

**Freie Hansestadt Bremen  
Ortsamt Horn-Lehe**

**PROTOKOLL  
der Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

<b>DATUM</b>	<b>BEGINN</b>	<b>ENDE</b>	<b>SITZUNGSORT</b>
11.09.2024	18.00 Uhr	19.15 Uhr	Aulazelt der Wilhelm-Focke-Oberschule, Curiestraße 2c, 28359 Bremen

**TEILNEHMER**

**ORTSAMT:** Inga Köstner, Vorsitzende  
Maren Gagelmann, Protokollführerin

**GÄSTE:** siehe Teilnahmeliste

**Referenten:** Torsten Kirsch, Ruven Benedict Berg (Senatorin für Bau Mobilität und Stadtentwicklung, Referat 61)

**Bebauungsplan 2520  
für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe, Ortsteil Lehesterdeich, beidseitig  
Edisonstraße, westlich und nördlich Kopernikusstraße und östlich Lilienthaler  
Heerstraße**

Frau Köstner begrüßt die Anwesenden, stellt die Referenten vor und teilt kurz den Ablauf der Einwohnerversammlung mit. Sie bittet alle darum, sich in die Anwesenheitslisten einzutragen.

Herr Berg erklärt anhand einer PowerPoint-Präsentation das Vorhaben. Er teilt mit, dass der Planentwurf auch online auf der Seite der senatorischen Baubehörde unter Bebauungsplan 2520 zu finden sind.

Das derzeitige Planungsrecht ist im Bebauungsplan 543 geregelt. Dort ist der größte Teil als Gewerbefläche ausgewiesen und das Wohnen somit nicht zulässig. Ein kleiner Teil ist bisher Mischgebiet, wo bereits Wohnen stattfindet. Das Gelände der ehemaligen Post soll ebenfalls neu entwickelt werden und ist deshalb im Bebauungsplan 2520 inbegriffen. Hier ist bisher nur „Post“ zulässig. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, das bereits stattfindende Wohnen rechtlich abzusichern und die Möglichkeit zu schaffen, weiteres Wohnen durch eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, weil immer mehr Wohnraum gebraucht wird. Der Gebietscharakter soll aber erhalten bleiben.

Herr Berg teilt mit, es gibt ein Stadtteilkonzept Horn-Lehe aus dem Jahr 2006. Außerdem gibt es das Zentren- und Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2020.

Zur Vorbereitung hat die Behörde auf die Lärmkartierung (Messungen des Verkehrslärms an der Lilienthaler Heerstraße) der Stadt aus dem Jahr 2022 zurückgegriffen. Anhand einer Karte zeigt er die unterschiedlichen Lärmpegel am Tag und in der Nacht sowie die Werte der Straßenbahn. Außerdem wurden Umweltbelange in die Überlegungen mit aufgenommen. Durchwegungsmöglichkeiten zur besseren Erreichbarkeit der Edisonstraße für Fußgänger und Radfahrer werden geprüft. Der Bereich beim Polizeirevier Horn wird jetzt schon von Fußgängern als Durchgang zur Lilienthaler Heerstraße genutzt.

Bisher gibt es eine relativ flache Bebauung in der Edisonstraße und der Lilienthaler Heerstraße. Auf freien Flächen besteht evtl. Potenzial für eine Nachverdichtung. Eine zukünftige Bebauung entlang der Lilienthaler Heerstraße könnte auch als Schallschutz für die Bebauung in der Edisonstraße und die innenliegenden Freibereiche wirken. Eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldach wäre nach ersten planerischen Überlegungen

vorstellbar, wobei eine Konkretisierung im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgt. Auch ist eine Differenzierung hinsichtlich der Lilienthaler Heerstraße und der Edisonstraße angedacht.

Herr Berg erklärt, dass es früher im Bereich der Edisonstraße mehrere Tankstellen gab – eine verblieb im Bereich der Kopernikusstraße. Der Boden könnte also aufgrund dieser ehemaligen Nutzungen und anderer gewerblicher Nutzung kontaminiert sein und müsse überprüft werden, weil gewisse Verschmutzungen nicht mit Wohnen vereinbar seien. Aufgrund einiger Verdachtsfälle von Bodenverunreinigungen basierend auf der früheren gewerblichen Flächennutzung wird im ersten Planungsschritt eine historische Recherche hinsichtlich der ehemaligen Nutzungen und deren Auswirkungen auf den Boden erstellt.

Frau Köstner teilt nach Abschluss des Vortrages mit, dass nun die Möglichkeit für Verständnisfragen und Anmerkungen gegeben ist.

