

Niederschrift zur Einwohnerversammlung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 123 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Moselstraße, Pappelstraße und Rückseite Bebauung Langemarckstraße (Umnutzung des Hochbunkers Moselstraße)

am Dienstag, 12.04.2016 im SOS-Kinderdorf (Mensa), Friedrich-Ebert-Straße 101, 28199 Bremen.

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 20.10 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Annemarie Czichon waren neben den Bürgerinnen und Bürgern auch Vertreter des Beirats Neustadt. Weitere Teilnehmer waren Herr Schilling (SUBV; Ref. 64 Planung-Bauordnung Süd), Herr Kauert (Architekturbüro kauert und könig) sowie Herr Lemke und Frau Braun (Planungsbüro 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 Lemke stellt anhand einer PowerPoint Präsentation die mit der Planung verfolgten Ziele, das Planverfahren sowie das Plangebiet vor. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Umnutzung des ehemaligen Hochbunkers im "Flüsseviertel" der Bremer Neustadt zu einem Gebäude mit Praxisflächen und rund 16 Wohneinheiten. Zur Vorhabenplanung zählen auch die Errichtung eines Ärztehauses mit Augenklinik und weiteren fachübergreifenden Ärzten im Bereich der Pappelstraße / Ecke Moselstraße sowie der Bau eines kleineren Wohngebäudes, das als Bindeglied zwischen der Nachbarbebauung und dem Hochbunker eine Baulücke in der Moselstraße schließen soll. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 123 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.

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

Hochbunker und Wohngebäude

- 1) Einige Bürger begrüßen die Planungen und die damit verbundene Aufwertung des Plangebietes, das sich derzeit z.T. als "Müllhalde" und ungenutzte Brachfläche darstellt. Durch das Vorhaben wird das Plangebiet künftig wieder belebt und der bestehende Missstand beseitigt. Auch die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum wird begrüßt.

Antwort Herr Schilling: Auch der Bausenator begrüßt das Vorhaben, insbesondere vor dem Hintergrund des vergleichsweise schwierigen Grundstückszuschnitts und den hohen Anforderungen an eine Umnutzung des ehemaligen Hochbunkers.

- 2) Die vorgesehene Aufstockung des Hochbunkers wird von mehreren Bürgerinnen und Bürgern kritisch gesehen, vorgeschlagen wird mehrfach, auf die Aufstockung zu verzichten.

Antwort Herr Schilling: Der Hochbunker soll durch die geplante Umnutzung eine neue Funktion als Wohnstandort erhalten und auch vor diesem Hintergrund eine neue, positive Adresse ausbilden. Er ist ein historisches, ortsbildprägendes Gebäude und soll auch in seiner Neuausbildung als Wohngebäude den vormaligen Bunker erkennbar sein lassen. Derzeit befinden sich auf dem Hochbunker technische Aufbauten (bspw. Antennen), die voraussichtlich an andere Standorte verlagert werden sollen. Die geplante Aufstockung des Hochbunkers wurde in einem Gestaltungsgremium, das den Planungsprozess begleitete, erarbeitet und als angemessen erachtet. Die gestaffelte Aufstockung bildet einen charakteristischen neuen oberen Abschluss des Gebäudes.

- 3) Sind im Hochbunker und in dem geplanten Wohngebäude Miet- oder Eigentumswohnungen vorgesehen? Welche Wohnungsgrößen sind vorgesehen? An wen soll sich das Wohnungsangebot richten? Sind auch Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vorgesehen?

Antwort Herr Kauert: Innerhalb des Hochbunkers sind Wohnungen von überwiegend bis zu 80 m² vorgesehen, eine Wohnung soll voraussichtlich rd. 120 m² groß werden. Im geplanten Wohngebäude sollen voraussichtlich drei Wohnungen mit einer Größe von jeweils rd. 80 m² entstehen. Mit den vorgesehenen Wohnungsgrößen wird dem Standort in der Bremer Neustadt mit dem bestehenden Mietpreisspiegel und der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen. Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind nicht vorgesehen. Das hat auch den Hintergrund, dass die vergleichsweise sehr hohen Planungs- und Baukosten auch vor dem Hintergrund des Mietpreisspiegels in der Neustadt finanzierbar sein müssen. Die Planung leistet zudem einen Beitrag zur Belebung und Wiedernutzbarmachung der derzeitigen Brachfläche und stärkt den zentralen Versorgungsbereich der Bremer Neustadt.

