

**Protokoll der Sitzung des Fachausschusses „Bau, Umwelt und Verkehr“ des  
Stadtteilbeirates Walle vom 13.01.2014 im Ortsamt West**

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr  
Ende der Sitzung: 19.35 Uhr

Nr.: XI/01/14

anwesend sind:

Herr Thomas Bierstedt  
Frau Cecilie Eckler- von Gleich  
Herr Wolfgang Golinski  
Herr Jörg Harms  
Herr Hans-Dieter Köhn  
Herr Rolf Surhoff  
Herr Gerald Wagner  
Herr Lutz Wendeler (in Vertretung für Herrn Harms)

verhindert ist:

Herr Jörg Harms

Gäste:

Frau Braun, Planungsbüro BPW baumgart + partner  
Herr Corbach, Herr Plagemann und Herr Schumann von der GEWOBA  
Frau Phieler, Centermanagement - Walle Center  
Herr Siegfried Surma, Verkehrssachbearbeiter  
BürgerInnen aus dem Stadtteil

---

Es wird sich einstimmig dafür ausgesprochen, folgende Tagesordnung zu beraten:

- TOP 1:** Genehmigung der Protokolle Nr.: XI/09/13 vom 04.11.2013 und  
Nr.: XI/10/13 vom 02.12.2013
- TOP 2:** Gestaltungsplanung Bereich Waller Heerstraße/Ecke Osterfeuerbergstraße  
dazu eingeladen: VertreterIn des Bauressorts
- TOP 3:** Walle-Center:  
Vorstellung der Center Managerin und aktuelle Planungen  
dazu eingeladen: Frau Rita Phieler
- TOP 4:** Erweiterungskonzept „ungewöhnlich weiter wohnen“ der GEWOBA  
hier: Detailplanungen Projekt Arndtstraße:  
dazu eingeladen:  
Herr Corbach, Herr Plagemann und Herr Schumann von der GEWOBA
- TOP 5:** Mitteilungen des Amtes/Verschiedenes

**Nichtöffentlicher Teil der Sitzung:**

- TOP 6:** Beratung der im Amt eingegangenen Baugenehmigungsverfahren

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

**TOP 1:** Genehmigung der Protokolle Nr.: XI/09/13 vom 04.11.2013 und Nr.: XI/10/13 vom 02.12.2013

Beide Protokolle werden einstimmig angenommen.

**TOP 2:** Gestaltungsplanung Bereich Waller Heerstraße/Ecke Osterfeuerbergstraße dazu eingeladen: VertreterIn des Bauressorts

Dieser Tagesordnungspunkt muss verschoben werden, da die Referentin aus dem Bauressort erkrankt ist.

**TOP 3:** Walle-Center:  
Vorstellung der Center Managerin und aktuelle Planungen

Frau Phieler, die Center-Managerin, stellt sich vor und berichtet zur aktuellen Situation des Centers u.a. Folgendes:

- Mit Wirkung vom 04.12.2013 wurde das Walle-Center von der luxemburgischen Objektgesellschaft „Episo 3 Bendigo Sarl“ aufgekauft. Kintyre Asset Management wird als Vermögensverwalter für die Eigentümer agieren. Eine Revitalisierung des Centers befindet sich in der Umsetzung. Das Centermanagement bleibt in den Händen von Bilfinger Real Estate GmbH.
- Die Vermietung läuft über ein Fachteam vom Kintyr. Die Leerstände sollen behoben werden. Laut Frau Phieler laufen dazu Vorgespräche mit Interessenten. Weiterhin überlegt man neue Farbkonzepte sowie die Begradigung der Mall. Der Ankermieter Edeka-Markt habe Interesse signalisiert, sich langfristig an das Center zu binden. Eine Anzeigetafel mit den Abfahrzeiten der Straßenbahnlinien 2 und 10 soll ebenfalls installiert werden.

In der anschließenden Aussprache wird aus dem Ausschuss u.a. angemerkt:

- Die vielen Leerstände bieten Anlass zur Sorge.
- Ist ein mittlerer Zugang zum Center möglich? Lt. Frau Phieler nicht, da dann die hintere Hälfte bis zur Firma Zimmermann (noch) weniger begangen wird.
- Lt. Ausschuss gibt es zu wenig Fahrradständer vor dem Center. Können Flächen in der Tiefgarage „umgewidmet“ werden? Lt. Center-Management müssen für eine Verkaufsstätte in dieser Größe 729 Stellplätze vorhanden sein, auch wenn diese längst nicht alle benutzt werden.  
Prüfauftrag: Das Ortsamt wird gebeten, im Bauordnungsamt nachzufragen, ob eine Reduzierung der PKW-Plätze vor dem Hintergrund fehlender Fahrradplätze möglich ist.

Der Ausschuss bedankt sich bei Frau Phieler für die Begleitung der Sitzung. Es wird ein erneutes Treffen in circa 6 Monaten vereinbart.

**TOP 4:** Erweiterungskonzept „ungewöhnlich weiter wohnen“ der GEWOBA hier: Detailplanungen Projekt Arndtstraße:

Herr Corbach, Herr Plagemann und Herr Schumann von der GEWOBA sowie Frau Braum vom Planungsbüro BPW baumgart&partner stellen heute anhand einer Power-Point-Präsentation Detailplanungen des Projektes „Bremen Übereck“ ausführlich vor (s. Anlage 1).

Der Wettbewerb zu den Planungen fand bereits 2011 statt.

Es gibt Anmerkungen und Nachfragen aus dem Fachausschuss, die die GEWOBA wie folgt beantwortet:

Die vorhandenen Bauten sollen über Anbauten um 24 Wohneinheiten erweitert werden. Eine Aufstockung um eine Etage im Altbestand wird derzeit geprüft.

Es handelt sich im Neubau um größere Zimmer-Wohnungen, die für Familien geeignet sind. Eine Wohnung ist barrierefrei.

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz zugeordnet. Car-Sharing-Angebote in der Nähe sollen erweitert werden.

Der Altbestand wurde in den 90er-Jahren saniert. Hier soll nur eine energetische Prüfung stattfinden. Bei einem Anbau von Balkonen würde die Miete für die bisherigen Mieter steigen.

Hinter den Stellplätzen müssen einige Bäume gefällt werden. Nachpflanzungen sind vorgesehen.

Höhe der Miete: 6,10€/qm.

Man überlegt die Einrichtung von Mietergärten.

Bezüglich der Planungen zum „Platz der Ökumene“ will sich die GEWOBA mit den Kirchengemeinden in Verbindung setzen.

Frau Braun stellt dar, dass für das Projekt ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Der Antrag für den VEP 91 ist beim Stadtplanungsamt gestellt.

Die Einwohnerversammlung zur Bauleitplanung ist für die nächsten Wochen vorgesehen. Zusätzlich wird es Mieterversammlungen geben, zu denen die Wohnungsbaugesellschaft einlädt.

Man rechnet mit einem Baubeginn im Jahr 2015.

