

**Niederschrift zur Einwohnerversammlung**

**zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 zur Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt.**

am Dienstag, 04.09.2018 in der Mensa der Oberschule am Leipnizplatz in der Schulstraße 24, 28199 Bremen.

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.00 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Annemarie Czichon waren neben den Bürgerinnen und Bürgern auch ein Vertreter des Beirats Neustadt/Woltmershausen sowie ein Mitarbeiter des Ortsamtes. Weitere Teilnehmer waren Herr König (SUBV; Ref. 64 Planung-Bauordnung Süd), Herr Ehmke und Herr Plagemann (GEWOBA) sowie Herr Lemke und Herr Kettler (BPW baumgart+partner).

**Frau Czichon** begrüßt die Anwesenden zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Zur Einwohnerversammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse eingeladen. Zweck der heutigen Zusammenkunft ist, die Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben zu informieren und der Verwaltung zu ermöglichen, die Wünsche und Anregungen der Bürger zu ermitteln. Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch statt. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

**Herr König** vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr begrüßt die Anwesenden und stellt kurz die Ziele der Planung dar und erläutert, dass das Vorhaben am Hohentorsplatz die letzte Maßnahme im Rahmen des Sanierungsgebietes „Hohentor / Alte Neustadt“ darstellt.

**Herr Kettler** stellt anhand einer PowerPoint Präsentation die mit der Planung verfolgten Ziele, das Planverfahren sowie das Plangebiet vor. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro BPW baumgart+partner erarbeitet. Es ist vorgesehen, ein beschleunigtes Verfahren für Vorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchzuführen.

**Herr Plagemann** stellt als Vertreter der GEWOBA die Vorhabenplanung vor. Dabei ist beabsichtigt ein Wohngebäude mit insgesamt 52 Wohnungen, wovon 86 % gefördert sein werden, mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung am Hohentorsplatz zu errichten.

Im Anschluss an die Präsentation werden folgende Stellungnahmen abgegeben und Fragen gestellt, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in folgende Themenblöcke gegliedert werden:

## **Verkehrliche Erschließung und Stellplätze**

- 1) Die vorgesehene Planung mit der Überplanung der Stellplatzanlage wird von mehreren Bürgerinnen und Bürgern sowie einem Beiratsmitglied kritisch gesehen. Das Vorhaben mit den geplanten 52 Wohnungen führe zu einer Verschärfung der bestehenden Parkraumsituation. Zudem wird davon ausgegangen, dass vier Stellplätze für das neue Bauvorhaben nicht ausreichen um den Stellplatzbedarf der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu decken.

*Antwort Herr Lemke: Dieses höhergeschossige Gebäude soll 86 % geförderte Wohnungen umfassen. Da von Zielgruppen ausgegangen wird, die weniger eigene Pkw besitzen sowie vor dem Hintergrund der zentralen Lage, sollte dieses Bauvorhaben zu keiner weiteren Verschärfung der Parkraumsituation führen. Den Parkraumdruck spürt man neben der Neustadt und dem Ortsteil Hohentor in vielen Stadtteilen und – quartieren. Durch die Parkraumuntersuchung wurde festgestellt, dass wir genügend freie, öffentliche Stellplätze im Umkreis des Vorhabengebiets zur Verfügung haben.*

*Gleichzeitig verpflichtet sich die GEWOBA durch ein Mobilitätskonzept Alternativen anzubieten, die den Umweltverbund stärken. Die GEWOBA macht diese Verteilung von Zeitkarten für die BSAG und Car-Sharing-Anbieter regelmäßig.*

*Zudem muss betont werden, dass es ein langfristiges Ziel der Stadt Bremen sei, weniger Verkehr in der Innenstadt zu haben.*

- 2) Von mehreren Bürgerinnen und Bürger wurde bemängelt, dass im Vortrag nicht auf die Parkraumuntersuchung eingegangen wurde. Zudem wird die Aussage, dass Pkws mit Fremdkennzeichen automatisch Pendler sind, angezweifelt. Ein Bürger weist darauf hin, dass diese Pkws oftmals von Studenten genutzt werden.

