

Ein weiterer Anwohner fürchtet, dass es in der Zukunft in Bremen keinerlei Freiflächen geben wird, weil alles bebaut ist. Er wirbt dafür, der Natur genug Raum zu lassen.

Ein Anwohner aus Vegesack merkt an, dass die Zukunft immer mehr Heimarbeitsplätze für Arbeitnehmer bieten wird. Er hält es für einen möglichen Standortvorteil, dass Vegesack ein Ort ist, an dem es wenig Lärmbelastungen gibt und wirbt dafür, dass dies so bleibt.

Herr Bullmahn interessiert sich für den Bereich der ehemaligen BBV und dem Vulkangelände. Die Firma Ambau geht nach Cuxhaven. Er möchte wissen, wie das Gelände sich entwickeln soll.

Herr Dr. Kühling bedauert sehr, dass die Firma Ambau geht. Sie war eine Mieterin der Firma Lürssen. Auf dem Gelände des Bremer Vulkans hatten sich sehr schnell wieder Firmen mit vielen Arbeitsplätzen angesiedelt. Bei dem BBV-Gelände ist es wichtig, dass die Firmen, die sich dort ansiedeln, sich nicht gegenseitig stören. Es muss eine Situation hergestellt werden, dass sich die Firmen ergänzen.

Herr Tietjen berichtet, dass die Firma Lürssen eine Nutzung für die Fläche finden wird, es wird überlegt, die Flächen vielleicht selber zu nutzen, aber das sei alles noch nicht zu Ende gedacht.

Herr Bullmahn wünscht sich, dass der Wohnmobilparkplatz wieder belebt wird.

Herr Dr. Kühling bestätigt, dass ein Wohnmobilplatz an der Stelle Potential hat.

Herr Kiener hält den bestehenden Platz für ungeeignet, da die Wohnmobilisten auf Wände schauen und nicht auf die Weser. Er erklärt, dass es in Bremen-Nord 19 Arbeitsplätze pro 100 Anwohner gibt, in Bremen-Stadt sind es 51 Arbeitsplätze. Daraus folgt, dass eine Willkommenskultur für Arbeitsplätze und Firmen geschaffen werden muss.

Ein Bürger aus Fähr-Lobbendorf erkundigt sich, ob die Firma Borgward möglicherweise hier angesiedelt werden kann.

Herr Kühling berichtet, dass es bereits Gespräche über verschiedene Standorte in ganz Bremen gegeben hat. Das Unternehmen will sich in der nächsten Zeit entscheiden.

Herr Hartwig erklärt, dass aus seiner Sicht die erste Position für den heutigen Abend heißt: „keine Verringerung von Gewerbeflächen“. Er fordert Herrn Donaubauber auf, die Frage nach der Innenverdichtung, die mehrmals von Herrn Dornstedt angesprochen wurde, zu beantworten. Auch mögliche Umnutzung muss bedacht werden.

Herr Dr. Kühling ist erfreut, dass es keine Verringerung von Gewerbeflächen geben soll, wobei auch jede Gewerbefläche genau betrachtet werden muss.

Herr Donaubauer erklärt, dass Bremen-Nord im Bereich des Einfamilienhausbaues führend in ganz Bremen ist. Die Vorgabe innen zu Verdichten heißt aber auch Mehrgeschosswohnungsanteil vergrößern. Der Bebauungsplan der Innenverdichtung wurde in der Vergangenheit sehr wohlwollend ausgelegt und Wohnungsbau ist das Gebot der Stunde.

Herr Hartwig fragt nach, ob mit 95 Prozent der Arbeitskraft des BBN an der Neubauentwicklung und mit 5 Prozent an der Innenentwicklung gearbeitet wird? Wie wäre der Mix zu verändern, um in einem stärkeren Maße über Umnutzung, zweiter Reihe Bebauung und der Gewerbeflächenentwicklung nachdenken zu können.

