

## Beschluss des Beirats Mitte

vom

07. März 2023

### **„Die Verwandlung des Parkhauses Mitte zur neuen Chance der Innenstadtentwicklung“**

In der Bremer Innenstadt stehen mehrere innerstädtische Quartiere vor großen Veränderungen. Das betrifft auch eine Neuplanung im Bereich Parkhaus Mitte / Lloydpassage. Gerade dieses Projekt im Zentrum der Stadt stellt besondere Herausforderungen dar, da es sich hier um ein zentrales Element der Innenstadtentwicklung mit großer Strahlkraft auf die umliegenden Quartiere handelt. Mit der BreBau als Bauträger konnte ein städtischer Akteur gefunden werden, so dass hier öffentliche Interessen großen Eingang finden können und sollten – das wird vom Beirat ausdrücklich begrüßt.

#### Beschluss:

Zu den aktuellen Planungen bezüglich des Parkhauses Mitte nimmt der Beirat Mitte wie folgt Stellung:

#### **1. Wettbewerbsverfahren für mögliche künftige Nutzungen des Parkhauses Mitte**

Ein städtebaulicher Wettbewerb mit hoher Beteiligung der Stadtgesellschaft ist die Voraussetzung für eine kluge Planung mit später hoher Akzeptanz des Erreichten. Die Vorgaben im Wettbewerbsverfahren sind daher gemeinsam mit öffentlicher Beteiligung zu entwickeln und abzustimmen. Notwendig ist eine gute und qualitativ wertige Mischung aus klein- und großteiligen Strukturen mit einem Angebotsmix. Zudem ist eine Mischung von Funktionen erforderlich, die neben Konsum und Gastronomie z.B. auch Wohnen und Kultur einbindet. Neu entstehende Einzelhandelsangebote und ein neu entstehender Geschäftskomplex müssen in den Gesamtzusammenhang der Innenstadt integriert werden, wobei die Erdgeschosslage sich nach außen orientieren sollte. Die geplanten Gebäude sollten zudem flexibel nutzbar sein. Das bisherige „Konsum-L“ muss sich auch in der Form verändern, benötigt werden neue Verbindungen und ein netzförmiger Aufbau der Wege und Konsumzeilen. Das entstehende Gebäude mit seinen Funktionen sollte städtebaulich und architektonisch qualifiziert sein und über Ausstrahlung verfügen. Die Verknüpfung mit den umliegenden zentralen Plätzen und Straßen muss hergestellt werden. Bei der Neuplanung des Parkhausgebäudes ist die potentielle Entwicklung der umliegenden Gebäudekomplexe, des Karstadt-Gebäudes sowie der ehemaligen Galeria Kaufhof mit zu denken.

#### **2. Öffentliche Räume in und um den Gebäudekomplex gestalten**

Die Planung und Gestaltung der öffentlichen Räume in und um den Gebäudekomplex herum ist aus unserer Sicht maßgeblich entscheidend für den Erfolg der Neuordnung des Raumes. Die Darlegung und Wiederherstellung der früheren Wegebeziehungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2420 für „fußläufige und mit dem Fahrrad nutzbare Straßen und Wege für ein kleinflächiges Innenstadtquartier“ muss Bestandteil der Planung sein. Die Erreichbarkeit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen muss gut gewährleistet sein – und zugleich muss eine einladende Aufenthaltsqualität für diesen neuen autoreduzierten Bereich geschaffen werden. Für den unterirdischen Anliegerverkehr muss eine kluge Lösung gefunden werden. Es ist zu prüfen, ob im neuen Gebäude ein großer Hörsaal integriert werden kann, um die von uns sehr begrüßte Ansiedlung universitärer Fachbereiche in der Innenstadt voranzutreiben.

#### **3. Wohnen ist wichtig**

Zur Belebung der Innenstadt gehört die Erhöhung des Anteils von Wohnungen. Erforderlich ist gemischtes Wohnen, sowohl über den Preis durch die Schaffung sozial geförderten Wohnraums und durch die Struktur, wie auch durch Angebote von Miete *und* Eigentum.

