

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2450
für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt
zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-
Straße
(Bearbeitungsstand: 30.03.2016)

➤ **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Durch den kompakten Teilersatzneubau des Klinikums Bremen-Mitte auf einer Fläche von nur ca. 5,5 ha wird auf dem heutigen Grundstück des Klinikums Bremen-Mitte eine ca. 14 ha große Fläche frei für die Entwicklung eines neuen städtischen Quartiers (Neues Hulsberg-Viertel). Diese Fläche bildet ein wichtiges Potential für die Innenentwicklung an einem integrierten, gut erschlossenen Standort. Damit ist die Möglichkeit gegeben für eine umfassende Flächenkonversion - vom Krankenhausgelände hin zu einem urbanen und durchmischten Quartier, das die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten der umliegenden Quartiere aufgreift und weiterführt. Für die Umsetzung ist die städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gebäude- und Grünbestandes erforderlich.

Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung ist die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Dafür bedarf es über den Bebauungsplan hinaus weiterer Regelungen, die mit der Grundstücksentwicklungsgesellschaft GEG über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart werden sollen. Die wesentlichen Eckpunkte, über die zurzeit verhandelt wird, sind unter „E) Städtebaulicher Vertrag“ dargestellt.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht verwiesen. Die folgenden Planungsziele werden in der Begründung unter „B) 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans“ näher erläutert werden:

- Innenentwicklung (vgl. B 3.2)
- Integration des Gebäudebestandes (vgl. B 3.3)
- Attraktives Freiraumangebot (vgl. B 3.4)
- Nachhaltige Mobilität (vgl. B. 3.5)
- Vielfalt an Wohnungstypen und gesellschaftlicher Zusammenhalt (vgl. B 3.6 und 3.7)
- Urbanität (vgl. B 3.8)

2. Zum Verfahren nach dem BauGB

2.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) hat in ihrer Sitzung am 3. Juli 2014 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig hat die Deputation den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, das Planverfahren auf Grundlage der beschriebenen Planungsziele fortzuführen, die im Rahmen einer breit angelegten Bürgerbeteiligung erarbeitet wurden und auf dem Beschluss der Bremischen Bürgerschaft vom Dezember 2010 basieren.

Der Planaufstellungsbeschluss ist am 5. Juli 2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Entwicklung des Plangebiets wurde von Beginn an durch eine umfassende und intensive Bürgerbeteiligung begleitet. In fünf Foren zu den Themen

- Städtebauliche Einordnung
- Mobilität, Freiraum und Natur
- Nutzungsmischung
- Bestandsgebäude,
- Nachhaltige Energieversorgung

wurden die städtebaulichen Ziele für das neue Quartier entwickelt. Drei Planungsteams, bestehend aus Stadtplanungs-, Landschaftsarchitektur- und Verkehrsplanungsbüros, wurden in einem kooperierenden Planungsverfahren beauftragt, ein städtebauliches Leitbild zu entwickeln. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene und von einer Jury präferierte städtebauliche Entwurf der Planungsteams Lorenzen, Argus, Relais bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Die intensive Bürgerbeteiligung wurde in Form von Foren und Spezialveranstaltungen seit dem ersten Halbjahr 2013 kontinuierlich fortgesetzt. Dabei wurde die Öffentlichkeit über den jeweiligen Stand der Planung und spezielle Aspekte wie Bebauungsplan und städtebauliche Dichte, Gebäudebestand, Energie und Mobilität unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Zusammenfassung dieser Erkenntnisse, in Form einer Dokumentation mit dem Titel „Zwischenbilanz der Spezialveranstaltungen“, wurde am 14.05.2014 im Rahmen eines Bilanzforums mit der Öffentlichkeit erörtert.

Im Juli 2014 wurde eine 2-tägige Bebauungsplanwerkstatt durchgeführt. Die erarbeiteten Ergebnisse sowie die der Verwaltung direkt übermittelten Hinweise und Anregungen sind kontinuierlich in die Bearbeitung des Bebauungsplans eingeflossen.

In einem Forum am 11.03.2015 wurden noch einmal die verschiedenen Sichtweisen hinsichtlich der Themen Mobilität, Freiraum und Bestandsgebäude für die Öffentlichkeit und die Politik verdeutlicht. Das Bauressort hat erläutert, wie im Rahmen einer fachlichen Abwägung den jeweiligen Positionen und Anregungen bisher begegnet wurde und welche Regelungen der Bebauungsplan treffen soll.