**TOP 5:** Mitteilungen des Amtes/Verschiedenes

Bürgeranregung zur LSA Waller Heerstraße, Höhe Haltestelle „Waller Friedhof“

Der Bürger beschreibt eine sehr gefährliche Situation beim Überqueren des Fußgängerüberweges. Forderung des Bürgers:

Installation eines „Starenkastens“ und Veränderung/Umschaltung der Ampelphasen

Einstimmige Stellungnahme Ausschuss:

a) Einrichtung einer längeren Gelbphase, b) Einbau einer größeren Ampel

Das Ortsamt leitet die Stellungnahme an das ASV weiter.

Bürgerantrag zum Bereich 7 vom 29.12.13

Der Antrag wird erörtert.

Zur Pflege des Beetes:

Die Pflanzen, Bodendecker, für das besagte Beet sind bestellt. Pflanzung im Frühjahr 2014. Eine Patenschaft im Verkehrsgrün kann aus rechtlichen Gründen nicht gewährt werden.

Ergebnis:

Der Ausschuss bewertet das Hochbeet in der Unterführung Osterfeuerbergstraße weiterhin positiv.

Bürgerfrage Waller Park

Ein anwesender Bürger stellt dar, dass aus seiner Sicht derzeit viele LKW's den Waller Park queren.

Stellungnahme Ausschuss:

Das Ortsamt wird gebeten diesbezüglich bei UBB nachzufragen.

Bürgeranregung: sichtbehindernd stehendes Hinweisschild der Firma Umtec am Waller Stieg. Versetzung möglich? Die Vorsitzende leitet die Anregung an den Fachausschuss „Überseestadt“ weiter.

Schreiben von Immobilien Bremen vom 17.12.2013:

Verkauf Grundstück hinter Erlingsweg 32 / Gabelsberger Str. 12 (VR 46 Nr. 659/2, Nr. 703/2, Nr. 1210/15)

Stellungnahme Ausschuss: Kenntnisnahme.

Arbeitsbereich Verkehrsüberwachung im Stadtamt

Die zuständige Mitarbeiterin im Stadtamt bietet dem Bauausschuss an, ihr Arbeitsgebiet vorzustellen und ggf. Kooperationsformen zu erörtern.

Stellungnahme Ausschuss: Das Angebot wird gerne angenommen.

Anhörung Norderneystraße 5, AZ: VAO.2354/12/2013

Die Christuskirche beantragt die Einrichtung eines allgemeinen Behindertenparkplatzes

Stellungnahme Ausschuss: Kenntnisnahme.

Verkehrsmaßnahmen:

- Aufhebung Behindertenparkplatz Nr. 473 in der Osterfeuerbergstraße, Nr. VAO.0057/01/2014  
Stellungnahme Ausschuss: Kenntnisnahme.
- Einrichtung eines Behindertenparkplatzes in der Nansenstraße, Nr. VAO.0058/01/2014  
Stellungnahme Ausschuss: Kenntnisnahme.
- Aufhebung Behindertenparkplatz Nr. 805 in der Sandstedter Straße, Nr. VAO.0593/09/2003  
Stellungnahme Ausschuss: Kenntnisnahme.

Fragen aus dem Ausschuss:

- Die Fahrzeuge von „Burger Me“ parken quer zur Fahrbahn in die Fahrspur hinein. Änderung möglich?  
Laut Herrn Surma kümmert sich die Kontaktpolizistin bereits darum. Er fragt nach.
- Verkehrssituation Kohlenstraße:  
Bislang gibt es noch keine Rückmeldung zum Beschluss des Ausschusses. Das Ortsamt fragt erneut nach.
- Spielgeräte Wartburgplatz: Das ASV soll erneut nachgefragt werden, wann die Geräte versetzt werden.

Vorsitzende/Protokoll

Sprecher des Ausschusses

Petra Müller -

Wolfgang Golinski

# ungewöhnlich wohnen - Bremen Übereck

Ergänzende Geschosswohnungsbauten Bremen Übereck  
Arndtstraße 2, 4, 6 – Bremen Walle, Westend

Veranstaltung: Fachausschusssitzung „Bau, Umwelt und Verkehr“ des  
Stadtteilbeirates Walle

Datum: 13.01.2014

Ort: Ortschaft West

Referent: Johann Christian Plagemann

Johann Christian Plagemann  
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

 GEWOBA  
ist immer da.

