

Protokoll

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 für ein Gebiet in Bremen Mitte zwischen Kohlhöckerstraße, Salvador-Allende-Straße und Imre-Nagy-Weg

Zeit	04.12.2018, 18:00 – 20:15 Uhr
Ort	Kohlhöckerstraße 29
Teilnehmer	Frau Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin Frau Hellena Harttung, Ortsamtsleiterin Mitte/Östliche Vorstadt Frau Marion Skerra und Herr Wilhelm Petry, Stadtplanung Bezirk Mitte Herr Stefan Fleischhaker, Schenk+Waiblinger Architekten Vertreter des Büros Evers & Küssner Stadtplaner Herr Markus Birzer, Moderator Ca. 150 Bürgerinnen und Bürger

Begrüßung

- Herr Birzer begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt sich als freien Moderator der Veranstaltung vor. Zur Eröffnung der Veranstaltung wird ein Soziogramm durchgeführt, bei welchem überschlägig ermittelt wird, wie viele der Anwesenden in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens wohnen (ca. 70 %), wie viele der Anwesenden bereits im Vorhinein an einer Führung im ehemaligen Gebäude der Bundesbank teilgenommen haben (ca. 60 %) sowie welche der Anwesenden an einer Wohnung im geplanten Objekt interessiert sind (ca. 15 Personen).
- Frau Harttung (Ortsamtsleiterin Mitte/Östliche Vorstadt) begrüßt ebenfalls die anwesenden Bürgerinnen und Bürger.
- Frau Prof. Dr. Reuther (Senatsbaudirektorin) begrüßt die anwesenden Veranstaltungsteilnehmer und erläutert einleitend die grundlegende Idee des Projektes. Es handelt sich dabei um ein Wohnprojekt, welches zudem als „Impulsprojekt Wohnungsbau“ der Stadt Bremen geführt wird. Aufgrund dieser Bedeutung wurde bereits ein Architekturwettbewerb durchgeführt, der die besonderen Anforderungen an das Projekt herausstellen und eine anspruchsvolle Umsetzung auf dem betreffenden Gebiet sicherstellen soll. Im Vordergrund stehen dabei die Größenordnung des Gesamtvorhabens (BGF), die Mischung verschiedener Wohnungstypen, ein Anteil geförderten Wohnraums von 25 %, hochwertige öffentliche Räume und die Berücksichtigung bestehender Wegebeziehungen. Aspekte des Denkmalschutzes sowie der Verschattung sollen während des Weiteren Entwicklungsprozesses intensiv geprüft und berücksichtigt werden. Frau Prof. Dr. Reuther stellt zudem die Verantwortlichen und zuständigen Bearbeiter der Stadtverwaltung, Frau Skerra und Herrn Petry, vor.

Vorstellung der Ziele und Zwecke der Planung

- Herr Evers vom Planungsbüro Evers & Küssner | Stadtplaner stellt zunächst den Ablauf eines klassischen Bebauungsplanverfahrens vor und geht dann auf die Besonderheiten des vorliegenden Verfahrens ein. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, da das geplante Wohnprojekt nicht auf Grundlage des bestehenden Baurechts realisiert werden kann. Der bestehende Bebauungsplan 2232 aus dem Jahr 2000 setzt an dieser Stelle ein Kerngebiet und das ehemalige Bankgebäude als zulässige Bebauung fest. Der neue Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfallen. Trotzdem wird eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wie beispielsweise des Beirats, durchgeführt und entsprechende Stellungnahmen ausgewertet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der Bürgerversammlung und auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes durchgeführt. Erst nach der frühzeitigen Beteiligung soll ein Bebauungsplanentwurf entwickelt werden.