Mindestens ein Drittel der Bruttogeschossfläche sollte für Wohnen genutzt werden. Auch müssen Räume zur öffentlichen Nutzung hergestellt werden – über die Einbeziehung von Universität und Kultur sollen Menschen in die Innenstadt kommen. Durch eine Verbesserung der Infrastruktur mit Kitas, Schulen sowie Nahversorgung ist eine neue Attraktivität für Wohnen zu schaffen.

#### **4. Klimaschutz und nachhaltiges Bauen**

Energieeffizientes Bauen ist durch gesetzliche Regelungen gesichert, auch eine niedrige Betriebsenergie des Gebäudekomplexes muss angestrebt werden. Darüber hinaus ist bei diesem zentralen Bauprojekt auch das Thema „Klimaresiliente Stadt“ von hoher Bedeutung, damit die Bremer Innenstadt auch unter den zu erwartenden Klimaveränderungen nicht an Attraktivität verliert. Grüne und blaue Strukturen verbessern maßgeblich die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner\*innen und Besucher\*innen.

#### **5. Umnutzung des Parkhauses prüfen**

Inwieweit die Bestandsgebäude Parkhaus Mitte und die weiteren in eine Neuordnung einzubeziehenden Gebäude für eine Nachnutzung umgebaut werden können (Stichworte: Nachhaltiges Bauen unter Verwendung des Bestandes, recycelte Baustoffe und ökologische Bauweisen) ist durch entsprechende öffentlich zugängliche Gutachten zu prüfen.

#### **6. Weniger Konzepte – mehr Umsetzungen**

Konzepte gibt es schon viele für die Bremer Innenstadt. Aus unserer Sicht fehlt es klar an Umsetzungen! Der Beirat fordert daher, dass bei allen im Rahmen des Projektes ZIZ (Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren) auszuschreibenden Maßnahmenkonzepten und Machbarkeitsstudien für die Innenstadt *die Umsetzungsfähigkeit* der vorgeschlagenen Maßnahmen einen hohen Stellenwert bekommt. Ebenso ist eine realistische finanzielle Machbarkeit vorrangig zu prüfen. Eine Recherche zu möglichen Förderprogrammen des Bundes und / oder der EU sollte ebenso Teil der Ausschreibung sein.

Ergänzend wird auf die Stellungnahme des Beirats Mitte vom 25.05.2020 zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2420 verwiesen (im Anhang beigefügt).

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

**Beschluss des Beirats Mitte  
zum Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2420  
„Bremen Mitte“**

Dem Stadtentwicklungsausschuss des Beirat Mitte ist am 04.03.2020 in nicht-öffentlicher Sitzung der Entwurf für den Planaufstellungsbeschluss durch Vertreter\*innen der Stadtplanung (SKUMS) vorgestellt worden.

Dieses Vorgehen diene als Vorbereitung für die öffentliche Beiratssitzung hierzu am 17.03.2020, die dann aufgrund der Corona-Pandemie verordneten Auflagen ausfiel.

Die Veränderungen zum ursprünglichen Planaufstellungsbeschluss, den der Beirat in einer Beiratssitzung am 5.3.2018 öffentlich behandelt hat, beziehen sich in der Hauptsache auf die Größe des Plangebietes sowie auf die Umsetzung der „Autofreien Innenstadt“. Zudem hat der Prozess durch die stattgefundene Ideenmeisterschaft im September 2018 noch einen kreativen Impuls bekommen.

