

Protokoll der Einwohnerversammlung vom 06. November 2018

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Ort:	Mensa der Oberschule am Leibnizplatz, Schulstraße 24, 28199 Bremen
Beginn:	19.00 Uhr
Ende:	21:30 Uhr
Anlass:	Aufstellung des Bebauungsplans 2504 "Weserhöfe", für ein Gebiet in Bremen-Neustadt, zwischen Langemarckstraße, Grünenstraße, Häschenstraße und Am Deich (ehemaliges Mondelez-Gelände)

Frau Czichon, Ortsamtsleiterin des Ortesamtes Neustadt / Woltmershausen, begrüßt die Anwesenden und erläutert den Anlass des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes 2504 „Weserhöfe“ für die Entwicklung des ehemaligen Mondelez-Geländes.

Herr Borgelt, Stadtplanung Süd, SUBV, begrüßt die Anwesenden und erläutert den bisherigen Verlauf des Verfahrens. Vorbereitend zu dem Bebauungsplanverfahren 2504 wurde ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit vier teilnehmenden Büros vorgeschaltet, aus dem das Büro Léonwohlhage, Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin, als erster Preisträger hervorgegangen ist. Der als Werkstattverfahren durchgeführte Wettbewerb umfasste einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes und wurde gemeinsam von dem Bremer Immobilienunternehmen Justus Grosse Projektentwicklung GmbH und der HPE Hanseatische Projektentwicklung GmbH, Hamburg, durchgeführt. Der Geltungsbereich des anstehenden Bebauungsplanverfahrens umfasst den gesamten Baublock zwischen der Langemarckstraße, Grünenstraße, Häschenstraße und der Straße Am Deich.

Wesentliche Aufgabe des Wettbewerbsverfahrens war es, mit der städtebaulichen Neukonzeption ein neues Wohnquartier in der Alten Neustadt zwischen der Kleinen Weser und dem Lucie-Flechtmann-Platz zu entwickeln und in diesem Zuge auch den ehemaligen Gewerbestandort mit dem bis heute stadtbildprägenden Büroturm an der Langemarckstraße neu zu planen. Dieser Bereich sowie die entlang der Langemarckstraße weiterhin gewerblich genutzten Bürogebäude sind Teil des Unternehmens HPE Hanseatische Projektentwicklung GmbH.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde der Siegerentwurf in Abstimmung mit der Stadtplanung, den Projektentwicklern sowie dem Architekturbüro weiterentwickelt und präzisiert. Der aktuelle Stand wird in der Einwohnerversammlung durch Frau Prof. Léon vorgestellt.

Herr Gomes Martinho aus dem Planungsbüro Architektur+Stadtplanung, Hamburg, (Bearbeitung Bebauungsplan) erläutert anhand einer Präsentation die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Inhalte für mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Präsentation wird auf den Seiten des Ortesamtes Neustadt-Woltmershausen der Öffentlichkeit zum Download bereitgestellt.

Nach der Vorstellung der Planung durch Herrn Gomes Martinho schließt sich im Plenum eine erste Frage- und Diskussionsrunde zum Bebauungsplan an, die von Frau Czichon moderiert wird. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger erhalten Gelegenheit, sich zu äußern.

Wortmeldungen der Bürger/innen:

Ein Bürger:

- Es wird erfragt, wie sich die gewerbliche Nutzung verteilen wird und ob in den für die Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen auch Gewerbebetriebe oder freiberufliche Tätigkeiten zulässig seien.

Herr Gomes Martinho weist darauf hin, dass grundsätzlich im Urbanen Gebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Weiteren wird erläutert, dass das Plangebiet inhaltlich in zwei Urbane Gebiete aufgeteilt werden kann. Die gewerbliche Nutzung soll sich vornehmlich entlang der Langemarckstraße im Urbanen Gebiet 1 konzentrieren. Im Urbanen Gebiet 2 soll eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und im 1. OG planungsrechtlich möglich sein. Hier könnten sich auch freiberufliche Nutzungen ansiedeln und eine Nutzungsdurchmischung ermöglicht werden. Ab dem 2. OG soll die Nutzung auf das Wohnen beschränkt werden, um ausreichend Wohnraum schaffen zu können.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, warum keine größeren Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern geplant werden.

Herr Gomes Martinho weist darauf hin, dass sich die in der Präsentation vorgestellte Aufteilung der Wohnungsgrößen auf den sozialen Wohnungsbau bezogen habe. Es werden vorwiegend 1- und 2 - Zimmerwohnungen nachgefragt. Grundsätzlich werden auch 4-Zimmerwohnungen entstehen. Der Hauptanteil werde aber bei 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen liegen. Der genaue Verteilungsschlüssel werde mit dem Referat für Wohnungswesen (SUBV) abgestimmt.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, ob ausreichend Stellplätze für die Autos vorgesehen seien und ob es ausreichend Fahrradstellplätze gäbe.

