

Protokoll der Einwohnerversammlung vom 03. November 2020

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

Ort: als Zoom-Videokonferenz (rund 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer)

Beginn: 18.30 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Anlass: **Aufstellung des Bebauungsplans 2529, für ein Gebiet in Bremen – Neustadt / Huckelriede, zwischen Kornstraße und Bezirkssportanlage Süd**

Hr. Gomes Martinho vom Büro Architektur+Stadtplanung (Bearbeitung des Bebauungsplanes im Auftrag des Referates 64, SKUMS, Freie Hansestadt Bremen), begrüßt die Anwesenden und erläutert kurz den Ablauf der Zoom-Videokonferenz. Er teilt mit, dass die Mikrophone der Teilnehmenden von Beginn auf stumm geschaltet sind und gibt Hinweise, wie sich die Teilnehmenden per Handsymbol melden können, damit sie von ihm aufgerufen werden können, um nach der Präsentation Fragen stellen zu können.

Er stellt kurz die am Bebauungsplanverfahren beteiligten Personen vor und teilt mit, dass sie später für Fragen zur Verfügung stehen.

(**Hr. Schilling** Referat 64, Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS), Freie Hansestadt Bremen, **Fr. Czichon**, Ortsamtsleiterin Neustadt/Woltmershausen, **Fr. Lamprecht**, Büro Hilmes Lamprecht Architekten, **Fr. Kind** (Büro ARGUS Stadt und Verkehr, **Hr. Kläser**, Büro Horeis+Blatt, Freiraumkonzeption, **Hr. Paarmann** Plankontor Projekte GmbH, Vorhabenträger, **Hr. Schwormstede**, Architektur+Stadtplanung)

Nach dieser kurzen Einführung beginnt Hr. Gomes Martinho mit der Präsentation (vgl. Anlage):

Er erläutert den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens, geht kurz auf die Lage des Gebietes in Huckelriede ein und zeigt anhand eines Luftbildes die aktuelle Bestandsituation im Plangebiet und der Umgebung auf. Er betont, dass es sich beim Geltungsbereich um eine seit Jahrzehnten vom Menschen genutzte Fläche handelt, die nun für eine bauliche Entwicklung wiedergenutzt wird und so im Sinne des Baugesetzbuches einen Beitrag zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich leistet.

Des Weiteren legt er den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 2529 und die Ziele des Bebauungsplanes dar. Er weist darauf hin, dass die Präsentation auf der Internetseite des Ortsamtes Neustadt/Woltmershausen der Öffentlichkeit zum Download bereitgestellt wird und die Öffentlichkeit vom 04.11.2020 – 18.11.2020 Gelegenheit hat, eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben. Danach übergibt er an Frau Lamprecht.

Frau Lamprecht, Hilmes Lamprecht Architekten, erläutert den bisherigen Verlauf des Verfahrens. Vorbereitend zu dem Bebauungsplanverfahren 2529 wurde ein kooperatives städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit vier teilnehmenden Büros vorgeschaltet, aus dem das Büro Hilmes Lamprecht Architekten, Bremen, als erster Preisträger hervorgegangen ist.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde die städtebauliche Konzeption sowie die Freiraumkonzeption in Abstimmung mit der Stadtplanung, den Projektentwicklern, dem Architekturbüro und dem Landschaftsplanungsbüro weiterentwickelt und präzisiert. Der aktuelle Stand wird in der Einwohnerversammlung vorgestellt. Die wesentlichen Punkte des städtebaulichen und der Freiraumkonzeption sind:

- Entwicklung eines bunt gemischten urbanen Quartiers, mit unterschiedlichsten Wohn- und Arbeitsformen in 18 Häusern, auf einer Grundstücksfläche von ca. 28.835qm.
- Urbanität und Lebendigkeit durch dramaturgisch gesetzte Höhensprünge und Staffelungen vermitteln einen gewachsenen Ort.
- Ortsteilbereicherung mit hoher Strahlkraft. Auflösung der derzeit brachliegenden oder nur noch teilweise genutzten Industrieböden zur Herstellung von attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen mit vielen Grünflächen, Plätzen und Aufenthaltsorten, die das urbane Leben im neuen Kornquartier fördern.
- ca. 277 neue Wohneinheiten (WE), bestehend aus 109 WE studentischem - und 108 WE Seniorenwohnen, frei finanzierten Wohnungen, Familienwohnen mit 30 % gefördertem Anteil, sowie einer Kita mit 3 Gruppen à 20 Kindern bilden das Fundament für ein attraktives Wohnquartier für Alle.
- Ein vielfältiges Nutzungsangebot aus Co-working Spaces, medizinischen Dienstleistungen, Gastronomie, kleinen Manufakturen, gemeinschaftlich genutzten Kultur-Event- und Sportangeboten sowie das Vernetzten mit der Kreativwirtschaft bilden die Ausrichtung neuer Lebens- und Arbeitsräume.
- Zahlreiche Durchwegungen/ Vernetzungen zum Grünzug und der Bezirkssportanlage zur Südseite, der angrenzenden Umgebung, sowie zu den Nahversorgern und den bestehenden Gewerbehöfen.
- Eine allgemeine Verdichtung des Gebietes, mit gestaffelten Geschossigkeiten von größtenteils 2 bis 6 Geschossen, in Quartiersmitte max. 7- 8 stark gegliederten Geschossen, bei einer GRZ von 0.65 und einer GFZ von 2.2.
- Ausbildung eines leicht zurückgesetzten Sonderbaus als Quartiers-„Opener“ an der Kornstraße, gegenüber den Fünf Giebeln sowie eine maßstäblich angepaßte Bebauung.
- Transformation zweier Bestandshallen in Quartiersmitte mit gemeinschaftlicher Nutzung.
- Die Planung eines autofreien Quartiers, in dem Fußgänger und Fahrradfahrer sich gleichwertig den Straßenraum teilen (Shared Space). Autos werden in zwei Quartiersgaragen, rechts und links am Beginn des Quartiers untergebracht und sonst komplett aus dem Straßenraum ferngehalten. Lediglich Lieferverkehr, sowie die Feuerwehr/Polizei und Versorgungsfahrzeuge dürfen im Quartier fahren. Ein umfangreiches Mobilitätskonzept mit Carsharing, Paketstationen und anderen Maßnahmen ermöglicht und stärkt das autofreie Quartier. Eine Vielzahl von oberirdischen Fahrradstellplätzen unterstützen diesen Ansatz.
- Eine extensive Begrünung nahezu aller Dachflächen dient der Speicherung von Wasser. Die Nutzung als begehbarer Dach- und Terrassengärten erweitern das Angebot.

- Photovoltaikanlagen auf den Dächern bilden einen Teil des Ökologie- und Energiekonzeptes.

Frau Kind, ARGUS Stadt und Verkehr, erläutert die Ergebnisse der verkehrlichen Betrachtung:

Um ein zukunftsorientiertes Quartier zu realisieren, sind die städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen entscheidend und geben den Rahmen für die Neuentwicklung vor. Je nach Ausrichtung der geplanten Nutzungen, der städtebaulichen Struktur sowie des Erschließungssystems lässt sich das spätere Mobilitätsverhalten der neuen Bewohner, Beschäftigten und Besucher beeinflussen. Ergänzend zu den Grundstrukturen des Städtebaus und des Verkehrs sind zusätzliche Maßnahmen zur Förderung und Nutzung alternativer Mobilitätsangebote durch den Bauherrn geplant. Aus diesen Säulen lässt sich ein zu erwartender Modal Split und die erforderlichen privaten Stellplätze für das Kornquartier ableiten.