Die Ergebnisse der Veranstaltungen wurden in Form von textlichen und graphischen Protokollen erfasst, fortlaufend dokumentiert und können auch ONLINE auf <http://www.neues-hulsberg.de/> abgerufen werden.

In den von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragenen Positionen ist deutlich geworden, dass bei vielen Aspekten der Planung Einvernehmen besteht. Insbesondere in den Themenbereichen Mobilität, Freiraum und Bestandsgebäude gibt es aber auch nach dem im März 2015 veranstalteten Forum in einigen Aspekten unterschiedliche Haltungen. Besonders nachdrücklich hat sich eine Initiative mit der Bezeichnung BürgerInAktion Neues Hulsberg (BIANH) eingebracht. Bei dieser handelt es sich um einen Zusammenschluss von 20 bis 25 Personen, die sich von Anfang an aktiv an der Entwicklung des Quartiers beteiligt und mehrere schriftliche Stellungnahmen, zuletzt im August 2015, eingereicht haben. Zusätzlich zu den in den vielen öffentlichen Veranstaltungen geäußerten Einwendungen sind zahlreiche weitere direkte Stellungnahmen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eingegangen. Im Folgenden werden die Stellungnahmen nach Sachthemen zusammenfassend behandelt. Dabei werden auch die Inhalte wiedergegeben, die nicht unmittelbar den Bebauungsplan betreffen, sondern die Grundstücks- und Immobilienvergabe und die Umsetzung der Planung.

2.2.1 Mobilität

Zu den Aspekten Stellplatzschlüssel und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gibt es unterschiedliche Haltungen. Von einer Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern wird ein Stellplatzschlüssel von 0,3 angeregt mit dem Hinweis, ein Schlüssel von 0,4 sei angesichts der für das Neue Hulsberg-Viertel formulierten Ziele für eine nachhaltige Mobilität nicht ambitioniert genug. Auch der Bau von Tiefgaragen und die damit einhergehende räumliche Kopplung des Stellplatzes mit der Wohnung werden in Frage gestellt. Andere Bürger sowie Vertreter der Immobilienwirtschaft haben hingegen Bedenken geäußert, ob der beabsichtigte Schlüssel ausreiche und darauf hingewiesen, dass der für diverse Baufelder vorgesehene Ausschluss von Tiefgaragen investitionshemmend sei. Zudem werden eine nachvollziehbare Abschätzung des Verkehrsaufkommens, die Darstellung des Bezugs zu den städtebaulichen Zielen und nachprüfbar, begründete Berechnungen gefordert. Weiter sollten die Erhöhung des Parkdrucks in den umliegenden Quartieren vermieden und sämtliche Stellplätze zur Mehrfachnutzung vorgesehen werden. Durch moderne Technik könne eine höhere Stellplatzdichte in den Quartiersgaragen erreicht werden.

Für Fahrräder werden höhere Stellplatzschlüssel angeregt, die von einem bis zu zwei wohnungsnahen Fahrradstellplätzen pro Person reichen. Angesichts des erhöhten Platzbedarfs sind eine Reihe von Vorschlägen für die Unterbringung der Fahrräder auf privaten und öffentlichen Flächen eingegangen. Diese umfassen auch platzsparende und in die Freiraumgestaltung integrierte Fahrradstationen mit überdachten sowie abschließbaren Fahrradboxen.

2.2.2 Freiraumkonzeption

Von einigen Beteiligten wird bemängelt, dass das Thema Freiraum nicht ausreichend erörtert wurde. Zudem seien neben dem oben genannten Baumbestand auch die bestehenden Freiflächen nicht genug berücksichtigt. Weiter wird ein grünes Band, ausgehend von der Kinderklinik zu dem Eltern-Kind-Zentrum, sowie eine größere grüne Mitte (ca. 10.000 m²) unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes vorgeschlagen. Es sind zahlreiche Vorschläge für die Nutzung der grünen Mitte eingegangen und geäußert worden. Von vielen Beteiligten wird angeregt, die Gebäude mit einem Abstand zu den öffentlichen Flächen zu errichten, um in der Tradition der angrenzenden Wohnbereiche (Viertel) einen nutzbaren, grünen Vorbereich zu erhalten und um den Übergang vom Öffentlichen ins Private zu organisieren.