Herr Gomes Martinho erläutert, dass die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. Dort werden in einem separaten Tiefgeschoss auch ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. In einem Mobilitätskonzept sollen Möglichkeiten und Vorschläge erarbeitet werden, wie auf das eigene Auto verzichtet werden kann und welche Alternativen es zum Auto geben könnte.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, warum eine Baulinie festgesetzt werden solle, um eine Gründerzeitstruktur zu erhalten, die in dieser Form im Plangebiet nicht mehr vorhanden sei.

Herr Gomes Martinho erläutert, dass das Plangebiet nach dem zweiten Weltkrieg neu aufgebaut worden ist und die Blockstruktur aus der Gründerzeit aber beibehalten wurde. Diese vorhandene Blockstruktur, die durch klare Raumkanten definiert ist, solle grundsätzlich mit der Festsetzung einer Baulinie langfristig erhalten werden. Bei Festsetzung einer Baugrenze ist ansonsten zu befürchten, dass die Gebäude

zurückspringen und ein für die Alte Neustadt untypisches Bild entstehe. Die Baulinie regelt, dass die Gebäude bis an diese Linie gebaut werden müssen.

Ein Bürger:

- Es wird erfragt, ob auch Stellplätze für Car-Sharing geplant seien.

Herr Rott von Justus Grosse Projektentwicklung bejaht dies und teilt mit, dass es hierzu Abstimmungen mit möglichen Betreibern gibt.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, ob das angrenzende Eichamt unter Denkmalschutz stehe und ob es in die Überlegungen einbezogen werden solle.

Frau Czichon weist darauf hin, dass sich das Eichamt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet und deshalb nicht Gegenstand der heutigen Diskussion ist.

Präsentation des Wettbewerbsergebnisses:

Nachdem keine weiteren Fragen zum Bebauungsplan vorgetragen werden, präsentiert **Frau Prof. Léon** die städtebauliche Grundidee des Siegerentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren und erläutert die Überarbeitungsschritte des weiterentwickelten Entwurfs. Die Präsentation des Architekturbüros steht ebenfalls zum Download auf den Internetseiten des Ortsamtes bereit.

Nach Vorstellung des hochbaulichen Entwurfs wird den Anwohnern und interessierten Zuhörern eine zweite Möglichkeit für Fragen und Anmerkungen zu den Planungen eröffnet. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger erhalten nochmals die Gelegenheit, sich zu dem Entwurf und den Überarbeitungen des städtebaulichen Entwurfs zu äußern.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, ob eine mögliche Verschattung des Blockinnenbereiches untersucht worden ist. Sie halte die Bebauung für sehr dicht und sehe die Gefahr, dass es zu einer Verschattung der Wohnungen entlang der Häschenstraße kommen würde.

Frau Prof. Léon weist darauf hin, dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung versucht worden ist, durch eine sehr differenzierte Staffelung der obersten Geschosse eine Verschattung der Wohnungen möglichst zu vermeiden. Sie betont jedoch, dass das Plangebiet in einem innerstädtischen und dicht besiedelten Gebiet liegt und es vorkommen kann, dass von einigen Erdgeschosswohnungen nicht zu jeder Tages- oder Jahreszeit die Sonne zu sehen sei. Sie betont, dass die erforderlichen Mindestabstände gemäß der Landesbauordnung im Hofbereich eingehalten werden.

Ein Bürger:

- Es wird erfragt, ob es sich bei der geplanten öffentlichen Durchwegung um Privatflächen handelt, für die es ein Wegerecht geben soll oder es sich um öffentliche Flächen handelt.

Darüber hinaus wird erfragt, wer für die Instandhaltung und Sauberkeit der Fläche zuständig sein wird.

Herr Borgelt erläutert, dass die Zielsetzung einer öffentlichen Durchwegung mit der Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit im Bebauungsplan erreicht werden kann. Hierfür sei es nicht erforderlich, dass die Freie Hansestadt Bremen Grundstücksflächen erwerbe. Für die Pflege, Sicherung und Instandhaltung der Wegeflächen ist der Eigentümer zuständig.

- Der gleiche Anwohner berichtet, dass auf dem Teerhof ebenfalls ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt worden ist. Aufgrund der öffentlichen Durchwegung in Richtung Altstadt kommt es immer wieder zu erheblichen Lärmkonflikten, die von durchziehenden Menschen auf dem Hin- und Rückweg zur und von der Altstadt verursacht werden. Des Weiteren wird dabei der Weg mit Unrat vermüllt. Die Eigentümer sind infolge dessen gezwungen, für die Pflege und Reinigung dieser Flächen aufzukommen. Eine öffentliche Durchwegung wird vor diesem Hintergrund kritisch gesehen.