Der prozentuale Anteil einzelner Verkehrsträger (motorisierter Individualverkehr (MIV), öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fahrrad) am Wegeaufkommen wird als Modal Split beschrieben und kann als Instrument fungieren, um eine Beschreibung der derzeitigen Verkehrszusammensetzung vorzunehmen und über die Zeit stattfindende Veränderungen zu erkennen. Es zeichnet sich für den Fahrrad- und Fußverkehr einen leichten Anstieg ab. Insbesondere in Großstädten und bei jungen Erwachsenen ist im Zuge dieser Verschiebungen ein Trend zu Gunsten des Umweltverbundes (ÖPNV, Fahrrad und Fuß) zu beobachten. Dies gilt grundsätzlich auch für die Stadt Bremen. In Anlehnung an die gesteckten Ziele des Verkehrsentwicklungsplans sowie basierend auf den städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen für das Kornquartier wird ein Modal Split-Zielkorridor festgelegt. Dieser geht von einem MIV-Anteil von 25-35% für das neue Kornquartier aus. Diese Zielsetzung wurde im Anschluss in zwei Szenarien untersucht und die Leistungsfähigkeiten der Anbindungen an die Kornstraße geprüft. Im Ergebnis sind die prognostizierten Neuverkehre in beiden Szenarien an den Anbindungen leistungrecht abwickelbar (Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QVS) C).

Das Gebiet soll zukünftig über drei Anbindungen an die Kornstraße angebunden werden, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass die beiden äußeren Anbindungen durch die angeschlossenen Quartiersgaragen die Haupteinschließung darstellen und die zukünftigen Verkehre hier gebündelt werden und die mittlere Erschließung lediglich für Hol- und Bringverkehre der Kita sowie die Belieferung der Paketstation genutzt werden soll. Die innere Erschließung wird hierbei durch Poller vor unerwünschten Ein- und Durchfahrten geschützt. Somit ist der innere Bereich ausschließlich dem Rad- und Fußverkehr, Feuerwehr, Müllfahrzeugen und Mobilitätseingeschränkten vorbehalten.

Nach der Vorstellung der städtebaulichen Konzeption und der verkehrlichen Betrachtung schließt sich im „Plenum“ eine erste Frage- und Diskussionsrunde zu diesen beiden Themenfeldern an, die von Herrn Gomes Martinho moderiert wird.

Nach der ersten Fragerunde erläutert Herr Gomes Martinho kurz die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Diese Gebietskategorie aus der Baunutzungsverordnung ermöglicht eine sehr differenzierte Nutzungsmischung im Quartier und somit die Umsetzung der Ziele. Neben der Geschossigkeit und den Gebäudehöhen sollen überbaubare Grundstücksfläche dazu beitragen, dass die vorgestellte städtebauliche Konzeption umgesetzt wird. Aufgrund der umgebenden Lärmquellen (Straßenlärm, Gewerbelärm, Fluglärm und Sportlärm) wird es ein Lärmgutachten geben und es werden Lärmfestsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren sollen.

Wortmeldungen der Bürger/innen und Beantwortung in kursiv:

Eine Bürgerin:

- Es wird gefragt, wie viele Menschen in dem Quartier zukünftig wohnen sollen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass die geplanten Nutzungen, wie z. B. das Hotel zu einer starken Verkehrsbelastung auf der Kornstraße führen wird. Es werden sehr viele Menschen in dem Quartier wohnen. Es wird erwartet, dass die bisher ruhigen Seitenstraßen im Wohnquartier von den vielen neuen Bewohnern auf dem Weg zu den Straßenbahnhaltestellen am Buntentorsteinweg stark frequentiert werden. Wie sollen die Menschen über die Kornstraße kommen? Und gibt es Überlegungen zur Anbindung an den Buntentorsteinweg?

Frau Kind weist darauf hin, dass in der verkehrlichen Betrachtung gezeigt werden konnte, dass auch bei einem Worst-Case Szenario (Anteil des Kfz-Verkehrs am Modalsplit bei 35%) die Kornstraße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Der Verkehr verteilt sich über den gesamten Tag, mit Spitzen am Morgen und am Abend.