*Herr Kettler stellt im Nachgang zu den vorgenannten Fragen die Parkraumuntersuchung vor.*

*Antwort Herr Kettler: In der Parkraumuntersuchung wird erläutert, dass man bei den Pkws mit Fremdkennzeichen nur davon ausgehe, dass es sich um Pendler handele. Genaue Zuweisungen wie Adressinformationen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht durchgeführt.*

- 3) Ein Bürger sieht das vorgesehene Stellplatzkonzept ebenfalls kritisch. Dabei wird darauf hingewiesen, dass es für sein Unternehmen nicht genügend Stellplätze im Verkehrsraum gibt und dass seine Mitarbeiter sowie seine Gäste teilweise sehr lange mit einer Parkplatzsuche beschäftigt sind.

*Antwort Herr Lemke: In der Präsentation wurde die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Fahrrad erwähnt. Diese guten und attraktiven Ausganga- und Mobilitätsbedingungen gelten auch für Arbeitgeber.*

- 4) Ein Bürger erklärt, dass durch im Zuge der Sanierungsarbeiten bereits einzelne Maßnahmen in der Hohentorsheerstraße getätigt wurden. Dabei wurde insbesondere der Straßenraum angepasst und die vorherigen Längsparker in Querparker umgewandelt. Vor der Hohentorsgemeinde fehlen zusätzliche Stellplätze, so dass es vor allem an den sonntäglichen Gottesdiensten einige Gemeindebesucher keinen Parkplatz finden bzw. lange für einen Parkplatz suchen müssen. Durch die Überplanung der Stellplatzanlage am Hohentorsplatz wird sich dieser Parkraumdruck erhöhen. Zu den Gottesdiensten werden rd. 100 Besucher erwartet. Für die Hohentorsgemeinde werden mehr Parkplätze verlangt.

Das dargestellte Mobilitätskonzept weist für das Vorhaben zu wenige Stellplätze aus, zudem werden keine Besucherstellplätze für das Café innerhalb des Grundstücks eingeplant.

Aus eigener Erfahrung erklärt der Bürger, dass Leitungen innerhalb eines Grundstückes kein Grund für keine Tiefgarage sind. Leitungen müssten vorrausichtlich im Zuge der Bauarbeiten umgelegt werden, so dass eine Tiefgarage auch auf dieser kleinen Grundstücksfläche realisierbar ist. Zudem sei auch das Grundstück nicht zu klein für eine Tiefgarage.

Im Hinblick auf das Stellplatzkonzept fragt der Bürger bei der GEWOBA nach wie diese sicherstellen wollen, dass nur Bewohnerinnen und Bewohner ohne Autos ins Gebäude einziehen dürfen und was bei einem Verkauf des Gebäudes passiert.

*Antwort Herr Lemke: Durch die Parkraumuntersuchung wurde festgestellt, dass genügend freie, öffentliche Stellplätze im Umkreis des Vorhabengebiets zur Verfügung stehen.*

*Antwort Herr Plagemann: Für den Cafébetrieb werden zwei Angestellte kalkuliert, so dass ein Stellplatz vorgesehen ist. Wenn andere Nutzungen im Erdgeschoss entstehen sollten, müsste dieser Wert eventuell angepasst werden.*

*Die Leitungen innerhalb des Grundstückes stellen vorrausichtlich keine Probleme dar. Dennoch befinden sich im direkten Umfeld zum Plangebiet Leitungen, die nicht umgelegt werden dürfen und die für den Bau einer Tiefgarage aufwendig umgelegt werden müssten. Zusätzlich ist die Grundfläche des Gebäudes zu gering um mit Tiefgarageneinfahrten und Rampenanlagen genügend Stellplätze herzustellen.*

*Insgesamt ist die Errichtung einer Tiefgarage vor dem Hintergrund der bestehenden Leitungsanlagen technisch nicht möglich. Eine Realisierung wäre zudem für die Errichtung von geförderten Wohnungen wirtschaftlich nicht tragbar, um Mieten von 6,50 €/7,50 € zu ermöglichen.*

*Das Mobilitätskonzept wird vertraglich zwischen der GEWOBA und der Stadt Bremen abgesichert. Die GEWOBA baut nur für den eigenen Bestand, so dass ein Weiterverkauf unwahrscheinlich ist. Für den Fall eines Verkaufs, werden die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes aber auch künftig gesichert und können weitergegeben werden.*

- 5) Ein Bürger weist darauf hin, dass im Untersuchungsraum der Parkraumuntersuchung die Gewerbetreibenden nicht auf ihre Erfahrungen mit der Parkraumsituation befragt wurden. Des Weiteren decken sich die Erfahrungen der Anwohner nicht mit den Ergebnissen der Untersuchung. In den Morgen- und Abendstunden finden sich laut den Anwohnerinnen und Anwohner keine Parkplätze. Diese Punkte sieht der Bürger fragwürdig und sieht die gesamte Parkraumuntersuchung unprofessionell.

