

**Niederschrift zur 9. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Tourismus, Kultur und Wirtschaft am Montag, dem 16. April 2018 um 17:30 Uhr
Im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Gerhard-Rohlfs-Str. 62, 28757 Bremen**

Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 20:20 Uhr

Vorsitzender: OAL Herr Dornstedt
Schriftführerin: Frau Rockstein

Anwesende Mitglieder:

Klaus-Dieter Bless	17:30 Uhr
Hans Albert Riskalla	18:15 Uhr
Cord Degenhard	17:38 Uhr
Dr. Jürgen Hartwig	17:33 Uhr
Gisela Schwellach	17:30 Uhr
Ulrich Stuwe für Britta Littke-Skiera	17:30 Uhr

Es fehlten:

Thomas Pörschke
Marvin Mergard

Weitere Gäste:

Herr Theilen	Einwohnergemeinschaft Grohn
Herr Bortz	Verein Wassersport Grohn
Herr Hafke	Bauamt Bremen-Nord
Frau Wiedau	Bauamt Bremen-Nord
Herr Nowak	Handelskammer
Herr Helms	Vegesack Marketing e.V.
Herr Tietjen	Lürssen Industrie Beiteiligungen GmbH & Co. KG
Herr Schneider	RREE Retail Real Estate Expert
Herr Kupper	Eigentümergevertreter der Patrizia AG
Herr Pielhop	Architekt der Patrizia AG
Herr Mosel	M. Projekt GmbH & Co. KG

**Ortstermin: Antrag der Einwohnergemeinschaft Grohn – Umnutzung des alten
Bereichs des Vereins Wassersport Grohn
Treffpunkt: Am Wasser 21, 28759 Grohn (Grundstück neben dem VWG)**

**Anschließend ab 18:15 im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, 1. Etage, Gerhard-
Rohlfs-Straße 62, 28757 Bremen**

Tagesordnung:

1. Fortsetzung der Sitzung im Sitzungssaal – Umnutzung des alten Bereichs des Vereins Wassersport Grohn ab 18:15 Uhr
2. Genehmigung der Niederschriften zur 7. Sitzung am 19. Juni 2017 und zur 8. Sitzung am 23. Oktober 2017

- | | | |
|----|--|---------------|
| 3. | Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes
- Auswirkungen auf die Ansiedlung von Verbrauchermärkten
im Stadtteil Vegesack | ca. 18:45 Uhr |
| 4. | Innenentwicklung im Stadtteil Vegesack | ca. 19:30 Uhr |

Der Vorsitzende begrüßt die Teilnehmer und Gäste und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht eingegangen ist. Es gibt keine Änderungswünsche zur Tagesordnung.

Tagesordnungspunkt 1

Fortsetzung der Sitzung im Sitzungssaal – Umnutzung des alten Bereichs des Vereins Wassersport Grohn

Während des Ortstermins besichtigte der Ausschuss das Gelände des Wassersportvereins Grohn, Am Wasser 21. Die Einwohnergemeinschaft Bremen-Grohn hat einen Antrag an den Beirat Vegesack gestellt, diesen Bereich für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Es könnte an dieser Stelle ein kleiner parkähnlicher Platz mit Bänken und einem Zugang zur Lesum entstehen. Der Wassersportverein hat jedoch sehr deutlich gemacht, dass sie dieses Gelände, besonders in den Wintermonaten, benötigen um darauf eine ca. 23 m lange Brücke, 50 Stegelemente und zwei Pontons zu lagern.

Der Ausschuss beschließt einstimmig, dass es bei der bestehenden Nutzung bleiben soll. Der Bürgerantrag wird abgelehnt.

Tagesordnungspunkt 2

Genehmigung der Niederschrift zur 7. Sitzung am 19. Juni 2017 und zur 8. Sitzung am 23. Oktober 2017

Die Niederschriften werden wie vorliegend genehmigt.