# Agenda

Lage

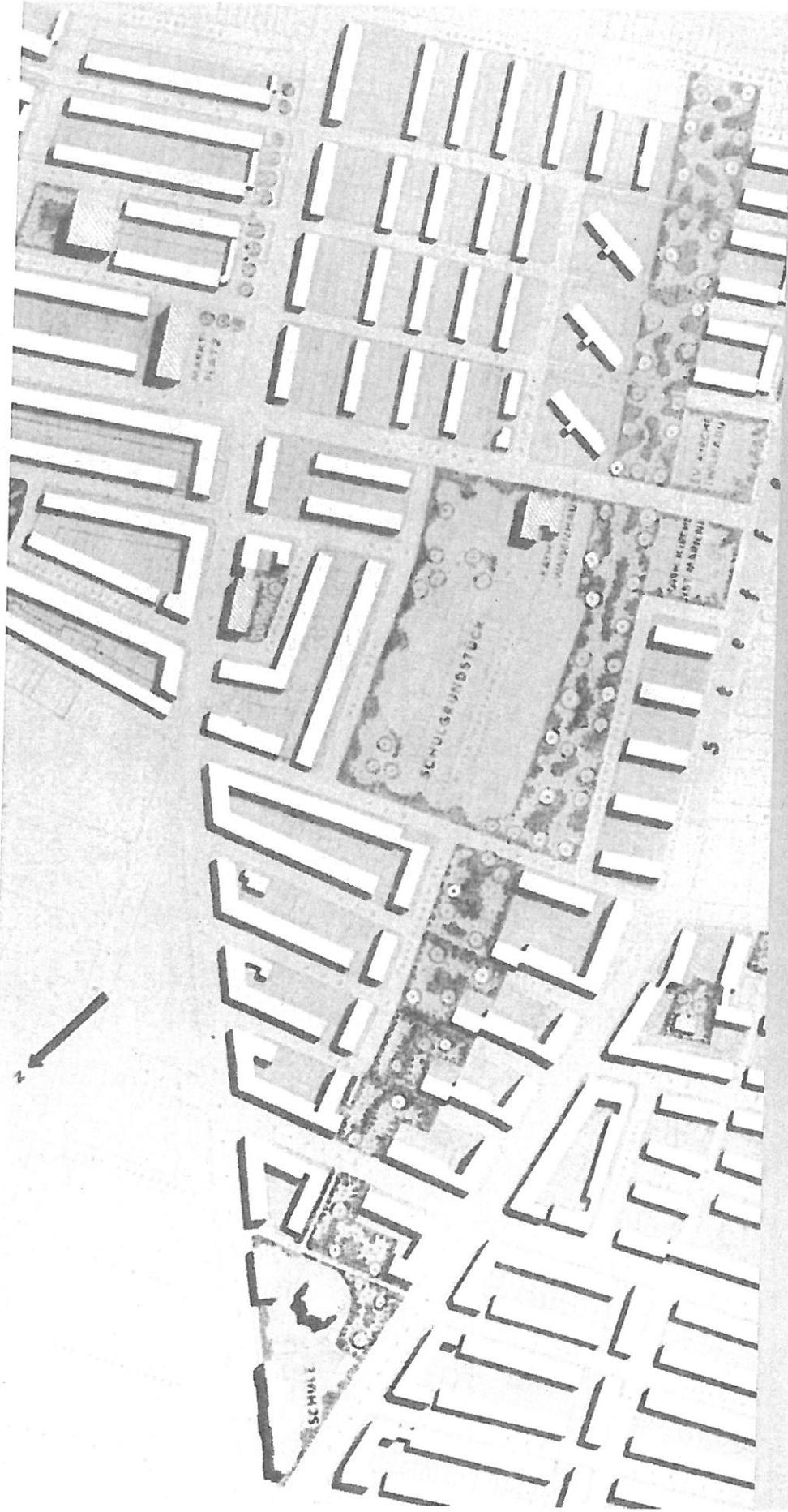
Architektur

Verfahren



Lage

## Stadträumliche Lage



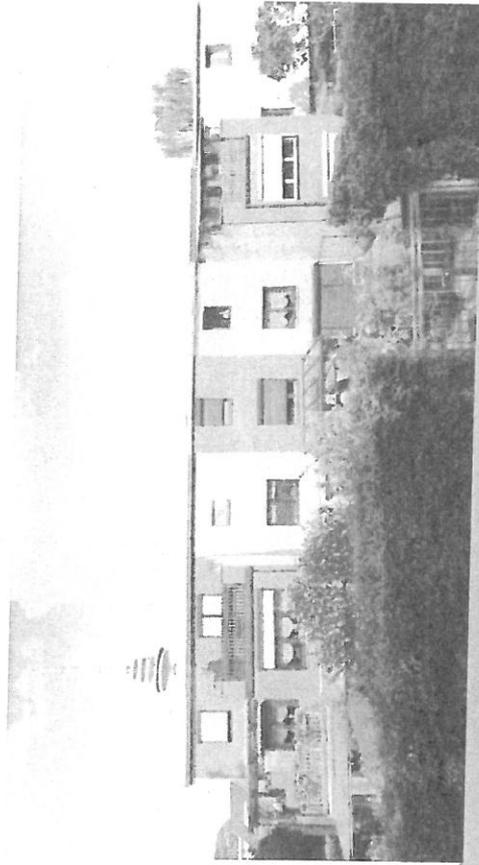
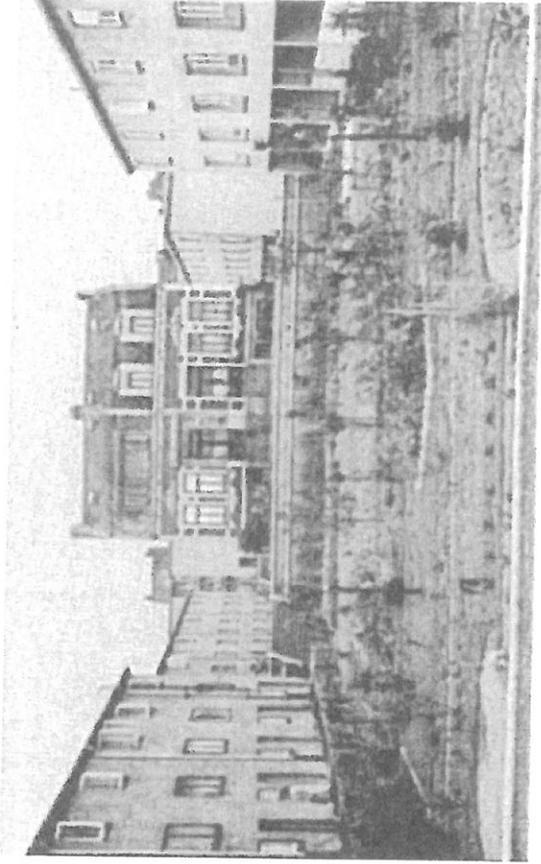
Johann Christian Plagemann  
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Seite 4