- 4) Einige Bürger regen an, bezahlbaren barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- 5) Das Grundstück liegt rd. 1,20 m über Straßenniveau. Wie erfolgt der Anschluss an die Moselstraße und wie werden die benachbarten Grundstücke gesichert? Wie tief soll die geplante Tiefgarage in den Boden hinein gebaut werden und wie erfolgt die Baugrubenumschließung?

Antwort Herr Kauert: Das geplante Wohngebäude soll auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Außenwand des Gebäudes wird als Stützwand ausgeführt. Die

Tiefgarage soll bis zu 1,5 Geschosse, also rd. 4 m, unter der Erdoberfläche errichtet werden. Als Baugrubeneinfassung ist eine Spundwand vorgesehen.

Augenklinik

- 6) Welche Öffnungszeiten sind für die Augenklinik vorgesehen? Wie soll der Betrieb der Klinik abgewickelt werden?

Antwort Herr Kauert: Vorgesehen sind v.a. ambulante Behandlungen, so dass die Patienten nach einer kurzen Ruhephase nach den Operationen die Klinik wieder verlassen werden. Voraussichtlich sollen pro Tag rd. vier Operationen durchgeführt werden.

- 7) Warum wird die Pappelstraße als geeigneter Standort für die geplante Augenklinik gesehen? Auf welchen Einzugsbereich wird sich die Klinik beziehen? Welche weiteren Arztpraxen sind innerhalb des Gebäudes vorgesehen? Könnten ggf. auch bestehende Arztpraxen in Bremer Häusern aufgelöst und die Bremer Häuser für Wohnungen genutzt werden, so dass hier mehr Wohnraum entstehen würde?

Antwort Herr Kauert: Im Bremer Stadtgebiet links der Weser fehlt ein solches Angebot derzeit. Der Einzugsbereich der Augenklinik wird sich voraussichtlich auf das Stadtgebiet links der Weser beschränken. Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Beschäftigten und Patienten aufgrund der kurzen Wege und des guten Angebotes mit dem ÖPNV die Klinik anfahren wird. Darüber hinaus ist die Einrichtung eines Shuttle-Services für Patienten vorgesehen (s.u.). Durch die Augenklinik soll der Standort Pappelstraße mit seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die Bremer Neustadt gestärkt und weiter ausgebaut werden. Für die vorgesehene Augenklinik ist ein Neubau erforderlich, da in der Neustadt keine passenden Praxisräume vorhanden sind. Bestehende Praxisräume sind bspw. i.d.R. nicht barrierefrei erreichbar, da sich ein Großteil der bestehenden Praxisräume innerhalb der Bremer Häuser befindet. Der geplante Neubau kann zu einer wohnungsnahen medizinischen Versorgung und der Schaffung von barrierefrei zugänglichen Praxisräumen Rechnung tragen.

- 8) Warum werden anstelle der Augenklinik nicht weitere Wohnungen in der Pappelstraße vorgesehen?

Antwort Herr Kauert: Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Neustadt, dem mit der Planung einer Augenklinik Rechnung getragen wird. Aufgrund der Bestandssituation wäre auch eine Grundrissgestaltung mit einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Wohnungen schwierig realisierbar.

- 9) Einige Bürger erkundigen sich, ob es schon konkrete Mieter / Vorstellungen für die im Erdgeschoss des Gebäudes geplante Ladenzeile gibt.

Antwort Herr Kauert: Hierzu gibt es derzeit noch keine konkreten Planungen.

Architektonische Gestaltung/Denkmalschutz

- 10) Die vorgesehene Fassadengestaltung und die geplanten Flachdächer fügen sich nach Meinung einiger Bürger nicht in die Umgebung ein. Die Fassadengestaltung wird von einigen Bürgern als zu monoton bewertet. Einige Bürger erkundigen sich, wie eine Auflockerung der Fassade erfolgen soll.