- Darüber hinaus handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Entscheidend ist hierbei, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans wird. Somit ist genau diejenige bauliche Nutzung zulässig, die der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält.
- Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und des Vorhaben- und Erschließungsplans wird eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung stattfinden, so dass die Möglichkeit für BürgerInnen besteht, Einwendungen vorzubringen. Auch die Träger öffentlicher Belange (u.a. Beirat und andere Behörden) können in der zweiten Beteiligung erneut schriftlich Stellung nehmen.
- In Form von Gutachten finden die Aspekte Denkmalschutz, Verkehr/Erschließung, Lärm, Baum- und Artenschutz, Verschattung sowie Entwässerung Eingang in die Planung. Regelungen zur Realisierung von förderfähigen Wohnungen (25 %) werden im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bremen bestimmt.
- Nach Abschluss und Auswertung der Beteiligung kann ein Senatsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

- Es folgt die Vorstellung des geplanten Projektablaufs, des Plangebietes im Bestand sowie des Ergebnisses aus dem hochbaulichen Realisierungswettbewerb durch Herrn Fleischhaker vom Büro Schenk+Waiblinger Architekten. Nach erfolgreichem Abschluss des Wettbewerbsverfahrens soll nun das Bebauungsplanverfahren beginnen, um die Erteilung einer Baugenehmigung herbeizuführen. Der Abriss des ehemaligen Bundesbank-Gebäudes ist von Herbst 2019 bis Frühjahr 2020 geplant.
- Im Rahmen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs wurden folgende Vorgaben und Ergebnisse erarbeitet: Wohnungsbau mit ca. 170 Wohnungen, Reduktion der Baumasse, Schaffung neuer Freiräume und Nutzbarmachung vorhandener Grün- und Freiflächen, Integration des Baumbestandes sowie die Weiterverwendung der bestehenden, zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 160 Stellplätzen. Das Vorhaben bildet im Gegensatz zum Bestandsgebäude den Maßstab der Kubaturen und der Höhen der Umgebung ab. Die bestehende Baulücke an der Ecke Kohlhöckerstraße/Salvador-Allende-Straße wird unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung geschlossen. Entlang der Kohlhöckerstraße sollen die vorhandenen Traufkanten aufgenommen und nicht überschritten werden. Sowohl der zurückgesetzte 7-geschossige Baukörper als auch das 14-geschossige Hochhaus sind so konzipiert, dass beide Baukörper vom Straßenraum nicht oder nur kaum sichtbar sein werden. Herr Fleischhaker zeigt hierzu Renderings und Visualisierungen des Vorhabens. Auch eine Gegenüberstellung der Silhouetten des Bestandsgebäudes der Bundesbank und der geplanten Gebäude wird gezeigt: Die Gebäudehöhe des Hochhauses soll 42,90 m betragen und damit 9,58 m höher sein als das ehemalige Bankgebäude.
- Herr Fleischhaker geht auch auf die zukünftige Verschattungssituation ein. Er weist darauf hin, dass sämtliche sich ergebende Verschattung DIN-konform sein wird. Zwar wird es auch Wohnungen in der näheren Umgebung geben, die insbesondere durch das Hochhaus erstmalig verschattet sein werden, aufgrund der Stellung des Gebäudes sind die Verschattungszeiten jedoch relativ kurz. Es wird auch Wohnungen in der näheren Umgebung geben, die durch das Vorhaben einer geringeren Verschattung ausgesetzt sein werden als zum jetzigen Zeitpunkt.

- Herr Prof. Dr. Skalecki (Leiter des Landesamtes für Denkmalpflege) stellt daraufhin einige Aspekte des Denkmalschutzes dar. So befinden sich in der weiteren Umgebung des Vorhabens Kulturdenkmale am Präsident-Kennedy-Platz, die denkmalgeschützten Wallanlagen der Stadt und mehrere Gebäude in der Kohlhöckerstraße, die als Denkmalensemble geschützt sind. Das Landesamt für Denkmalpflege sieht hinsichtlich der Höhe und des Standorts des Hochhauses Probleme und weiteren Diskussionsbedarf und möchte die Anmerkungen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger hierzu aufnehmen.

Fragen der Bürgerinnen und Bürger

- Die Fragen der Bürgerinnen und Bürger werden im Protokoll thematisch zusammengefasst:

Bebauungskonzept, insbesondere Gebäudehöhen

- Kommen zu der angegebenen Gebäudehöhe des Hochhauses noch weitere (technische) Dachaufbauten hinzu?
Nein, Wohngebäude benötigen im Gegensatz zu Gewerbegebäuden keine großformatigen Technikaufbauten, sodass über die Traufkante der Attika hinaus keine Dachaufbauten sichtbar sein werden.