Der Bürger verweist noch einmal darauf hin, dass Stellplätze für Anwohner und Arbeitnehmer benötigt werden.

*Antwort Herr König: Die Parkraumuntersuchung ist mit Fachplanern vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt und entspricht den technischen Regeln und Anforderungen. Daher ist sie als Grundlage im Bebauungsplanverfahren einzubeziehen.*

- 6) Mehrere Bürgerinnen und Bürgern erklären, dass sie das Gefühl hätten, als ob die GEWOBA sich von einer Tiefgarage „drückt“ und dass sie sich von den notwendigen

Pflichtstellplätzen „freikaufe“. Zudem wird die von der GEWOBA erklärte Wirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit den geförderten Wohnungen angezweifelt.

*Antwort Herr Ehmke: Die GEWOBA bewegt sich selbstverständlich im Rahmen aller Gesetze. Die Errichtung der vier Stellplätze auf dem Grundstück sowie das Mobilitätskonzept sind mit der Verwaltung abgestimmt und erfüllen alle rechtlichen Anforderungen.*

*Mit dem Bauvorhaben am Hohentorsplatz investiert die GEWOBA in geförderten Wohnungsbau. Für die Errichtung dieser Wohnungen sind gewisse Parameter einzuhalten um diese Mieten zu ermöglichen.*

- 7) Eine Bürgerin bemängelt, dass bei der Ausschreibung zum Wettbewerb keine Tiefgarage gefordert war.
- 8) Ein Bürger fragt noch einmal nach ob während des Verfahrens bzw. während der Parkraumuntersuchung darauf eingegangen wurde, wie die Parkraumsituation nach dem Gebäudebau aussehen könnte?

*Antwort Herr König: Im Rahmen des Vorhaben und der damit verbundenen Überplanung der Stellplatzanlage ist dem Ortsteil und dem Quartier diese zusätzliche Baumaßnahme mit der Überplanung der Stellplatzanlage nach Abwägung aller Belange zuzumuten.*

- 9) Die Stadt müsste mehr Lösungen anbieten, um den Individualverkehr besser zu regeln, erklärt ein Bürger. Der Ortsteil benötigt eine städtebauliche Aufwertung, gleichzeitig fehlen Parkplätze. Gibt es keine Flächen die für Quartiersgaragen nutzbar sind? Ist die Fläche unter der Hochstraße der B75 als Quartiersgarage nutzbar?

Im Zuge dieser Frage fragen auch andere Bürgerinnen und Bürger nach ob nicht diese Fläche für den gesamten Ortsteil als Parkplatzfläche nutzbar wäre? Momentan würden dort hauptsächlich LKWs parken. Ein Bürger gibt zudem an, dass man auch eventuell ein Zwischendeck einziehen könnte um noch mehr Pkw unterzubringen.

*Frau Czichon weist in diesem Zusammenhang auf einen Brief hin, den das Ortsamt vor kurzer Zeit erhalten habe. In diesem Brief verweist ein Bürger auf die Gefahren der unter der Hochstraße parkenden LKWs (Brandgefahr).*

Eine Bürgerin verlangt von der Stadt, dass die Errichtung einer Quartiersgarage unter der B75 geprüft werden sollte. Zusätzlich weist er darauf hin, dass die Verdrängung der dort parkenden LKWs auch Vorteile biete. Mit der Sanierung des Neustädter Bahnhofs und der dort geplanten Cafénutzungen bieten parkende LKWs keine schöne Kulisse.