Ein Bestandteil der weiteren verkehrlichen Betrachtung wird auch die Bewertung der Wegeverbindungen zu Fuß und mit dem Fahrrad in Richtung des Buntentorsteintorweges und den Straßenbahnhaltestellen und die Untersuchung einer Querungsmöglichkeit der Kornstraße sein.

Ein Bürger:

- Es wird gefragt, wie vielen Menschen im neuen Quartier wohnen und arbeiten werden. Im Grundsatz wird die bauliche Entwicklung positiv gesehen. Es wird aber auch eine hohe Verkehrsbelastung der Kornstraße durch die bauliche Entwicklung befürchtet.
- Es wird vorgeschlagen, direkt im Bereich des Quartieres eine zusätzliche Bushaltestelle zu schaffen, damit die zukünftigen Bewohner stärker den öffentlichen Nahverkehr nutzen. Fuß- und Radwege sollten ebenerdig sein und keine Parkmöglichkeit vor der KITA entstehen, damit die „Elterntaxis“ nicht gefördert werden.

Frau Kind weist darauf hin, dass die Bremer Straßenbahn AG bezüglich einer zusätzlichen Haltestelle zuständig wäre. Es ist geplant, die Fuß- und Radwege ebenerdig von der Kornstraße durch das Quartier bis zum Grünzug an der Bezirkssportanlage zu führen.

(Hinweis nach Veranstaltung: Die Bushaltestelle „Willigstraße“ befindet sich rund 300 m und die Bushaltestelle „Stenumer Straße“ rund 350 m vom Projektgebiet entfernt)

Herr Gomes Martinho betont, dass der verkehrliche Aspekt eine wichtige Rolle im Bebauungsplanverfahren spielen wird und durch die zuständigen Behörden ein besonderes Augenmerk auf eine gut funktionierende verkehrliche Abwicklung im Bereich der Kornstraße gelegt wird. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens werden der Bau der A281 - und die damit resultierenden Auswirkungen auf den Ortsteil Huckelriede – und die derzeitigen Neubauentwicklungen in Huckelriede in die verkehrlichen Betrachtungen mit einbezogen.

Ein Bürger:

- Es werden Bedenken gegen eine sieben- bis achtgeschossige Bebauung geäußert und gefragt, in welchem Bereich des Quartiers der geförderte Wohnraum entstehen soll.

Frau Lamprecht erläutert anhand der städtebaulichen Konzeption, dass eine sehr unterschiedliche Höhenentwicklung im Quartier vorgesehen ist, und weist darauf hin, dass es sich bei den sieben- oder achtgeschossigen Gebäuden um punktuelle Hochpunkte handelt. Des Weiteren zeigt sie die geplante Lage des geförderten Wohnungsbaus (Häuser 10 und 12) im zentralen Bereich des Quartieres mit Zuordnung zu den Grünflächen für die Familien auf. Die Eigentumswohnungen sind am südwestlichen Rand des Plangebietes mit Orientierung zum Grünzug geplant.

Hr. Paarman ergänzt, dass es ein sehr unterschiedliches Angebot an Wohnformen und Wohnangeboten geben soll, wie z. B. gemeinsames Arbeiten und Wohnen.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, ob es preisgedämpften Wohnraum geben wird und ob auch Baugenossenschaften in dem Quartier bauen werden.

Herr Paarman weist darauf hin, dass der 30 % Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen preisgedämpft ist. Derzeit ist nicht vorgesehen, dass auf dem Projektgebiet Baugenossenschaften Gebäude errichten. Grundsätzlich ausgeschlossen ist diese Möglichkeit aber nicht.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, ob die Mauer entlang der Gebäude Kornstraße 281 und 283 erhalten werden soll. Beim Abriss der Mauer wird eine Beschädigung dieser Gebäude befürchtet. Diese Mauer wird auch als zukünftiger Lärmschutz zum Quartiersparkhaus gesehen.