2.2.3 Baumerhalt / Baumfällung

Die Anzahl der Bäume, die dem neuen Quartier weichen müssen, wird von einigen Beteiligten kritisch betrachtet. Dabei wird insbesondere die Bedeutung der beiden prägenden Baumgruppen nordwestlich der Pathologie und südlich der Kinderklinik hervorgehoben und deren Erhalt gefordert. Darüber hinaus werden ein insgesamt umfassenderer Baumerhalt sowie der Erhalt einzelner prägender Bäume angestrebt. Dieses sei aus stadtklimatischen, ökologischen, stadtbildprägenden und gesundheitsrelevanten Gründen erforderlich.

2.2.4 Konkrete Nachnutzungsvorschläge

Zu diversen Bestandsgebäuden, deren Erhalt vorgesehen ist, sind Nutzungsvorschläge diskutiert worden und separat eingegangen. Besonders häufig ist der Vorschlag geäußert worden, in der Pathologie eine besondere öffentliche Nutzung, z.B. „Rathaus von Hulsberg“ vorzusehen. Als Nachnutzung für die Augenklinik wird ein von Stiftungen getragenes Mehrgenerationenwohnen-Zentrum für Wohnen, Pflege, Begegnung und Kultur angeregt. Darüber hinaus sind auch Vorschläge zu Nachnutzungen von Gebäuden eingegangen, deren Erhalt nicht vorgesehen ist. So würde sich nach Ansicht eines Bürgers die Kapelle gut als Quartierszentrum eignen.

2.2.5 Kinderklinik und Bettenhaus

Von vielen Beteiligten wird der Erhalt des Hauses 37 (Altbau Prof.-Hess-Kinderklinik) angeregt. Dabei wird mit dem stadtbildprägenden Charakter, der besonderen identitätsstiftenden Bedeutung und dem persönlichen Bezug argumentiert.

Aus den Reihen der beteiligten Bürgerinnen und Bürger hat sich eine durch mehrere Organisationen unterstützte Initiative zum Erhalt des Hauses 6/12 (Bettenhaus) gebildet und im Juli 2014 einen Antrag auf Erhalt desselben eingereicht. Bei dem Bettenhaus handelt es sich um ein 9-geschossiges Gebäude an der Schnittstelle zum geplanten Parkhaus mit etwa 950 Stellplätzen. Die Initiative setzt sich für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ein und beabsichtigt, eine Genossenschaft zu gründen, mithilfe derer kostengünstiges Wohnen im Bettenhaus ermöglicht wird.

Die Immobilie mit einer BGF von 11.000 m² weist ein hohes Nachnutzungspotential auf. Ein Abriss sei auch deshalb nicht vertretbar, weil zur Herstellung einer neuen Immobilie mit der gleichen Fläche ein Vielfaches an sogenannter grauer Energie benötigt würde. Dabei handelt es sich um die Energie, die für die Herstellung von Baumaterialien und für den eigentlichen Bau sowie für den Transport und ggf. den vorausgehenden Abbruch aufgewendet wird. Dadurch, dass autofreies Wohnen angestrebt werde, könnte zudem die Zahl der Stellplätze insgesamt geringer ausfallen.

2.2.6 Bewegungsbad

Mehr als 600 Bürgerinnen und Bürger haben eine Unterschrift geleistet, um sich für den Erhalt des Bewegungsbades einzusetzen, das sich derzeit in dem Gebäudekomplex des Hauses 10 (Frauenklinik) befindet. Davon entfällt etwa ein Viertel auf die Deutsche Rheuma-Liga, die die Bedeutung insbesondere für die Behandlung der Rheumapatienten und für behinderte Menschen herausstreicht. Diese Menschen seien nicht in der Lage, einen weiteren Weg zu einem entfernten Bewegungsbad zu bewältigen. Bei den übrigen Unterzeichnern handelt es sich ebenfalls um Nutzende des Bades, die angesichts der geringen Anzahl von Hallenbädern in Bremen den Erhalt des einzigen Hallenbades in der Stadtmitte fordern. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich das Bewegungsbad als separater Baukörper auch bei Abriss der Frauenklinik in die neue Baustruktur integrieren ließe.

2.2.7 Weg entlang der Grundstücke Sorgenfrei Nr. 2 bis Nr. 15

Die aufgeführten Wohngrundstücke grenzen mit ihren kleinen Gärten unmittelbar an das Plangebiet. Die Anwohner bitten darum, dass sie ihre Gärten über einen Weg erreichen können, der entlang ihrer Grundstücke am Rande des Plangebietes verlaufen soll.