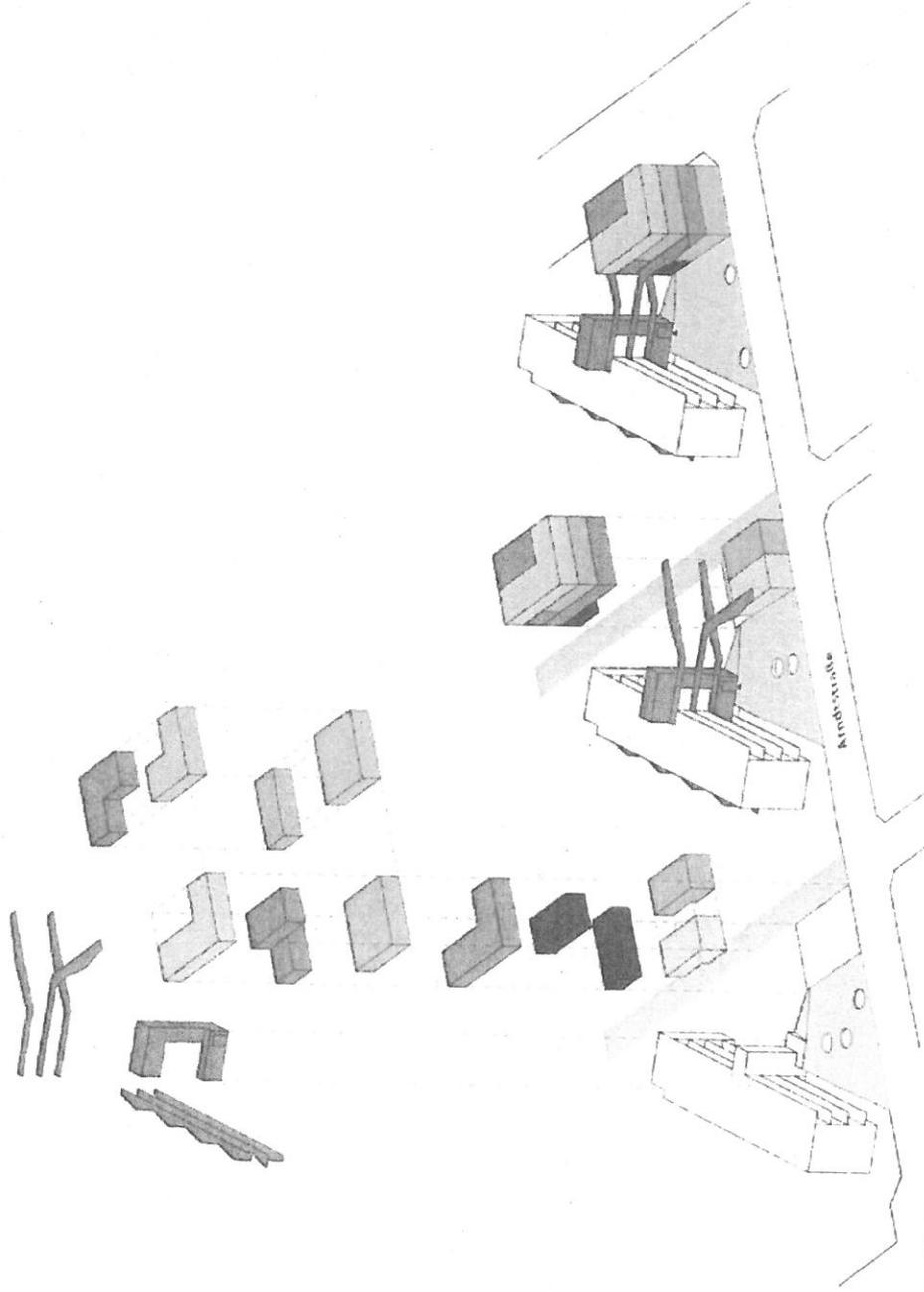
GEWOBA

Lage

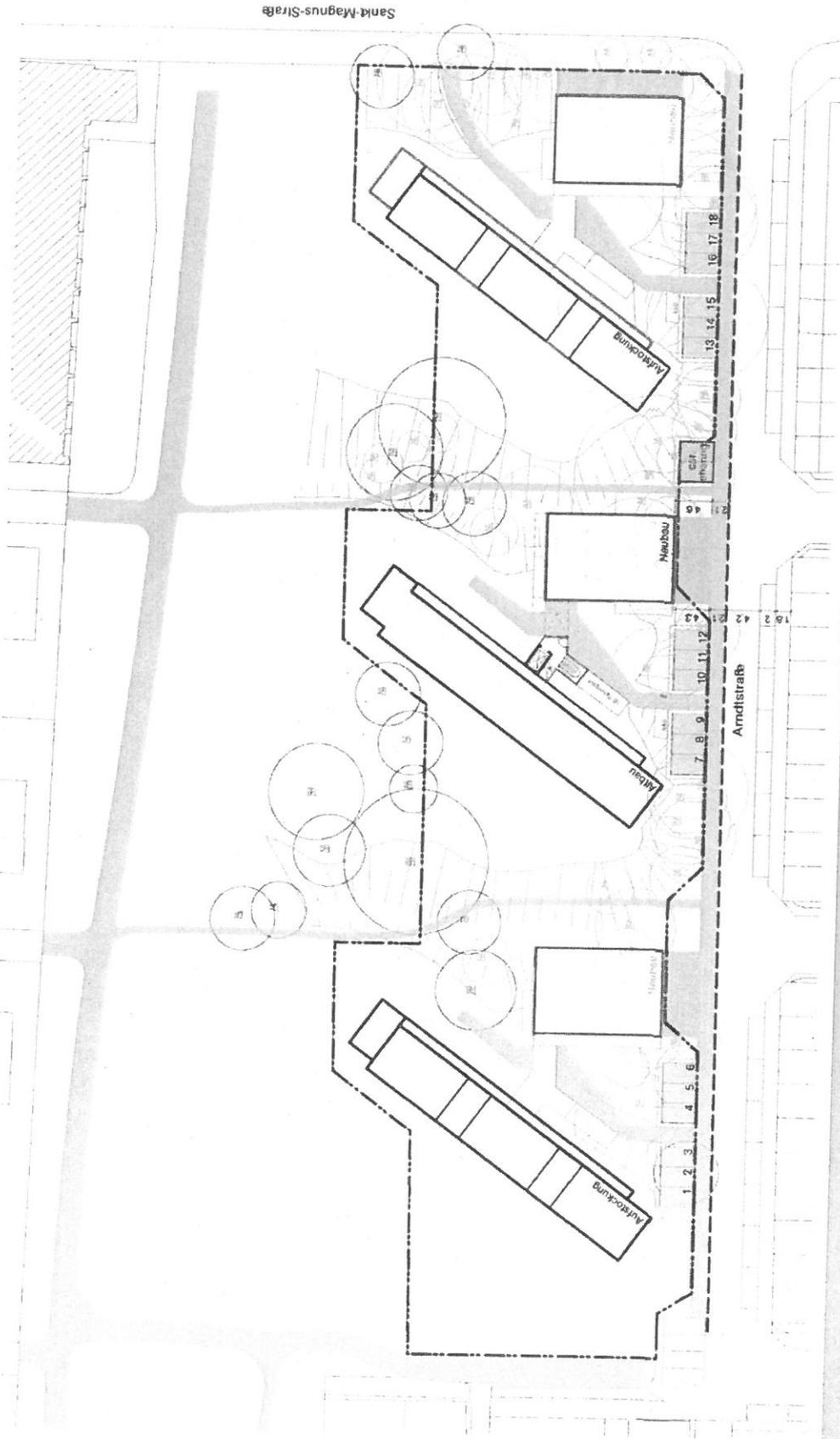
Bestand



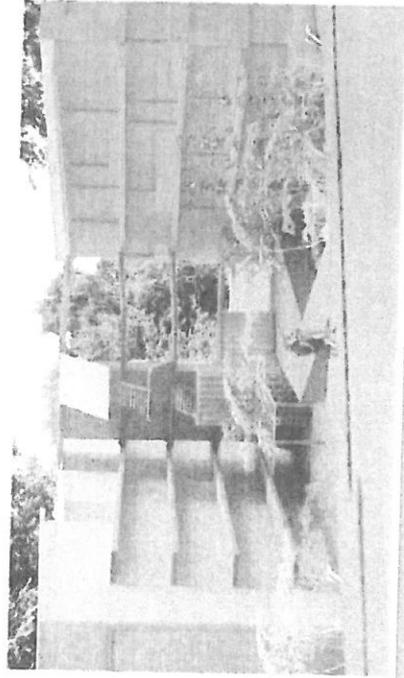
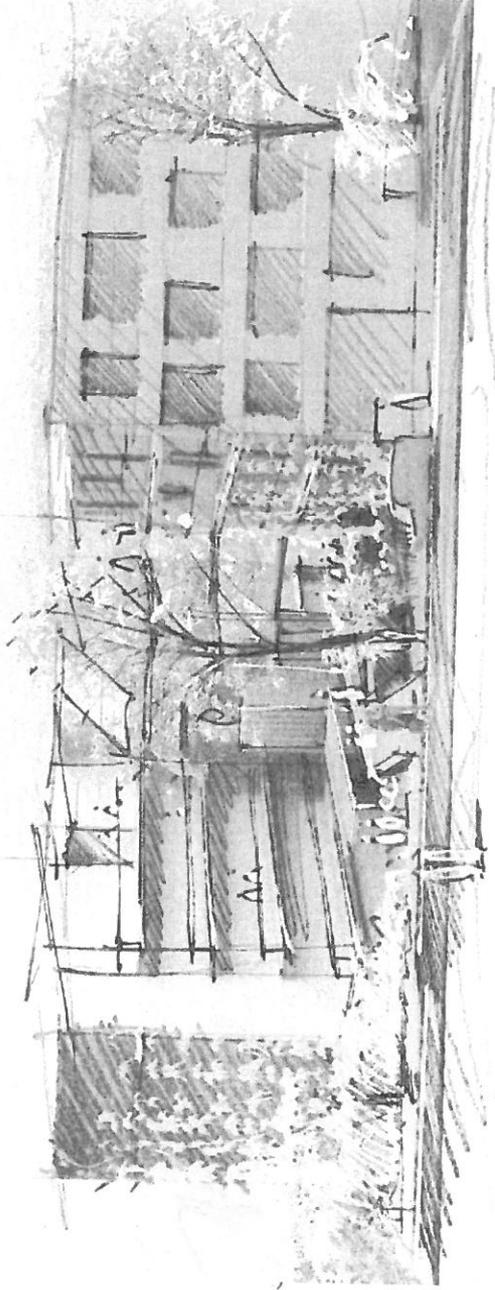
# Wettbewerb 2011 – Konzeptstudie 2013