Eine Bürgerin betont zudem, dass bereits während der Sanierung über die Stellplatzproblematiken nachgedacht wurde. Damalige Ideen für Quartiersgaragen im Güldenhausquartier oder in anderen Flächen im Umkreis des Vorhabens sind heutzutage nicht mehr aktuell.

*Antwort Herr Lemke: Im Zuge der Planungen haben wir uns bereits mit der Fläche unterhalb der B75 beschäftigt. Diese sind nicht behindertengerecht und es gäbe bei der Herstellung von Privaten Stellplätzen im öffentlichen Raum Probleme der Zuweisung.*

*Antwort Herr Ehmke: Zudem befinden sich diese außerhalb der 200 m fußläufigen Entfernung. Daher können diese für das Vorhaben am Hohentorsplatz nicht verwendet werden und sollten dementsprechend nicht im Zusammenhang betrachtet werden.*

*Antwort Herr König: Die großen Flächen in der näheren Umgebung, z.B. das Güldenhausquartier oder der Neustädter Güterbahnhof befinden sich in Privatbesitz, so dass die Stadt Bremen keinen Zugriff auf diese Flächen hat. Bei der Realisierung einer Quartiersgarage muss aber damit gerechnet werden, dass Stellplätze gemietet werden müssen. Es muss von monatlichen Kosten von rd. 100 €/Stellplatz bei Neubau einer Parkgarage ausgegangen werden. Dies würde wahrscheinlich viele Pkw-Besitzer abschrecken, so dass eine Quartiersgarage vorrausichtlich nicht ausgelastet wäre.*

*Antwort Herr Lemke: Wir kennen viele Quartiersgaragen aus anderen Stadtteilen, die teilweise komplett leer stehen. Der Pkw-Besitzer nutzt eher den öffentlichen Raum als für einen Stellplatz zu zahlen.*

- 10) Wieso kann es für den Ortsteil Hohentor keine Parkraumbewirtschaftung geben um damit nur den Anwohnern die Möglichkeit zum Parken geben? Dies wird in anderen Städten bereits erfolgreich umgesetzt.

*Antwort Frau Czichon: Diese Entscheidung obliegt der Stadtpolitik und kann nicht im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 131 geklärt werden.*

- 11) Im Rahmen der Hochschülerweiterung wurde ein Gebäude mit ebenerdigen Stellplätzen im Erdgeschoss errichtet. Wieso ist dies nicht auch auf dem Hohentorsplatz realisierbar? Was ist der städtebauliche Anspruch um keine oberirdischen Parkplätze herzustellen?

*Antwort Herr König: Dies passierte bei der Hochschule in einem hinter gelegenen Bereich. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine zentrale Fläche, mitten im Stadtgebiet, die eine Belebung benötigt.*

*Antwort Herr Plagemann: Eine oberirdische Stellplatzanlage mit darüber liegenden Wohnungen würde nicht zu der gewünschten Belebung und Nutzung des Hohentorsplatzes führen, die die Stadt und die GEWOBA anstreben. Eine oberirdische Stellplatzanlage würde zu einem unattraktiven Orts- und somit Eingangsbild führen.*

*Antwort Herr Ehmke: Es gibt mit einer öffentlich zugänglichen Nutzung im Erdgeschoss gute städtebauliche Gründe für eine Gewerbefläche im Erdgeschoss.*

### **Wohngebäude**

- 12) Die vorgesehene Architektur und Geschossanzahl des geplanten Wohngebäudes wird in Einzelmeinungen kritisch gesehen, sie passe nicht in die Umgebung, fügt sich durch die grüne Fassade nicht ins norddeutsche Bild ein und wirke sehr massiv. Es wird vorgeschlagen, dass Gebäude zu verputzen oder mit Rotem Klinker zu verkleiden um das Gebäude optisch in die Umgebung einzufügen.

Auf der einen Seite sehen einige Bürgerinnen und Bürger durch das Bauvorhaben keine städtebauliche Aufwertung für den Ortsteil. Auf der anderen Seite wird das Bauvorhaben durchweg als gut befunden. Insbesondere die Schaffung von geförderten Wohnungen wird von einigen Bürgerinnen und Bürgern positiv bewertet.