Tagesordnungspunkt 3

Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes – Auswirkung auf die Ansiedlung von Verbrauchermärkten im Stadtteil Vegesack

Herr Dornstedt führt in das Thema ein und kritisiert, dass das Bauressort, wie auch schon im April 2016, wieder nicht an der Sitzung teilnimmt. Herr Dornstedt trägt einen Beschluss des Beirates vom 11.12.2008 vor:

1. *Der Beirat Vegesack stellt fest, dass das Konzept den aktuellen Entwicklungen laufend anzupassen und zu modifizieren ist.*
2. *Der Beirat legt Wert auf die Feststellung, dass Vegesack auch weiterhin ein Mittelzentrum ist. Dieses Konzept soll inhaltlich weiter vertieft werden und es soll eine weitergehende Beratung im Stadtentwicklungsausschuss stattfinden.*

Am 18.04.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss sich zum wiederholten Male mit dem aktuellen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes befasst. Es erging folgender Beschluss:

- *Der Ausschuss rügt das Fernbleiben des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr trotz rechtzeitiger und fristgemäßer Einladung.*
- *Der Ausschuss stellt in den folgenden Bereichen Defizite im Einzelhandel des Stadtteils Vegesack fest: Elektronik, Sport und Freizeit sowie, Kinder- und Jugendmode. Die festgestellten Defizite sind unverzüglich, und noch vor einer Evaluation des Konzeptes, auszugleichen.*
- *In das Strukturkonzept ist die Stärkung des Mittelzentrums Vegesack ausdrücklich aufzunehmen.*
- *Das Zentren- und Nahversorgungskonzept ist hinsichtlich der veränderten Anforderungen zu überarbeiten und anzupassen. Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die räumliche Ausdehnung des Zentrums und auf die entsprechenden Sortimente zu legen.*
- *Die städtebaulichen Strukturen in bislang nicht versorgten Bereichen sind gemäß den veränderten Anforderungen zeitgemäß zu berücksichtigen.*
- *Das bestehende Zentren- und Nahversorgungskonzept lässt bereits in der bestehenden Form die Möglichkeit zu, flexibel auf die Bedarfe zu reagieren.*
- *Der Ausschuss missbilligt die Ablehnung des Bauressorts an Expert Bening bezüglich der Einrichtung eines Elektromarktes auf dem Gelände des jetzigen Toom-Baumarktes. Der Ausschuss fordert das Bauressort auf, diese Entscheidung rückgängig zu machen und unverzüglich mit Expert Bening zu kommunizieren.*

Seit diesem Beschluss wird das Zentren- und Nahversorgungskonzept mit dem Ziel überarbeitet, es in einer fortgeschriebenen Form wieder festzuschreiben. Ursprünglich sollte die Novellierung des Zentrenkonzeptes im Jahr 2018 eigentlich abgeschlossen sein und von der Bürgerschaft beschlossen werden. Die aktuellen Auskünfte des Bauressorts lauten allerdings, dass es erst in der zweiten Hälfte 2019 so weit sein wird. Aktuell geht es jetzt darum, dass der vorhandene Rewe-Markt in der Georg-Gleistein-Straße total veraltet und nicht mehr kundenorientiert ist und aus diesem Grund abgerissen und wieder neu aufgebaut werden soll. Der Rewe-Markt hat eine Bestandsgarantie unter der Voraussetzung, dass das Gebäude so bleibt wie es ist. Einen Abriss und Neubau lässt das Zentrenkonzept zurzeit allerdings nicht zu.

Herr Schneider erklärt, dass er als Vertreter der Firma Patrizia AG fungiert und teilt mit, dass der Rewe-Markt total veraltet ist und in seinem jetzigen Zustand nicht mehr weiter betrieben werden kann.

Herr Kupper ergänzt, dass Patrizia AG sich für den Rewe schämt und nicht mehr bereit ist, dafür weiter ihren Namen herzugeben. Das Gebäude ist absolut nicht mehr zeitgemäß. Das Risiko ist da, dass der Mieter nicht mehr bereit ist den Markt im jetzigen Zustand weiter zu betreiben und kurzfristig abspringt. Dann würde dort eine Brache stehen. Um dem entgegenzuwirken, hat die Patrizia AG sich vor zwei Jahren an das BBN gewandt um nach einer Lösung zu suchen. Vom BBN wurde der Patrizia AG aufgrund des aktuellen Zentrenkonzeptes dargelegt, dass eine Neupositionierung überhaupt nicht denkbar ist. Es wurde lediglich eine Wohnbebauung vorgeschlagen. Es geht der Patrizia AG allerdings nicht darum kurzfristig etwas zu realisieren, sondern um ein langfristiges Halten und Entwickeln ihrer Immobilien. Herr Pielhop erläutert anhand einer Präsentation den geplanten Neubau des Rewe-Marktes.