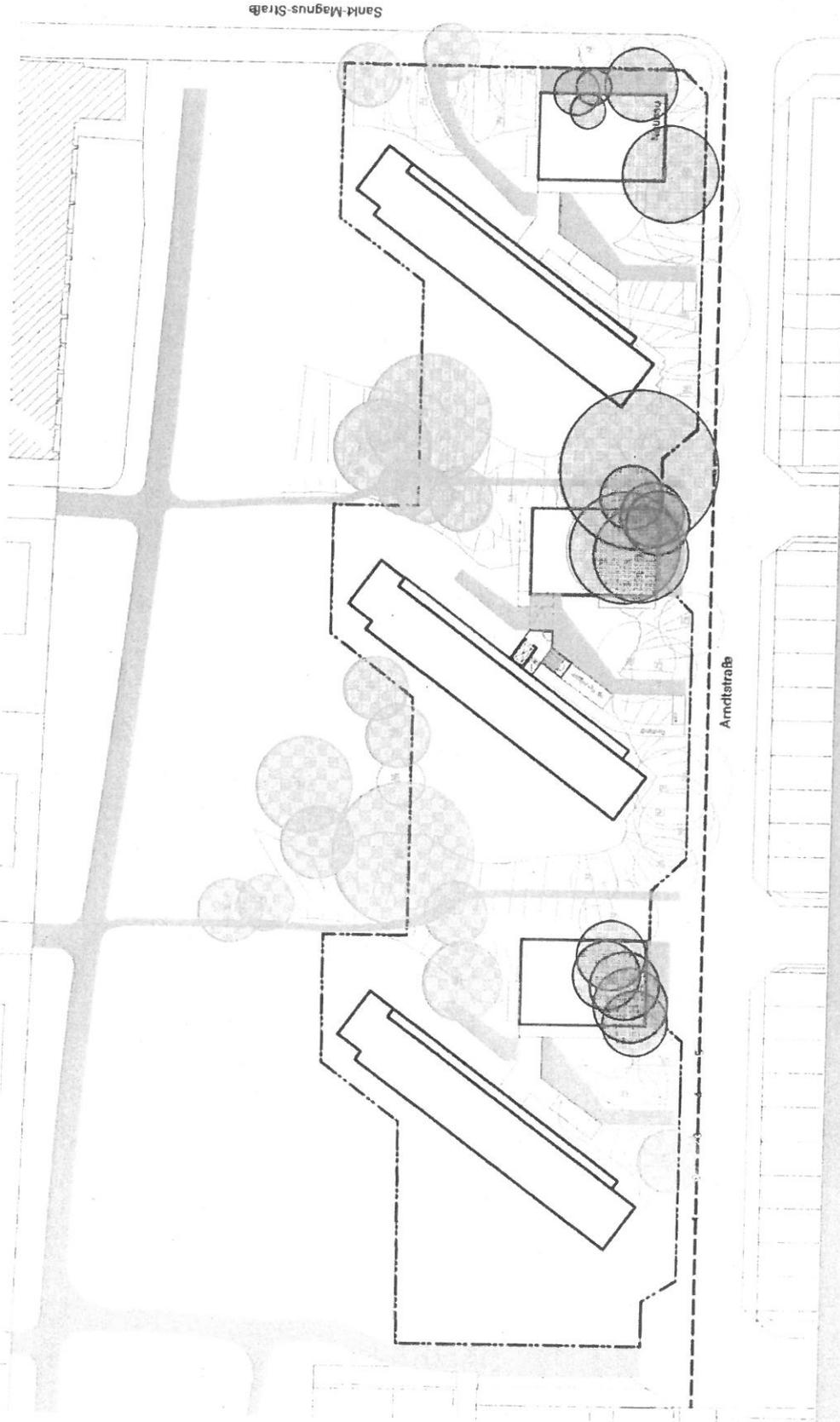
# Wettbewerb 2011 – Konzeptstudie 2013



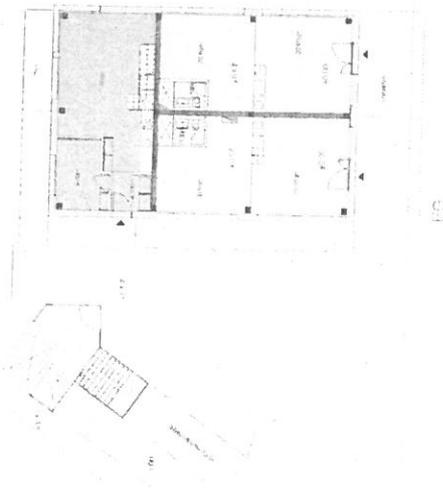
# Wettbewerb 2011 – Konzeptstudie 2013



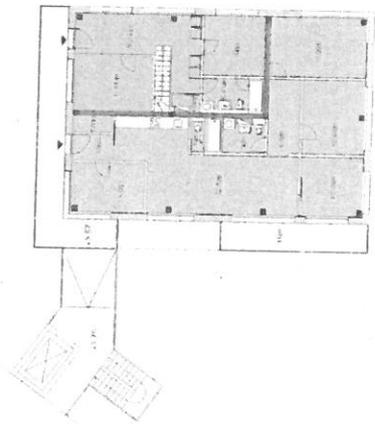
# Wettbewerb 2011 – Konzeptstudie 2013



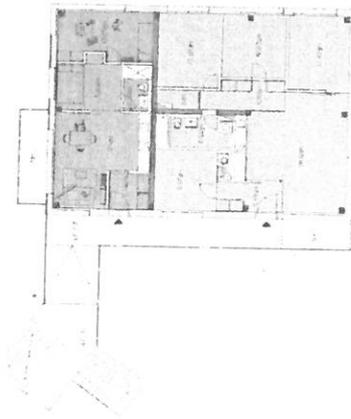
# Wettbewerb 2011 – Konzeptstudie 2013



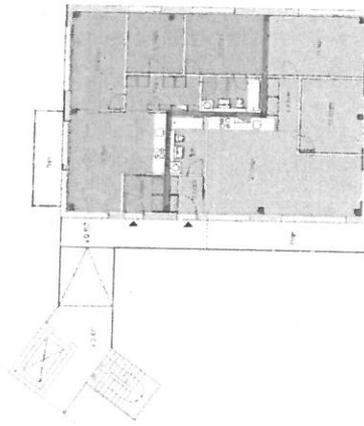
1.OG



1.OG



3.OG

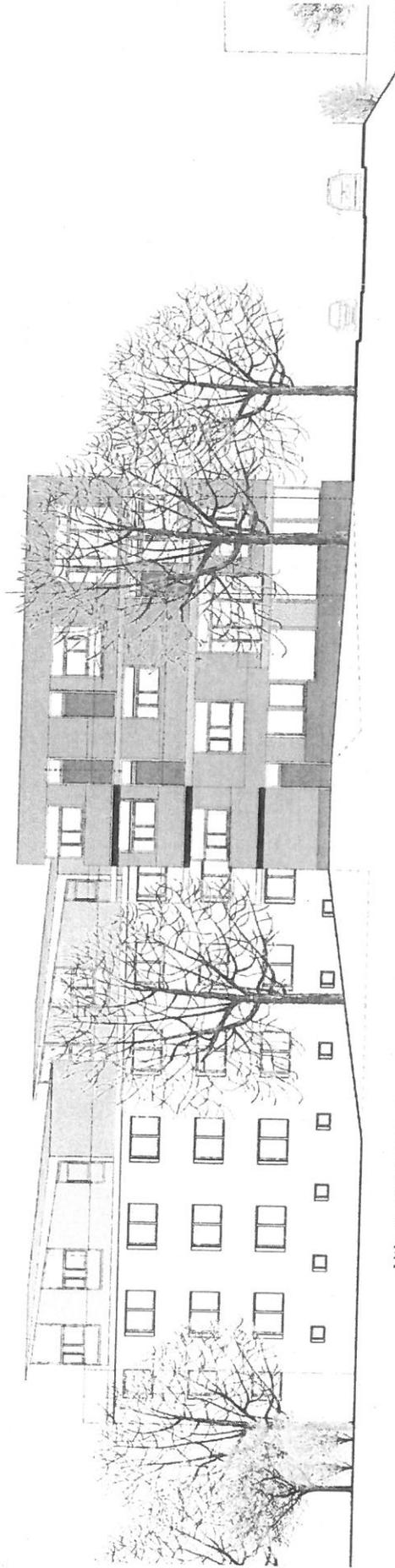


3.OG