- Die Gewerbe- und Verwaltungsgebäude am Präsident-Kennedy-Platz werden scheinbar nicht als Teil des Ostertorviertels angesehen und sollten nicht als Maßstab für neue Bebauungen herangezogen werden. Das geplante Vorhaben könnte ein Auftakt für weitere Hochhäuser in der Umgebung sein. Ein Herabstufen des Hochhauses von vierzehn auf zehn Geschosse würde verhindern, dass dieses zum neuen „Eingangstor“ und Hochpunkt des gesamten Viertels wird. Zudem wird nach den Gebäudehöhen des Staatsarchivs und des Siemenshochhauses als Referenzhöhen gefragt.
 Das geplante Hochhaus soll keinesfalls den Auftakt für weitere Hochhäuser in der Umgebung bilden. Jedes neue Projekt bedürfe einer erneuten Diskussion. Dennoch ist das Hochhaus ein Mittel, flächensparend Wohnraum zu schaffen und wird daher als wichtiger Aspekt des Gesamtkonzeptes für den Standort angesehen. Das Siemenshaus hat eine Gebäudehöhe von circa 61,00 m, das Staatsarchiv eine Höhe von circa 28,00 m.
- Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich kaum an den Gebäudehöhen der Umgebung. Es wird vorgeschlagen, statt des 14-geschossigen Hochhauses zwei niedrigere Gebäude zu planen und hierfür Teile des geplanten Innenhofes zu bebauen, da dieser weder praktisch noch notwendig ist. Zudem wird gefragt, ob es sich bei dem Hochhaus tatsächlich um 14 Stockwerke handele – die Abbildungen stellten eher 13 Stockwerke dar.
 Die Planung neuer Wohnungen muss auch den Ansprüchen an Belüftung und Belichtung genügen. Mit einer niedrigeren, aber dafür dichteren Bebauung in zweiter Reihe wäre dies nicht ohne Weiteres gegeben. Die geplante Bebauung ergibt sich insbesondere aus der im Wettbewerb vorgegebenen Zielsetzung unterschiedlicher Wohnungstypen. Das Hochhaus hat nach abgebildeter Planung tatsächlich 14 Geschosse, das Erdgeschoss wird ebenfalls als Stockwerk mitgezählt.
- Bei der Planung sollten die Bewohner der näheren Umgebung stärker berücksichtigt werden. Hierbei geht es auch um die jeweiligen Blickbeziehungen aus Bestandswohnungen heraus.
 Es gibt mehrere Hochhäuser in der Umgebung, die höher als das geplante 14-geschossige Wohngebäude sind. Hinzukommt, dass das geplante Hochhaus an allen Gebäudekanten Loggien ausbildet, sodass die Wirkung des Gebäudes weniger massiv sein wird, als dies bei anderen hohen Gebäuden der Umgebung der Fall ist.
- Die Wohnanlagen am Imre-Nagy-Weg und ihre Bewohner wurden bisher nicht am Verfahren beteiligt (es fehlten teilweise direkte Einladungen zur Bürgerversammlung am 04.12.18).
 Die fehlende Einladung war nicht beabsichtigt. Ein Dienstleister war damit beauftragt allen Bewohnern der Umgebung eine Einladung zuzustellen, hier kann es sich nur um ein Versehen insbesondere im Hinblick auf die Straßennamen handeln. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einladung in den Briefkästen ein zusätzlicher Service zur Information über die Veranstaltung war, gesetzlich jedoch nicht vorgeschrieben ist.
 Das Baukonzept des Vorhabens bezieht jedoch in besonderer Weise die nordöstlich gelegenen Wohngebäude ein, indem es mit diesen einen großen gemeinsamen Innenhof ausbildet. Auch im Rahmen der Verschattungsstudie werden diese Gebäude betrachtet und berücksichtigt.
- Muss die Denkmalschutzbehörde dem Bebauungsplan zustimmen?
 Die Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen dem Denkmalschutzrecht nicht widersprechen.