Antwort Herr Kauert: Die Anregung wird aufgenommen. Jedoch ist die vorgesehene Gestaltung der Gebäude bereits das Ergebnis der Abstimmung eines Gestaltungsgremiums, an dem u.a. auch die Senatsbaudirektorin Frau Prof. Dr. Reuther beteiligt ist. Ggf. wird es hierzu jedoch weitere Abstimmungen geben. Eine Auflockerung der Fassade soll dadurch erfolgen, dass z.T. alte Betonelemente des Hochbunkers beibehalten werden, ergänzt um weitere Materialien und Farben. Darüber hinaus erfolgt eine Auflockerung durch Balkone. Insgesamt soll eine lebendige Fassade entstehen. In Bezug auf Dachformen ergeben sich durch die Umgebung keine eindeutigen Vorgaben. Auch Gebäude mit Flachdächern fügen sich in den Bestand ein.

- 11) Das Gebäude der Augenklinik wird von einigen Bürgern als zu "eckig" und "klotzig" wahrgenommen. Es sollte sich besser in die Bestandssituation einfügen und auch bei der Fassadengestaltung auf die bestehenden Gebäude Rücksicht nehmen.

Antwort Herr Kauert: Die Anregung wird aufgenommen. Bei dem Gebäudekörper handelt es sich um einen Neubau, der in eine Bebauung aus unterschiedlichen Epochen / Architekturphasen einfügt wird. Jede Architekturphase hat ihre besonderen Merkmale und Formsprachen. Der Neubau sollte nicht "alte" Fassaden nachbilden, sondern kann auch im Hinblick auf die Fassadengestaltung als Neubau erkennbar sein. Aber auch hierzu läuft derzeit noch die Abstimmung.

- 12) Steht der Hochbunker unter Denkmalschutz und spielen denkmalrechtliche Aspekte bei der Planung eine Rolle? Bleibt das bestehende Galeriegeschoss erhalten? Kann der jetzige, nach Ansicht mehrerer Bürger stadtteilbildprägende Abschluss des Bunkers erhalten werden?

Antwort Herr Kauert / Herr Schilling: Der Hochbunker steht nicht unter Denkmalschutz und soll auch künftig nicht unter Denkmalschutz gestellt werden. Auch sind in der Umgebung des Plangebiets keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen wären. Dennoch handelt es sich beim Hochbunker um ein besonderes, historisch bedeutsames Gebäude, auf das auch bei der Gestaltung Rücksicht genommen werden soll. Der Hochbunker soll vor diesem Hintergrund nicht verkleidet werden, um zu vermeiden, dass das Gebäude wie ein neues, modernes Hochhaus wirkt. Die historische Bedeutung des Hochbunkers soll auch künftig wahrnehmbar sein. Die Galerie soll erhalten werden, um den Wiedererkennungswert des Hochbunkers zu sichern.

Baustellenabwicklung

- 13) Wann soll mit den Bauarbeiten begonnen werden? Wie lange wird die Bauphase dauern? Welche Maßnahmen sind zum Schutz der Anwohner und der benachbarten Gebäude vorgesehen?

Antwort Herr Kauert: Mit den Bauarbeiten könnte ggf. schon 2016 begonnen werden. Die Bauphase wird voraussichtlich 1,5-2 Jahre andauern. Dabei wird der Umbau des Hochbunkers voraussichtlich 1 Jahr benötigen. Vorgesehen ist, den Bunker von innen nach und nach zu entkernen und neue Deckenwände einzuziehen. Die vorgesehenen Fenster sollen auch von innen eingesägt werden. Der anfallende Schutt wird im Inneren des Hochbunkers anfallen und durch einen Schacht innerhalb des Hochbunkers durch das Erdgeschoss abgetragen. Der Hochbunker soll zur Vermeidung von Staubentwicklung während der Umbauarbeiten zusätzlich eingehüllt werden. Die Baugrundstücke werden während der Baustellenphase eingezäunt.

Darüber hinaus werden generell die bestehenden technischen Regelwerke zur Abwicklung von Baustellen berücksichtigt.

Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

14) Von wo soll die Grundstückszufahrt erfolgen?