Ein Bürger:

- Die Architektur wird als "Würfelhusten" kritisiert, ebenso gäbe es von dieser Art der Architektur schon sehr viele Projekte. Die Formsprache der Gebäude und Fassaden sei untypisch für diesen Ort. Man hätte sich eher an die Giebelarchitektur der Neubebauung Ecke Häschenstraße/Grünenstraße orientieren sollen. Die Architektur solle sich stärker an die „Packhaus“-Architektur orientieren. Gute Beispiele hierfür seien die Weserburg oder die Bebauung am Stephanitor.

Herr Paul, Justus Grosse Projektentwicklung GmbH, erläutert hierzu, dass man sich bewusst für den Bau von Flachdächern entschieden habe, um sie zu begrünen und als Dachterrassen nutzen zu können. Durch die Begrünung werde das lokale Kleinklima im Plangebiet verbessert und es eröffneten sich Möglichkeiten, das Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Herr de Chapeaurouge, Hanseatische Projektentwicklung GmbH, ergänzt, dass aufgrund des Anstiegs an Starkregenereignissen und der Kapazitätsgrenze öffentlicher Kanalsysteme die Errichtung von Flachdächern voraussichtlich zunehmen werde. Frau Prof. Léon teilt mit, dass das Büro Léonwohlhage keine Giebelhäuser baut. Eine Giebelarchitektur passe hier nicht zu diesem Standort.

Frau Czichon weist darauf hin, dass der Ortsbeirat zu dem Bauvorhaben Ecke Häschenstraße / Grünenstraße eine ablehnende Stellungnahme formuliert hatte.

Ein Bürger:

- Es wird vorgeschlagen, das Niederschlagswasser direkt in die Kleine Weser einzuleiten.

Frau Czichon weist darauf hin, dass diese Anregung im weiteren Verfahren geprüft wird.

Ein Bürger:

- Er möchte wissen, in welchen zeitlichen Dimensionen man das Projekt denken müsse. Wann sollen die Bauvorhaben umgesetzt werden? Dabei wird betont, dass auch das Projekt *Stadtstrecke* irgendwann starten wird und ob diese beiden Maßnahmen koordiniert und abgestimmt würden.

Herr Borgelt erläutert die Meilensteine und grobe Zeitplanung für das Bebauungsplanverfahren und betont, dass es mit der Umsetzung des Vorhabens auch eine Koordination bezüglich des Projektes Stadtstrecke geben werde.

Herr Paul teilt mit, dass für Justus Grosse ein Baubeginn im nächsten Jahr wünschenswert wäre. Herr de Chapeurouge legt dar, dass der Abriss und Neubau eines Gebäudekörpers an der Langemarckstraße geplant sei; sich die Umsetzung voraussichtlich aber noch um rund zwei Jahre verschieben werde.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, an welcher Stelle der soziale Wohnungsbau errichtet werden solle. Es wird befürchtet, dass für den geförderten Wohnungsbau nur die unteren und verschatteten Geschosse verbleiben. Darüber hinaus wird erfragt, ob auch studentische Wohnungen als geförderte Wohnungen errichtet werden sollen.

Frau Prof. Léon und Herr Paul erläutern, dass der geförderte Wohnungsbau im südlichen Bereich der Grünenstraße entstehen solle. In diesem Rahmen werde auch das studentische Wohnen als geförderter Wohnungsbau entstehen, da die Hochschule Bremen kostengünstigen Wohnraum für ihre Studenten suche. In dem für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Gebäuden werde es vom Erdgeschoss bis in das oberste Geschoss geförderte Wohnungen geben.

Ein Bürger:

- Es wird angeregt, noch einmal zu überlegen, ob die Anordnung der geplanten Gewerbeeinheiten in der Grünenstraßen funktional sind und so zukünftig bestehen können. Er habe die Erfahrung gemacht, dass die bestehenden Gewerbeeinheiten in der Umgebung oftmals leer stehen und zu Wohnungen umgenutzt werden. Er glaube nicht, dass für die geplanten Gewerbeeinheiten Mieter gefunden werden würden.

Frau Prof. Léon kann diese Auffassung nicht teilen und geht davon aus, dass auch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss in dieser Südlage am Platz funktionieren könne. Die Gewerbenutzung im geplanten Eckgebäude Grünenstraße / Häschenstraße gegenüber dem Lucie-Flechtmann-Platz sei prädestiniert, eine gastronomische Nutzung aufzunehmen.