Wohnraum

- Wird auch in dem Hochhaus geförderter/bezahlbarer Wohnraum entstehen?
 Nein, der geförderte Wohnungsbau wird in einem anderen Gebäudeteil realisiert.
- Wird es auch größere Wohnungen für Familien geben?
 Ja, es wird eine Mischung verschiedener Wohnungsgrößen geben. Der Anteil frei finanzierter Wohnungen wird ein umfassendes Spektrum an Wohnungstypen beinhalten. Die Wohnungstypen im geförderten Wohnungsbau richten sich nach aktuellen Bedarfsrechnungen und werden vom Bauressort vorgegeben.
- Welche Geschosshöhen sind in dem Hochhaus geplant und welchen Wohnungsmix soll es bei dem Gesamtvorhaben geben?
 Die Geschosshöhen des Hochhauses werden 3,08 m und die lichte Höhe in den Wohnungen wird jeweils 2,78 m betragen. Es sind sowohl kleinere als auch 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen bzw. Familienwohnungen geplant.

Verschattung

- Welche Gebäude oder Bereiche in der Umgebung werden durch das Vorhaben zukünftig verschattet?
Sobald das Verschattungsgutachten veröffentlicht ist, wird dies einsehbar sein. Zudem können in einer nächsten Veranstaltung Animationen zu Sonnenverläufen gezeigt werden. Insgesamt wird durch den Abriss des ehemaligen Bankgebäudes und den Neubau der Wohngebäude eine Verbesserung der Belichtungssituation erzielt.

Grün- und Freiflächen, Umwelt

- Die bereits vorhandenen Grünflächen werden zurzeit gar nicht genutzt, weshalb es auch keiner zusätzlichen Grün- und Freiräume bedarf.
Durch eine neue Flächenaufteilung wird der vorhandene Freiraum qualifiziert und besser genutzt werden können als bisher.
- Wird der Innenhof mit seinen Freiräumen eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht mehr begehbar sein?
Nein. Der zum Grünzug offene Innenhof bleibt zwar im Privateigentum, eine Einzäunung ist aber nicht vorgesehen. Die aktuellen Planungen sehen eine öffentlich nutzbare Durchwegung vor.
- Wie wird sich das Hochhaus auf das Mikroklima des Gebiets auswirken?
Nachteilige Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Stellplätze

- 160 Parkplätze in der Tiefgarage werden nicht reichen. Wie belastbar sind die Straßen der Umgebung und wird es hier Veränderungen geben?
Das vorliegende Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Straßen im Hinblick auf das Vorhaben tragfähig sind und keiner Anpassung bedürfen, da es zwar zu Veränderungen der Verkehre, jedoch zu keiner Verschlechterung der Verkehrssituation kommen wird. Laut Gutachten sind durch die geplante Wohnnutzung täglich 420 Fahrten zu erwarten, welche sich über den Tagesverlauf verteilen werden. Würde das Bestandsgebäude hingegen wieder gewerblich genutzt werden, ergäben sich 480 Fahrten, die sich größtenteils morgens zu Arbeitsbeginn und abends zu Arbeitsende konzentrieren würden. Alle Kreuzungspunkte der Umgebung werden im Verkehrsgutachten auch nach Realisierung des Vorhabens mit der höchsten Leistungsklasse bewertet, so dass keine Einschränkungen erwartet werden.

Abriss/Baumaßnahmen

- Welche Planungen gibt es zum Abriss des Bankgebäudes?
Derzeit gibt es keine konkreten Planungen zum Abriss. Hierzu wird es noch Informationsveranstaltungen geben.
- Welche Auswirkungen werden die Baumaßnahmen auf den Verkehr haben?
Auch hierzu werden entsprechende Konzepte erarbeitet und vorgestellt.

Abschluss

- Frau Harttung bedankt sich bei den Vortragenden sowie für die zahlreichen Anmerkungen und Anregungen und weist darauf hin, dass weitere Informationsveranstaltungen folgen können.

gez.

AV Büro Evers & Küssner | Stadtplaner