Auf die Nachfrage, warum bei der bestehenden Wohnbebauung am Anfang der Edisonstraße nicht auf Schallschutz Richtung Lilienthaler Heerstraße geachtet wurde, teilt Herr Kirsch mit, dass bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans 543 aus dem Jahr 1964 andere rechtliche Vorgaben und Maßstäbe bezüglich des Schallschutzes zu berücksichtigen waren, als dies heute erforderlich ist. So haben sich gesetzliche Anforderungen verschärft und gleichzeitig haben die Schallemissionen, die z. B. vom Straßenverkehr ausgehen, zugenommen.

Auf Nachfrage zur Kampfmittelbeseitigung bei Neubauten teilt Herr Kirsch mit, dass der zuständige Träger im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt wird und das Thema Kampfmittel gleichzeitig im Rahmen der Baumaßnahme zu beachten ist.

Zur Frage, ob das Finanzamt die Grundstücke grundsteuerlich neu bewertet, wenn der Gebietscharakter geändert wird, teilt Herr Kirsch mit, dass ihm dies nicht bekannt sei. Frau Köstner sagt eine Abklärung zu.

Auf Hinweis eines Teilnehmers, dass die Kleinunternehmer Angst davor hätten, wegziehen zu müssen, betont Herr Berg, dass kein Gewerbe durch die Änderung des Bebauungsplans aus diesem Gebiet verdrängt werden soll. Deshalb sei eine Änderung in reines Wohngebiet ausgeschlossen. Vielmehr bietet ein Mischgebiet die Möglichkeit, allen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Auf Nachfrage einer Anliegerin teilt Herr Kirsch mit, dass die potentiellen Neubauten nach den geltenden energetischen Standards errichtet werden müssen. So gebe es ein gültiges Solargesetz und die Anforderungen an eine Begrünung entsprechend den Regelungen der BremLBO (ehemals Begrünungsortsgesetz).

Auf Nachfrage, ob festgelegt werden kann, was für Einzelhandelsgeschäfte sich hier anzusiedeln haben, teilt Herr Berg mit, dass das von behördlicher Seite schwierig ist, weil man nur planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen kann. Mit dem bestehenden Penny-Markt und dem Rewe in der Kopernikusstraße gibt es zwei Nahversorger.

Bezüglich der Problematik mit dem hohen Grundwasserspiegel in diesem Bereich berichtet Herr Berg, man sei im Austausch mit dem zuständigen Umweltressort. Es ist aber möglich, dass in eine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen wird, wie viel Fläche versiegelt werden darf. Eine Nachverdichtung kann auch die Höhe und nicht nur die Fläche betreffen.

Herr Kirsch ergänzt, manche Bereiche, die bisher als Gewerbeflächen genutzt wurden, sind stark versiegelt und könnten bei einer Umnutzung zu Wohnungen ggf. sogar entsiegelt werden.

Auf Nachfrage, ob es schon konkrete Pläne gibt, Gewerbeflächen in Wohnraum umzunutzen, teilt Herr Kirsch mit, dass es Anfragen gibt. Dies habe auch zur beabsichtigten Planänderung beigetragen. Wenn dieses Gebiet in Mischgebiet geändert wurde, dann könnten Interessenten einen Bauantrag stellen.

Von Anwohnern wird befürchtet, dass es viel Baulärm geben wird. Außerdem gibt es in der Edisonstraße jetzt schon kaum noch Parkplätze. Deshalb müsse beim Bau von Wohnraum darauf geachtet werden, dass auch Parkplätze entstehen, z. B. mit Tiefgaragen. Herr Berg betont, es soll verhindert werden, dass die Edisonstraße noch mehr belastet wird. Allerdings hätten die hier bisher ansässigen Gewerbebetriebe auch viele Autos. Man könne darüber nachdenken, das Parken auf den Supermarkt-Parkplätzen abends und nachts zuzulassen, aber da es sich hier um Privatgrund handelt, könne dies nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Herr Berg erläutert kurz die Verfahrensschritte:

- Vorbereitung benötigter Gutachten (z. B. historische Recherche Bodenschutz, Schallschutz, Baum- und Artenschutz)
- Ausarbeitung eines förmlichen Planentwurfes mit Begründung nach Auswertung der vorherigen Verfahrensschritte
- Deputationsbefassung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
- Abwägung der Stellungnahmen
- Berichtsbeschluss (Ziel: Herbst/Ende 2025) und anschließend Beschluss der Bürgerschaft sowie Verkündung im Amtsblatt (damit Rechtskraft des B-Plans)

---

Der Planer

gez. Berg

Die Vorsitzende

gez. Köstner

Die Protokollführerin

gez. Gagelmann