Herr Donaubauer erwidert, dass viele Projekte sehr komplex sind und sehr viel Arbeit und Zeit binden.

Herr Dornstedt stellt fest, dass die Innenverdichtung nicht von allen Menschen gewollt ist, Anwohner sind oft nicht begeistert, wenn hinter ihren Gärten gebaut wird. Es ist eine sehr vielschichtige Betrachtung notwendig und auch der Beirat wird sich damit auseinandersetzen müssen.

Herr Pörschke, erinnert an die Folgen der Digitalisierung, nämlich den Verlust von Arbeitsplätzen im Handel. Der Kreativwirtschaft und Existenzgründern sollten interessante Angebote gemacht werden. Die These muss lauten, „Öffnen von Vegesack für neue Angebote und neue Leute, die hier tätig werden wollen.“

Das Haven Hööv als Gewerbefläche muss reduziert werden. Die Gewerbeflächen der Grohner Wandplatten AG werden vorwiegend als Lagerflächen benutzt, d. h. viel Fläche, aber wenig Arbeitsplätze.

Herr Schneider erkundigt sich, wie er die Bebauung eines Grundstückes im Grohner Kamp hinbekommen könnte. Es handelt sich um ein relativ kleines Grundstück für eine Bebauung von 6 bis 8 Wohneinheiten. Dort gibt es keinen B-Plan. Vom Bauamt kommt die Auskunft, dass dort andere Prioritäten gesetzt werden. Er möchte wissen, wie er da weiterkommen könnte.

Herr Dornstedt schlägt vor, dass dort ein vorhabenbezogener B-Plan erstellt könne.

Herr Hafke schildert, wie problematisch es manches Mal ist, eine innenliegende Fläche zu bebauen. Die Interessenlagen unter den Anliegern sind sehr unterschiedlich, daher ist es eine sehr schwierige Aufgabe dort Konsens und eine Innenentwicklung zu schaffen. Die Besorgnis, dass irgendwann mal alles bebaut ist, hält er für unbegründet. Er wirbt um mehr Gelassenheit.

Herr Dornstedt zitiert den ehemaligen Geschäftsführer der StaVe. Der sagte einmal: „Etwas nicht tun, kann man immer machen.“ Das negative Ergebnis einer Bebauungsplanänderung kann sein, dass sich nichts ändert. Aber wenn man es nicht versucht, hat man nie die Gewissheit, ob es nicht doch hätte klappen können. Er appelliert, sich der verschiedenen Möglichkeiten zu öffnen.

Ein Bürger kritisiert, dass das Bauamt private Initiativen, wie z.B. das Grundstück am Grohner Kamp zu bebauen, verhindert.

Herr Kröger, der Präses der Handwerkskammer, kritisiert, dass nur von Wohnbebauung gesprochen wird, aber Infrastruktur wie z.B. Kindergärten und Schulen, in den Planungen fehlen.

Herr Dornstedt erklärt, dass diese Thematik in einer gesonderten Planungskonferenz in die Betrachtung einbezogen werden soll.

Herr Dornstedt schlägt folgenden Beschlussvorschlag vor, der mit einer Enthaltung einstimmig beschlossen wird.

- **Grundsätzlich darf es keine Verringerung der Gewerbeflächen im Stadtteil geben.**
- **Die Öffnung des Stadtteils für neue Gewerbetreibende ist erwünscht.**
- **Die Innenentwicklung/Innenverdichtung ist verstärkt zu fördern, ausdrücklich ist die Möglichkeit von V u. E Plänen in Betracht zu ziehen.**
- **Das Verhältnis zwischen Rand- und Innenentwicklung zu Gewerbeflächen ist für die folgenden Beratungen darzustellen.**

Die Sitzung endet um 21:05 Uhr.

Dornstedt
Vorsitzender

Zilm
Schriftführerin

Dr. Hartwig
Beiratssprecher