**Der Beirat hat bezüglich des erneuten Planaufstellungsbeschlusses folgende Forderungen:**

- Die Umstrukturierung der Innenstadt muss neben der Entwicklung des Einzelhandels sowie der Stadtplanung und Architektur besonders auch soziale und kulturelle Kriterien berücksichtigen
- Das Thema Nachhaltigkeit muss bei allen Planungen einen hohen Stellenwert haben, um die Bremer Innenstadt auch für die weitere Zukunft in Bezug auf Klimaschutz gut aufzustellen.
- Neue Konzepte für Lieferverkehr, Fahrradverkehr einschließlich Fahrradabstellmöglichkeiten, verbesserte Durchwegung für den Fußverkehr müssen das Konzept der autofreien Innenstadt konstruktiv begleiten.
- Historische Wegebeziehungen sollten aufgegriffen werden und eine Aufwertung des öffentlichen Raumes sollte die Verbindung zwischen den einzelnen Bauprojekten unterstützen.
- In der Höhe wie auch in der Maßstäblichkeit ist die Nähe bzw. Zugehörigkeit zum historischen Stadtkern zu berücksichtigen. Hierbei ist eine enge Einbindung der Denkmalpflege erforderlich.
- Die Konzepte sollen sich an den aktuellen Gebäudehöhen der heutigen Innenstadt sowie der angrenzenden Bauwerke orientieren. Dieses erscheint insofern als besondere Herausforderung, als die Baumasse in ihrer Dimension beibehalten werden und zugleich neue Wegebeziehungen und Plätze geschaffen werden sollen.
- Die Bebauung soll kleinteilig und zudem in sich flexibel sein, da viele Veränderungen bezüglich des Einzelhandels (Stichwort online-Handel etc.) zurzeit nicht absehbar sind.
- Es muss eine „Stabsstelle“, z.B. bei der Senatskanzlei, eingerichtet werden, die mit interdisziplinären Befugnissen ausgestattet ist und Zugriff auf die verschiedenen Senatsressorts hat. Hier sollen die Anliegen von Investoren, Bürger\*innen und der Politik zusammenlaufen und kompetent, zügig und zielorientiert koordiniert und bearbeitet werden. (Beschluss des Beirats vom Dezember 2018). Hier soll eine gute Verzahnung und Koordination aller laufenden Verfahren und sowie den Ergebnissen

vorheriger Verfahren gewährleistet werden. Weiterhin muss eine gute gemeinsame Kommunikationsstrategie entwickelt werden.

- Für die Schaffung einer lebendigen Innenstadt muss die Stadt den Rahmen bilden, eine Infrastruktur herstellen und finanzieren.
- Es müssen Räume zur öffentlichen Nutzung hergestellt werden – über die Einbeziehung von Kultur – wie auch einer Universität oder Hochschule sollen jungen Leute in die Innenstadt kommen, was gerade tagsüber von hoher Wichtigkeit ist.
- Der Projektname „Mitte Bremen“ sorgt nicht für eine klare Unterscheidbarkeit und Bestimmung des Projektgebietes und der städtebaulichen Funktion dieses Areals, gerade in Abgrenzung zum zentralen Marktplatz, der die eigentliche Mitte markiert.
- Insgesamt wäre eine Erweiterung des Geltungsbereiches wünschenswert gewesen, um so eine bessere Einbindung der Umgebung zu ermöglichen. Dieses wäre sicherlich auch auf lange Sicht zweckmäßig und hilfreich.

### **Weiteres Vorgehen**

- Im geplanten „dialogorientierten Werkstattverfahren“ mit 6 Planbüros soll ein städtebaulicher Entwurf gefunden werden. Hierbei muss eine frühe Beteiligung des Beirats sichergestellt und die Öffentlichkeit einbezogen werden, um von vorne herein ein hohes und breites Maß an Akzeptanz und Identifikation mit den Innenstadtprojekten bei den Bremer\*innen anzustreben.
- Zudem bedarf es bei diesem Prozess einer guten Verflechtung und Koordination aller laufenden und bisherigen Verfahren:
  - Werkstattverfahren Parkhaus Mitte
  - Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes
  - Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) in Bezug auf die autofreie Innenstadt
  - Verschiedenste Bauprojekte (Balge Quartier, Umgestaltung Domsheide, Lebendiges Haus Lloydhof, Entwicklung Sparkassengelände, um nur einige zu nennen)
  - Einbeziehung der Ergebnisse der Ideenmeisterschaft

**Der Beschluss des Beirat Mitte zur Innenstadtentwicklung vom 5.3.2018 behält darüber hinaus Gültigkeit.**

**Beirat Mitte, 25.5.2020**