# Wettbewerb 2011 – Konzeptstudie 2013



# Wettbewerb 2011 – Konzeptstudie 2013

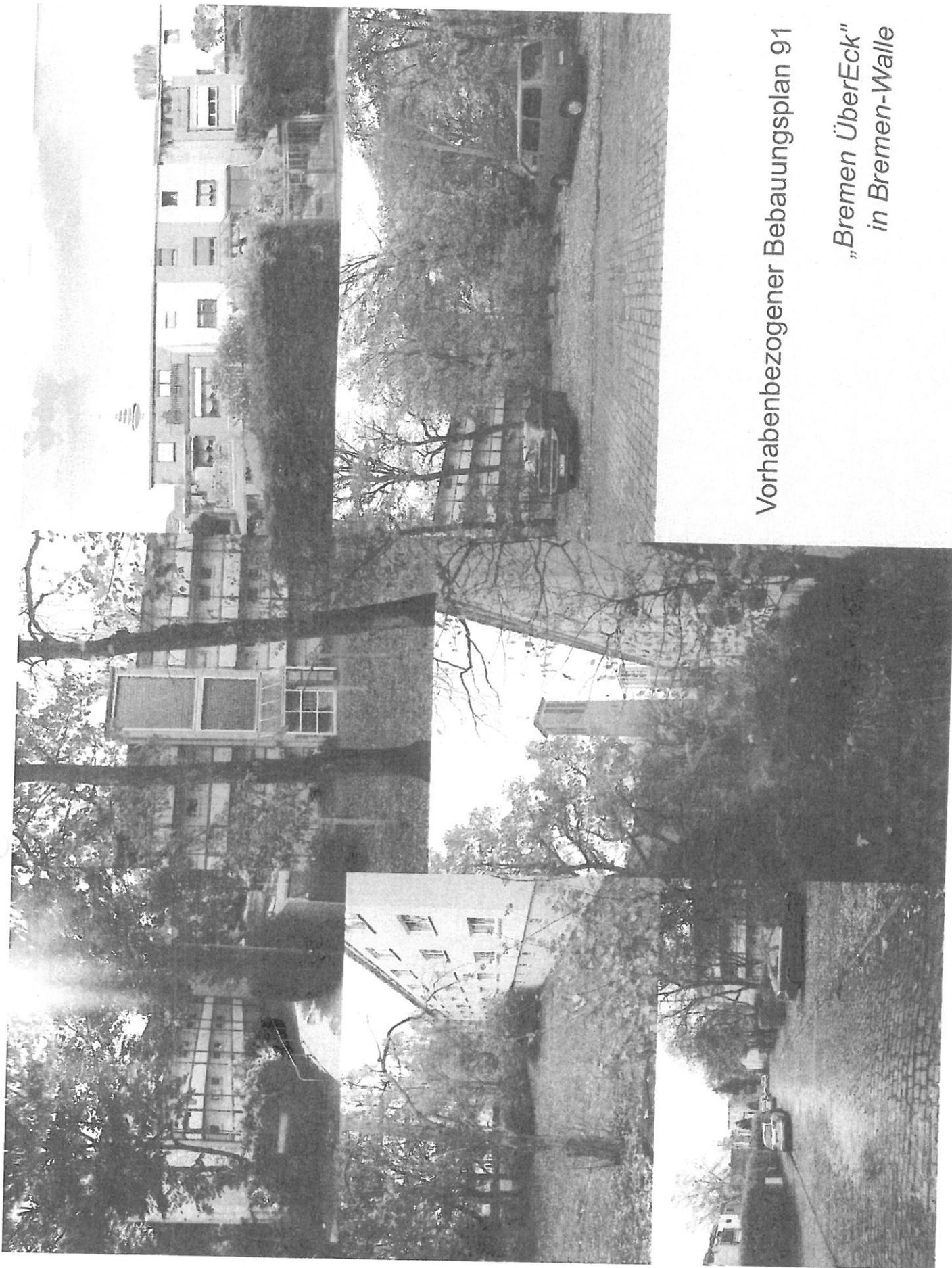


Altbau mit Aufstockung

Neubau

Arndtstraße

Ansicht Süd



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91

„Bremen ÜberEck“  
in Bremen-Walle

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 91

„Bremen ÜberEck“

Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Vorgaben

Geltungsbereich

Fragen

## Vorhabenträgerin

GEWOBA

Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen  
Ansprechpartner: Herr Plagemann

## Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Referat 62 Planung Bauordnung-West  
Ansprechpartner: Herr Borgelt

## Planungsbüro

BPW baumgart+partner  
Stadt- und Regionalplanung, Bremen  
Ansprechpartner: Lars Lemke, Nicole Braun

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 91

„Bremen ÜberEck“

Akteure

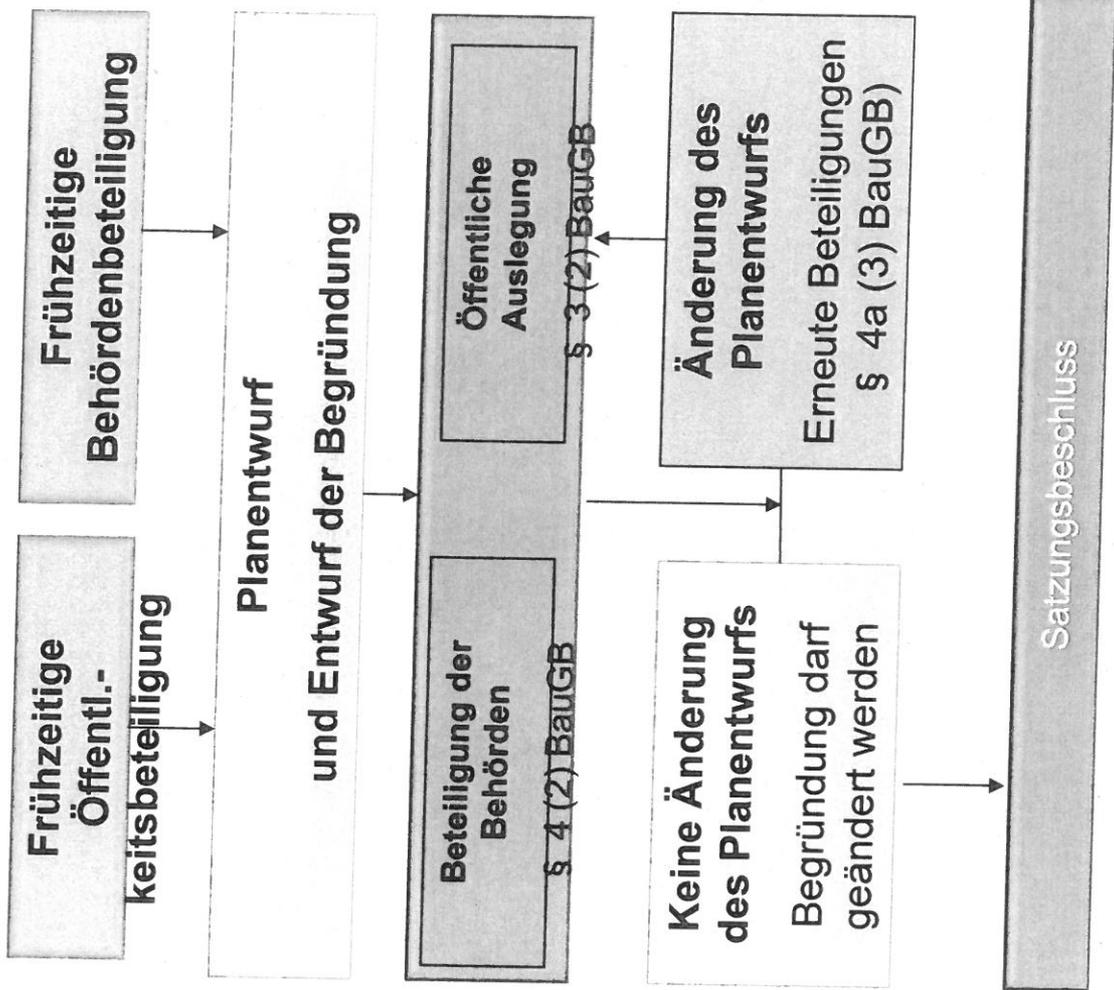
Planverfahren

Anlass und Ziele

Vorgaben

Geltungsbereich

Fragen



**Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 91**

**„Bremen ÜberEck“**

**Akteure**

**Planverfahren**

**Anlass und Ziele**

**Vorgaben**

**Geltungsbereich**

**Fragen**

Planverfahren nach § 13a BauGB

"Bebauungsplan der Innenentwicklung"

Ein Bebauungsplan:

- ✓ für die Wiedernutzbarmachung von Flächen
- ✓ für die Nachverdichtung oder
- ✓ andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Zielsetzung:

- ✓ Verminderung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling = sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- ✓ Bessere Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur

Ein Verfahren mit Erleichterungen zur Stärkung der Innenentwicklung (daher "beschleunigtes Verfahren")



**Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 91**

**„Bremen ÜberEck“**

**Akteure**

**Planverfahren**

**Anlass und Ziele**

**Vorgaben**

**Geltungsbereich**

**Fragen**

**Anlass und Ziele der Planung**

- Errichtung von drei Neubauten mit insgesamt bis zu 24 Wohneinheiten
- Vernetzung zwischen Alt- und Neubauten
- Räumliche Verknüpfung zu den umgebenden Quartieren und dem Grünraum „Waller Grün“
- Wohnungsbaukonzeption Bremen  
→ Schaffung von Wohnraum an städtebaulich integrierten Standorten
- Leitbild Bremen '20:  
→ "Mehr Bremen für Bremer!"



**Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 91**

**„Bremen ÜberEck“**

**Akteure**

**Planverfahren**

**Anlass und Ziele**

**Vorgaben**

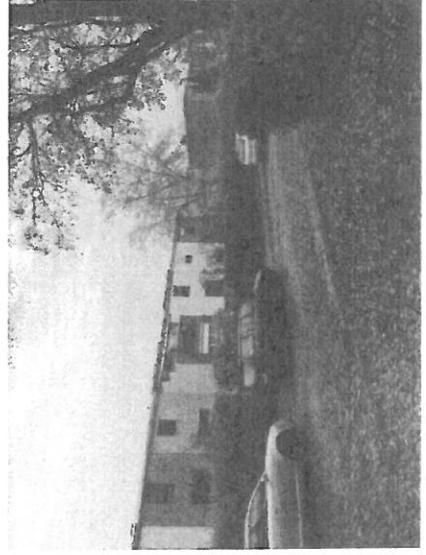
**Geltungsbereich**

**Fragen**

Städtebauliche Vorgaben

**Umgebende Nutzungen und Bebauung**

- Wohngebiet mit viergeschossigen Zeilenbauten und dreigeschossiger Reihenhausbauung
- Grünraum „Waller Grün“





**Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 91**

**„Bremen ÜberEck“**

**Akteure**

**Planverfahren**

**Anlass und Ziele**

**Vorgaben**

**Geltungsbereich**

**Fragen**

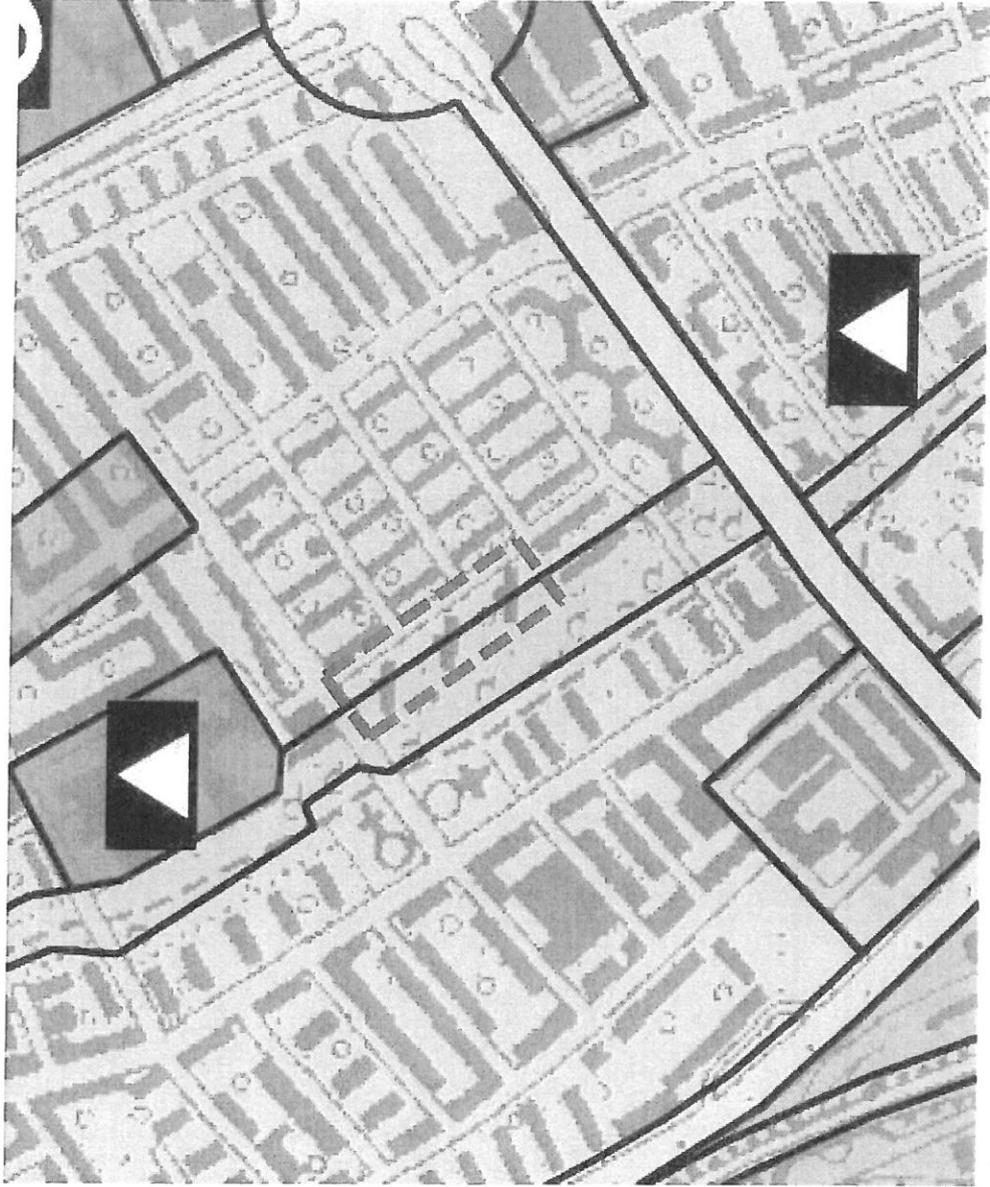


BPW baumgart+partner  
Stadt- und Regionalplanung

Planungsrechtliche Vorgaben

**Flächennutzungsplan:**

Wohnbauflächen, Grünflächen



**Freie Hansestadt Bremen**  
**Vorhabenbezogener**  
**Bebauungsplan 91**

**„Bremen ÜberEck“**

**Akteure**

**Planverfahren**

**Anlass und Ziele**

**Vorgaben**

**Geltungsbereich**

**Fragen**

BPW baumgart+partner  
architektur- und ingenieurplanung



Planungsrechtliche Vorgaben

**Bebauungsplan:**

Derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan (→ § 34 BauGB)

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 91

„Bremen ÜberEck“

Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Vorgaben

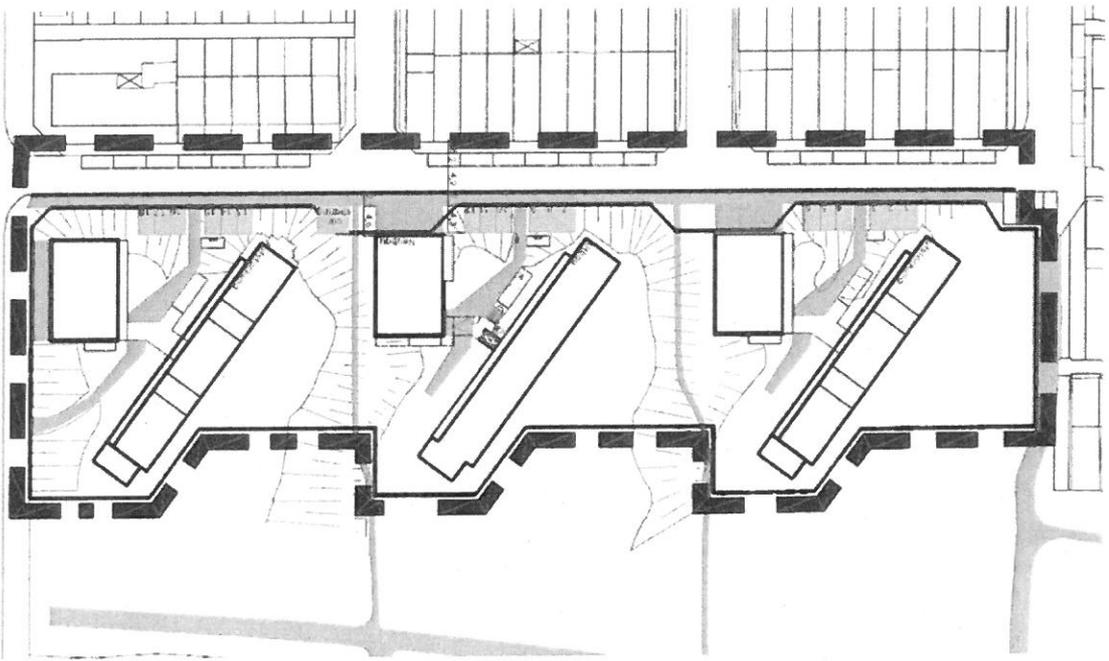
Geltungsbereich

Fragen



BPW baumgartner-partner  
arch. und regionalplanung

Geltungsbereich des VEP 91



Ohne Maßstab