*Antwort Herr Lemke: Das Münchener Architekturbüro Hild+K zeichnet sich durch eine sehr behutsame Architektur mit einem besonderen Fokus auf Details aus. Dies spiegelt sich auch in diesem Vorhaben wieder.*

- 13) Als Vorschlag für eine (Alternativ-) Bebauung erklärt ein Bürger, dass man auch die Feuerwache mit Wohnungen überbauen könnte.
- 14) Eine Bürgerin erklärt, dass sie bereits im Zuge der Sanierung acht Jahren an der Bebauung des Hohentorsplatzes mitgearbeitet hat. Diese Fläche zu bebauen sei dem damaligen Sanierungsbeirat sehr wichtig gewesen.
- 15) Wie groß wird die geplante Gastronomie im Erdgeschoss und wird es vor dem Gebäude eine Außengastronomie geben?

*Antwort Herr Plagemann: Er betont noch einmal, dass es sich im Erdgeschoss um eine Gewerbefläche handelt. Diese kann verschiedenartig genutzt werden. Wer genau der Mieter bei Baufertigstellung ist, kann noch nicht gesagt werden. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss weist insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> auf.*

*Antwort Herr König: Im Rahmen der Vorplanung wird von einem Cafébetrieb ausgegangen. Dabei könnte es natürlich auch eine Außenbestuhlung geben. Ob es diese gibt ist aber kein Thema für das Bauleitplanverfahren.*

#### **Sonstiges**

- 16) Dass die innerstädtischen Flächen begrenzt sind und in Bremen in Zukunft mehr Hochhäuser gebaut werden müssen, sieht ein Bürger ein. Dennoch sollte es nicht Ziel der Bremern Politik sein, die Autofahrer zu vergraulen.
- 17) Durch die Erhöhung des Parkdrucks werden Unternehmen aus der Stadt auf die grüne Wiese verdrängt, da die Mitarbeiter der Unternehmen keine Parkplätze mehr finden können.

*Antwort Herr Lemke: In der Präsentation wurde die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Fahrrad erwähnt. Diese guten und attraktiven Ausgangs- und Mobilitätsbedingungen gelten auch für Arbeitgeber.*

- 18) Eine Bürgerin erklärt, dass es vor einigen Jahren die Idee zur Umsetzung eines Feuerwehrschießhofes auf dem Hohentorsplatz gab.
- 19) Wie können Bürgerinnen und Bürger noch Einfluss auf das Bauvorhaben nehmen wenn dieses bereits so weit geplant ist?

*Antwort Frau Czichon: Dafür gibt es diese Einwohnerversammlung, damit die Fragen, Stellungnahmen und Belange der Öffentlichkeit aufgenommen werden. Diese müssen nicht zu einer Veränderung der Planung führen, sind aber Gegenstand der Abwägung im politischen Prozess.*

- 20) Wo können sich Bürgerinnen und Bürger über den weiteren Verlauf und aktuellen Stand der Planung informieren?

*Antwort Herr König: Auf der Internetseite [www.bauleitplan.bremen.de](http://www.bauleitplan.bremen.de) können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger über Bauungspläne, die sich bereits in der Auslegung befinden, informieren. Die heutige Präsentation wird auf der Ortsamtswebseite eingestellt.*

- 21) Wie sehen die nächsten Verfahrensschritte aus und wann ist die Baufertigstellung geplant bzw. wann ist mit dem Einzug der neuen Bewohnerinnen und Bewohner zu rechnen?

*Antwort Herr Plagemann: Der Baubeginn ist für das kommende Jahr, 2019 geplant. Der Bau wird voraussichtlich zwei Jahre dauern, so dass im Jahr 2021 mit dem Einzug der ersten Anwohnerinnen und Anwohner zu rechnen sei.*

*Antwort Herr König: Zum Ende des Jahres wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 131 öffentlich auslegen. In diesem Zeitraum können Einwände und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit aufgenommen werden. Diese werden Teil der Abwägung für die Bremische Bürgerschaft sein, daher wird darum gebeten während der Auslegung die Unterlagen kritisch zu betrachten und Stellungnahmen abzugeben.*

Frau Czichon schließt die Einwohnerversammlung um 21.00 Uhr.

**Czichon**

(Vorsitzende)

**Kettler**

(Schriftführer, BPW baumgart+partner)

*Bremen, 05. September 2018*