Herr Degenhard äußert sein Unverständnis darüber, dass es aufgrund des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes nicht zu einem Neubau des Rewe-Marktes kommen soll. Seiner Meinung nach wird immer vergessen, dass es hier um Komfort für den Bürger geht, der gute Einkaufsmöglichkeiten haben möchten. Herr Degenhard möchte dieses brisante Thema auch lieber im Beirat behandeln.

Herr Haffke teilt mit, dass das Zentrenkonzept überarbeitet wird und dass diese Überarbeitung schon seit 1 ½ Jahren dauert. Dadurch entstehen auch gewisse Lähmungen. Es soll jedoch nichts verhindert werden, sondern es ist eine gesunde, moderne und verbrauchernahe Entwicklung geplant. Das erste Hindernis für den Neubau des Rewe-Marktes ist der Bebauungsplan von 1977. Der hintere Teil des Grundstückes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und darin sind Verbrauchermärkte nicht zulässig. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept ist 2009 von der Stadtbürgerschaft als städtebauliches Konzept beschlossen worden. Anhand eines Planes zeigt Herr Haffke auf, was das Zentrenkonzept für gesamt Bremen darstellt.

Herr Nowak teilt mit, dass sich die Zentren massiv im Umbruch befinden. Dieses ist auch der Entwicklung der Digitalisierung geschuldet. Es ist bestimmt nicht gewollt, dass bei einem gewachsenen Zentrum, der Zerfall beschleunigt wird, weil man überall alles darf. Was passiert mit gewachsenen Zentren, wenn sie auseinander brechen? Herr Nowak gibt zu bedenken, dass man sich evtl. auch mal von einem Konzept an einzelnen Stellen lösen muss, wenn man sieht, dass das Bedürfnis der Verbraucher so stark ist und die Logik so groß. Herr Nowak schlägt dem Ausschuss vor, noch einmal das Gespräch mit ausgewiesenen Experten zu suchen um sich das Thema noch besser und intensiver darlegen zu lassen.

Herr Helms stimmt den Ausführungen von Herrn Nowak grundsätzlich zu. Er findet es aber ganz wichtig, dass das neue Zentren- und Nahversorgungskonzept so schnell wie möglich auf den Tisch kommt, damit die Investoren auch eine Planungssicherheit haben. Es sollte auch immer die Ausgewogenheit im Blick behalten werden hinsichtlich des Kerngebiets der Fußgängerzone des Zentrums Vegesack. Es muss auch für die Zukunft so gestaltet werden, dass die Fußgängerzone eine hohe Attraktivität behält. Nahversorgung muss in einem Zentrum vorhanden bleiben. Mit der Herausnahme wird das Zentrum geschwächt.

Herr Stuwe findet die Idee des Zentren- und Nahversorgungskonzept, innenstädtische Bereiche zu schützen, grundsätzlich nicht falsch. Aber im direkten Bereich von Vegesack gibt es, seiner Meinung nach, zu wenige Verbrauchermärkte.

Herr Degenhard ärgert sich über das Konzept, wenn dadurch verhindert wird, dass sich in der Lindenstraße und in der Aumunder Feldstraße dringend benötigte Verbrauchermärkte ansiedeln können, dass der Elektrokonzern Expert Bening nach Vegesack kommt und dass ein bereits vorhandener Rewe-Markt nicht die Erlaubnis bekommt sich zu vergrößern. Er ist der Meinung, dass der vorhandene Bebauungsplan geändert werden muss.

Herr Schneider vertritt ebenfalls die Meinung, dass dies ein rein theoretisches Konzept ist. Die Menschen wollen bei Rewe einkaufen, Rewe möchte gerne hierbleiben. Aus diesem Grund kann er nicht verstehen, wieso krampfhaft an diesem Konzept festgehalten wird. Herr Schneider teilt weiter mit, dass Rewe der Stadt Bremen angeboten hat einen Gutachter zu beauftragen, welcher diese Spezialsituation beurteilen soll, die Kosten dafür würde Rewe tragen. Wenn das Zentren- und Nahversorgungskonzept nicht dementsprechend geändert wird, sieht Herr Schneider die Gefahr, dass Rewe evtl. nach Niedersachsen abwandern wird. Herr Schneider wünscht sich einen Beschluss, der den Senat auffordert, diese besondere Situation in Vegesack zu berücksichtigen.