Antwort Herr Kauert: Die Grundstückszufahrt sowohl für die Augenklinik als auch den Hochbunker und das geplante Wohngebäude soll über die Moselstraße erfolgen. Ggf. ist eine Aufhebung der Einbahnstraßenregelung von der Pappelstraße bis zur Grundstückszufahrt sinnvoll, um eine Zufahrt von der Pappelstraße aus zu ermöglichen. Dazu laufen derzeit Abstimmungen mit dem Amt für Straßen und Verkehr und der Verkehrsplanungsbehörde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Aufhebung der Einbahnstraßenregelung ggf. wegfallende Parkplätze in der Moselstraße ersetzt werden müssten.

15) Bei der Moselstraße handelt es sich derzeit um einen reinen Wohnstandort. Mit den geplanten Nutzungen (v.a. Augenklinik) wird der Verkehr in der Moselstraße zunehmen. Die Anwohner beobachten häufig, dass die Tempobeschränkung in der Moselstraße nicht eingehalten wird. Die Moselstraße wird zudem auch häufig von Kindern zum Spielen genutzt. Einige Bürger wünschen daher die Einrichtung einer Spielstraße. Ggf. sollte auch Anwohnerparken in der Moselstraße eingeführt werden. Einige Bürger erkundigen sich, wo die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze nachgewiesen und wie der Verkehr der Augenklinik abgewickelt werden sollen.

Antwort Herr Lemke: Die Anregungen werden aufgenommen. Für die geplanten Wohnungen wird ein ausreichendes Stellplatzangebot im Plangebiet vorgehalten. Im Hinblick auf die durch die geplante Augenklinik erzeugten Verkehre ist festzuhalten, dass es sich um einen Standort mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung handelt. In der Langemarckstraße besteht ein Anschluss an die Straßenbahn, in der Pappelstraße, direkt vor der geplanten Augenklinik, eine Bushaltestelle. Ein großer Teil des erzeugten Verkehrsaufkommens wird daher voraussichtlich über den ÖPNV abgewickelt werden. Für die Patienten der Augenklinik ist zudem die Einrichtung eines Shuttle-Services vorgesehen. Darüber hinaus wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das auch ein Mobilitätskonzept (v.a. Einrichtung eines CarSharing-Angebots) enthalten soll. Sobald das Verkehrsgutachten im Entwurf vorliegt, werden die Bürger hierzu noch einmal informiert und erhalten die Möglichkeit, weitere Anregungen abzugeben.

Sonstiges

16) Ist eine Absenkung des Grundwassers zu erwarten?

Antwort Herr Kauert: Der Grundwasserspiegel soll nicht abgesenkt werden. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine Beweissicherung.

17) Sind durch Außenbelüftungsanlagen an den geplanten Gebäuden Lärmbelästigungen der Nachbarn zu erwarten?

Antwort Herr Kauert: Die technischen Regelwerke, die die Einhaltung bestimmter zulässiger Außenlärmpegel sichern, werden eingehalten.

- 18) Welche Auswirkungen werden die Umnutzung des Hochbunkers und die Anlage von Balkonen auf die Nachbarschaft im Hinblick auf Lärmbelästigungen durch Wind haben?

Antwort Herr Kauert: Wenn die Außenkonstruktion sehr stark gegliedert ist, könnte durch Wind erzeugter Lärm ggf. ein Thema sein. Bisher wurde jedoch kein Anlass gesehen, das zu prüfen. Die Anregung wird aufgenommen.

- 19) Wird eine Dachbegrünung vorgesehen? Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf das Mikroklima?

Antwort Herr Kauert: Eine Dachbegrünung wird derzeit noch diskutiert.

- 20) Wie sollen sich Wohnungsflächen und gewerbliche Nutzflächen im Plangebiet verteilen?

Antwort Herr Kauert: Voraussichtlich werden rd. 1.600 m² Nutzfläche für Wohnungen und rd. 2.400 m² gewerbliche Nutzflächen entstehen.

Frau Czichon schließt die Einwohnerversammlung um 20.10 Uhr.

Czichon

(Vorsitzende)

Braun

(Schriftführerin, BPW baumgart+partner)

Bremen, 29. April 2016