Herr Paarman weist darauf hin, dass die Existenz der Mauer bekannt ist und vor Baubeginn eine sogenannte Beweissicherung der angrenzenden Bestandsbebauung geben wird. Der Umgang mit der Mauer muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, wie hoch die Quartiersgarage werden soll und es wird befürchtet, dass es zu einer Verschattung und Beeinträchtigung der angrenzenden Gebäude kommen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Kornstraße 283 Fenster in Richtung des Plangebietes aufweist.

Frau Lamprecht zeigt auf, dass zwischen der Quartiersgarage und dem angrenzenden Gebäude eine zweigeschossige Bebauung als Fuge entstehen wird, damit ein Abstand zu dem sechsgeschossigen Baukörper eingehalten werden kann. Sie weist darauf hin, dass die Quartiersgarage an dieser Stelle richtig ist, weil der Verkehr nicht weiter in das

Quartier hineingeführt werden soll. Es werden ausreichend Abstände zu den benachbarten Gebäuden eingehalten.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, wie hoch der Anteil an geförderten Seniorenwohnungen ist.

Herr Paarmann teilt mit, dass das Angebot und der Schlüssel für die geförderten Wohnungen noch nicht feststehen. Dies wird in den nächsten Monaten mit dem zuständigen Referat Wohnungswesen noch abzustimmen sein.

Eine Bürgerin:

- Es wird gefragt, wie viele Wohnungen rollstuhlgerecht gebaut werden.

Frau Lamprecht teilt mit, dass alle Wohnungen barrierefrei errichtet werden sollen. Einen Schlüssel zur Schaffung von rollstuhlgerechten Wohnungen gibt es von Seiten des Vorhabenträgers noch nicht. Des Weiteren erwähnt sie, dass im Rahmen einer Novellierung der Bremischen Landesbauordnung ein Schlüssel zur Umsetzung von rollstuhlgerechten Wohnungen geplant ist. Die Änderung der Landesbauordnung wird die Umsetzung eines bestimmten Anteils an rollstuhlgerechten Wohnungen garantieren.

Eine Bürgerin:

- Es wird gefragt, ob alle Gebäude abgerissen werden oder es Zwischennutzungen in den Bestandsgebäuden geben kann.

Herr Paarmann legt dar, dass im ehemaligen Autohaus aufgrund eines größeren Bauschadens die Versorgungsstruktur des Gebäudes gekappt worden ist und somit eine Nutzung des Gebäudes nicht möglich ist. Für die anderen Gebäude will er dies nicht kategorisch ausschließen. Es bedarf eines guten Konzeptes und Ideen.

Die Tragwerksstrukturen von zwei Hallen (Gebäude 8 und 15) sollen erhalten werden. Sonst werden alle Gebäude abgerissen.

Ein Bürger:

- Es wird erfragt, warum anstatt der Mobilitätshäuser keine Tiefgaragen errichtet werden.

Herr Kläser legt dar, dass Tiefgaragen keine ausreichende Retention des Oberflächenwassers zulassen würden. Dieser Aspekt spielt aufgrund der zukünftig erhöhten Starkregenereignisse eine wichtige Rolle und wird im Freiraum- und Erschließungskonzept berücksichtigt.

Herr Paarmann führt aus, dass für die Tiefgaragen langfristig bei einem Rückgang des Kfz-Verkehrs keine attraktive Nachnutzung ermöglichen. Die Mobilitätshäuser können langfristig umgebaut werden, wenn sich der Bedarf für diese nicht ergeben sollte.

Eine Bürgerin:

- Er wird erfragt, wie die vorhandene Kanalisation eingebunden werden soll und ob eine Sanierung der Kanalisation geplant ist.