Herr Tietjen möchte von Herrn Hafke wissen, ob das neue Konzept, wenn es denn mal fertig ist, sich deutlich näher an der Realität widerspiegeln wird? Zweitens möchte er, als Investorenvertreter, wissen, ob er sein Projekt jetzt für die nächsten zwei Jahre beiseiteschieben soll und darauf warten und hoffen, dass das neue Konzept 2019/2020 endlich mal fertig ist.

Herr Mosel befürchtet, dass das neue Konzept nicht viel anders sein wird als das alte. Er versteht aber auch nicht, warum man bei akutem Behandlungsbedarf nicht schon vorab mit Einzelgutachten was machen kann. Er appelliert daran, dass die Investoren eine Planungssicherheit bekommen.

Herr Riskalla ist auch dafür, als Zwischenlösung mit Hilfe von Gutachtern, eine Ausnahmesituation zu kreieren, damit außerhalb der Festlegung Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

Herr Dr. Hartwig erinnert daran, dass Planung nicht Beton heißt, sondern Planung heißt jährlich zu überprüfen und gegebenenfalls aufgrund neuer Bedingungen anzupassen.

Zum Zentren- und Nahversorgungskonzept ergeht folgender einstimmiger Beschluss:

- 1. Der Ausschuss verweist auf den Beschluss des Beirates aus dem Jahr 2008, nachdem das Zentrenkonzept, den sich verändernden Rahmenbedingungen kontinuierlich anzupassen ist.**
- 2. Der Ausschuss kritisiert, dass die Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes erst in der zweiten Jahreshälfte 2019 verabschiedet werden soll.**
- 3. Die Anforderungen an das Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sind auf der Basis der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung des besonderen Status von Vegesack als Mittelzentrum zu bewerten. Vegesack ist „vor die Klammer“ zu ziehen.**
- 4. Im weiteren Verfahren sind folgende Fragen zu berücksichtigen:**
 - **Wie definiert sich das Zentrum Vegesack unter den ortstypischen Ansiedlungsvoraussetzungen einer Fußgängerzone und kleinteiliger Verkauf- und Geschäftsflächen?**
 - **Gibt es ein Nachfolgekonzept zum bipolaren Zentrenmodell Vegesacks aus den 1990er Jahren?**
 - **Wie können die öffentlichen Investitionen der Programmplanung Vegesack (Verkehrerschließung) für eine Neukonzeption der zentralen Angebotsaufstellung genutzt werden?**
 - **Wie kann eine Arbeitsteilung zwischen Zentrum Vegesack und potenzieller „Nahversorgungsbereiche“ aussehen?**
 - **Welche Restriktionen sind für eine angepasste Ansiedlungssteuerung erforderlich? (Sortimente, Verkaufsflächen, Abstände)**
 - **Was ist mit Sondernutzungen wie Fachmärkte z. B. Baumarkt? Sind hierfür geeignete Ansiedlungsstandorte in Vegesack zu finden?**

5. **Für den Bereich Hammersbecker Straße / Georg-Gleistein-Straße ist ein Nahversorgungszentrum auszuweisen und der Bebauungsplan ist dementsprechend anzupassen.**
6. **Der Ausschuss beschließt die Behandlung der Thematik Zentren- und Nahversorgungskonzept im Beirat unter Hinzuziehung der Gutachter.**

Tagesordnungspunkt 4

Innenentwicklung im Stadtteil Vegesack

Es ergeht folgender einstimmig gefasster Beschluss:

Große zusammenhängende Grundstücksflächen, die sich für eine Wohnbebauung eignen sind im Mittelzentrum Vegesack nicht mehr vorhanden. Trotzdem wollen wir es Menschen ermöglichen, sich hier den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Es gibt zahlreiche Flächen, die sich für eine Wohnbebauung eignen. Darüber hinaus sind die infrastrukturellen Voraussetzungen bereits erfüllt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus, Kultur und Wirtschaft bittet deshalb vor diesem Hintergrund den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr um Erstellung und Vorlage eines Stadtentwicklungsprogramms für die Innenentwicklung in Vegesack.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Ende der Sitzung 20:20 Uhr.

Dornstedt
Vorsitzender

Rockstein
Schriftführerin

Dr. Hartwig
Ausschusssprecher