Eine Bürgerin:

- Es stellt sich die Frage, warum nicht mehr Sozialwohnungen gebaut werden. Es seien in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungen aus der Sozialbindung in Bremen herausgefallen. Der Anteil von 25 % am geförderten Wohnungsbau sei zu gering.

Herr Borgelt weist darauf hin, dass die Quote von 25 % für den geförderten Wohnungsbau eine vom Senat beschlossene Regelung ist, die es bei neuen Vorhaben ab einer bestimmten Größenordnung und Anzahl an Wohneinheiten zu erfüllen gilt. Darüber hinaus gebe es keine weitergehenden Verpflichtungen. Es stehe den Bauträgern frei, ob sie weitere geförderte Wohnungen errichten möchten.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, wie viele Wohnungen in dem Neubauvorhaben von Justus Grosse voraussichtlich entstehen werden.

Herr Paul teilt mit, dass eine Anzahl von ca. 340 - 350 Wohnungen geplant seien, diese jedoch nicht präziser angegeben werden könne, da man sich noch in der Planungsphase befinde.

- Sie sehe die hohe Anzahl an Wohnungen sehr kritisch und stellt sich die Frage, ob die Versorgungsstruktur (Nahversorgung) für so viele neue Bewohner und Bewohnerinnen in der Alten Neustadt ausreichend sei.

Frau Prof. Léon teilt mit, dass in einer ersten Einschätzung in dieser zentralen Lage die Gefahr einer Unterversorgung aus ihrer Sicht nicht zu befürchten sei und voraussichtlich weitere Standorte zur Nahversorgung in absehbarer Zeit entwickelt werden würden.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, wo die Freiräume und Grünflächen für die vielen neuen Bewohner und Bewohnerinnen sein werden.

Frau Prof. Léon erläutert, dass die Freiflächen in dem geplanten Quartier geschaffen werden. In dem westlichen Hof werden Freiflächen mit einem öffentlichen Charakter entstehen. Ein Großteil dieser Flächen werden Spielbereiche und Sitzgelegenheiten sein sowie versiegelte Flächen, um bestimmte Funktionen (Aufstellflächen für die Feuerwehr, Anlieferverkehre) aufnehmen zu können. Es entstehe kein Park. Der östliche Wohnhof hat einen intimeren und privaten Charakter und werde stärker durchgrünt sein. Die erforderlichen Spielplatzflächen für die Kinder sollen im Plangebiet abgebildet werden. Zudem wird ergänzt, dass auch auf den Dächern zugängliche Freiflächen für die Bewohner der Gebäude zur Verfügung stehen werden.

Herr Borgelt erläutert, dass die erforderlichen Spielplatz- und Freiflächen im Plangebiet umgesetzt werden könnten. Eine überschlägige Prüfung hat noch zu erfolgen, eine genaue Ermittlung und ein Nachweis erfolgen erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in Rücksprache mit dem für Spielplatzflächen zuständigen Fachreferat gezeigt hat, dass grundsätzlich ein großer Bedarf an Spielplatzflächen in der Alten Neustadt bestehe.

In einem gesonderten Termin mit dem auf dem Lucie-Flechtmann-Platz aktiven Verein KulturPflanzen e.V. soll am auf die Einwohnerversammlung folgenden Tag (07.11.2018) ein Gespräch geführt werden, um die Irritationen aus dem Angebot der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH für eine Spielplatzfläche auf dem Platz beizulegen.

Frau Czichon weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich der Beirat dafür einsetze, dass die erforderlichen Spielplatzflächen im Plangebiet real hergestellt und nicht abgelöst werden.

Eine Bürgerin

- Der Verein macht deutlich, dass es keine Möglichkeiten zur Unterbringung von Spielplatzflächen auf dem Lucie-Flechtmann-Platz gebe. Die Initiative benötige keine Spielgeräte von der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH.

Herr Paul betont, dass sich sein Unternehmen nicht von der Pflicht zur Errichtung von Spielplatzflächen freikaufen möchte, sondern eine gute Zusammenarbeit mit dem Verein wünsche und das Projekt unterstützen möchte. Dies unabhängig davon, ob auf dem Lucie-Flechtmann-Platz Spielplatzflächen entstehen könnten oder nicht.

Frau Czichon schließt die Sitzung um 21:30 Uhr und dankt allen Anwesenden für ihre Teilnahme. Nach der Sitzung erläutert Frau Prof. Léon für Interessierte am Modell den städtebaulichen Entwurf.

Hamburg, den 17.12.2018

Sitzungsleitung

Referent

Protokoll