Herr Gomes Martinho führt aus, dass die Entscheidung über einer Sanierung der Leitungen die Leitungsträger treffen. Die vorhandene Kanalisation wird in Abstimmung mit den Leitungsträgern in Anspruch genommen. So soll z. B. Oberflächenwasser gedrosselt in den unter der Kornstraße verlaufenden Kanal eingeleitet werden.

Eine Bürgerin:

- Es wird gefragt, wer die Investoren sind.

Herr Paarmann erläutert, dass die Unternehmen Plankontor Projekte GmbH und die Tektum Holding GmbH die Projektentwicklungsgesellschaft Kornstraße GmbH gegründet haben und diese für die Entwicklung des neuen Quartieres zuständig ist.

Herr Gomes Martinho weist darauf hin, dass zwei Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zum Projekt „Kornquartier“ gehören.

Eine Bürgerin:

- Es wird gefragt, wie hoch die Geschossflächenzahl ist.

Frau Lamprecht erläutert, dass zum jetzigen Stand rund 65.000 qm Bruttogeschossfläche geplant sind (mit Parkhäusern) und sich daraus eine Geschossflächenzahl von 2,2 ergibt.

Herr Gomes Martinho erläutert, dass die Geschossflächenzahl (GFZ) angibt wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf einem Quadratmeter des Baugrundstücks möglich sind. Im Urbanen Gebiet ist gemäß Baunutzungsverordnung eine maximale Geschossflächenzahl von 3,0 zulässig.

Eine Bürgerin:

- Es wird gefragt, mit wieviel zusätzlichen Grundschulplätzen zu rechnen ist.

Diese Frage kann in der Veranstaltung nicht beantwortet werden und muss im Nachgang geklärt werden.

Eine Bürgerin:

- Es wird erfragt, ob es ein „Sozialraumorientierungskonzept“ geben soll. Bei der Sozialraumorientierung geht es um die aktive Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen. Wie sollen die Anwohner an der weiteren Planung beteiligt werden? Wie können sich die Bürger der Räume in dem neuen Quartier aneignen?

Herr Paarmann sieht aufgrund der vielen Nutzungen, der öffentlichen Orte und der Durchlässigkeit im Quartier ein Potential, dass sich die Bürger und Bürgerinnen das Quartier aneignen.

Eine Bürgerin:

- Es wird kritisiert, dass nicht schon vorab über Verkehrswege, Straßen, Fahrradwege, Anbindung an ÖVPN, Fassungsvermögen der Kanalisation nachgedacht wird.

Herr Gomes Martinho weist darauf hin, dass es genau die Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens ist, die wesentlichen Punkte wie Verkehr, Lärm, Ent- und Versorgung zu klären und Lösungen in Abstimmung mit den Fachbehörden zu finden.

Herr Schilling ergänzt, dass vorab Überlegungen über eine grundsätzliche Machbarkeit einer neubaulichen Entwicklung auf dem Plangebiet getroffen und die Fachbehörden im Rahmen des Werkstattverfahrens mit ihrer Expertise beteiligt worden sind.

Eine Bürgerin:

- Es wird gefragt, wann mit dem Bau des neuen Quartieres begonnen werden soll.

Herr Paarmann weist darauf hin, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein genaues Datum für einen Baubeginn genannt werden kann. Es muss zudem erst das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan abgewartet werden. Ein Baubeginn vor 2025 wäre wünschenswert.

Herr Gomes Martinho schließt die Sitzung um 21:00 Uhr und dankt allen Teilnehmern und Teilnehmerinnen für ihre Teilnahme.

Hamburg, den 07.12.2020

Referent/ Protokoll

L. Gomes Martinho

C. Schilling

A. Czichon

Architektur+Stadtplanung

Referat 64, SKUMS

Ortsamtsleiterin

Freie Hansestadt Bremen

Neustadt/Woltmershausen

*über Ref. 64, SKUMS
an Ortsamt*

zurück an Ref. 64, SKUMS für die Verfahrensakte