2.2.8 Baugemeinschaften

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wird angeregt, zahlreiche Grundstücke an Baugemeinschaften zu vergeben. Dabei sollten diese im gesamten Quartier verteilt sein. Bei der

Vergabe sollte darauf geachtet werden, dass die Konkurrenz der Bieter nicht dazu führt, dass das offene und solidarische Miteinander gefährdet wird. Häufig wird der Wunsch nach Aussagen zu Grundstückspreisen und Parzellierung geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Einwendungen

Im Folgenden wird auch Stellung genommen zu den Einwendungen, die nicht unmittelbar den Bebauungsplan betreffen, sondern die Grundstücks- und Immobilienvergabe und die Umsetzung der Planung. Für Themengebiete, die auch unter „E) Städtebaulicher Vertrag“ behandelt werden, enthält der folgende Text Verweise zu den entsprechenden Abschnitten.

zu 2.2.1 Mobilität

Als Grundlage für den Bebauungsplan und die weitere Umsetzung wurde ein Stellplatz- und Mobilitätskonzept erarbeitet, das alle erforderlichen Informationen enthält, darunter eine nachvollziehbare Einschätzung des Verkehrsaufkommens. Das Stellplatz- und Mobilitätskonzept liegt der Vorlage als Anlage bei und wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Planungsziel ist die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Neuen Hulsberg-Viertel. Hierbei kommt dem Fuß- und Radverkehr sowie dem Carsharing eine besondere Rolle zu. Das Stellplatz- und Mobilitätskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,4 für Wohnen erfolgen kann. Andererseits wird ein entsprechender Stellplatzschlüssel und die Bereitstellung des entsprechenden Stellplatzangebotes auch für erforderlich gehalten, um so viele private Stellplätze im Quartier vorzuhalten, dass ein Ausweichen auf die bereits überlasteten umliegenden Quartiere vermieden wird. Ein wesentliches Element des Mobilitätskonzeptes ist, dass die Stellplätze in Sammelgaragen an den Rändern des Quartiers untergebracht werden, um das Innere des Quartiers von Kfz-Verkehr soweit wie möglich frei zu halten. Daher sind Stellplätze, die im Inneren des Quartiers in der Regel nur als Tiefgaragen untergebracht werden können, in der Regel ausgeschlossen. Außerdem würde die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu einer deutlich höheren Versiegelung der Grundstücke führen und partiell den Erhalt von Bäumen gefährden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs sieht der Bebauungsplanentwurf neben dem Klinikparkhaus, das zu einem gewissen Anteil auch Stellplätze des Neuen Hulsberg-Viertels aufnehmen soll, zwei weitere Hochgaragen sowie Tiefgaragen unter drei Baufeldern im Südwesten des Plangebietes und unter einem am Schwarzen Meer gelegenen Baufeld vor. Die Tiefgaragen sind erforderlich, da entweder in dem jeweiligen Einzugsgebiet kein städtebaulich verträglicher Standort für eine Hochgarage vorhanden ist oder eine besondere Nutzung (Einzelhandel) ein Stellplatzangebot auf demselben Grundstück und damit eine Tiefgarage erforderlich macht. Bei allen Parkierungsbauten handelt es sich um Quartiersgaragen, die Stellplätze von mehreren Baufeldern im Quartier aufnehmen werden. Zudem ist in größeren Hochgaragen die grundsätzliche Möglichkeit gegeben, Stellplätze durch Mehrfachnutzung zu belegen.

Der Schlüssel für Fahrradabstellplätze wurde von zwei auf drei Abstellplätze pro Wohneinheit erhöht. Das entspricht bei einer durchschnittlichen Belegung mit zwei Personen 1,5 Stellplätzen pro Person. Mindestens zwei Drittel sind auf den privaten Flächen witterungsfest unterzubringen. Zusätzlich dazu werden Abstellplätze im öffentlichen Raum angeboten. Die Verortung und Gestaltung wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung im Zusammenhang mit den anderen Nutzungsansprüchen an die öffentlichen Freiräume konzipiert (Zu diesbezüglichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag vgl. E 6).

zu 2.2.2 Freiraumkonzeption

Zur Entwicklung der Freiraumfunktionen wurde ein Grünordnungsplan angefertigt. In diesem werden alle Aspekte der Grünordnung, darunter Bäume, Entwässerung und Spielflächenbedarf, beschrieben und bewertet. Das Dokument, das die Grundlage für die weitere Freiraumplanung darstellt, wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Zuschnitt der Grünflächen ermöglicht, dass sehr viele Baufelder von einer direkten Lage an öffentlichen Grünflächen profitieren und dass erhal-

tenswerte Bestandsgebäude die Grünflächen flankieren. Ein wesentlicher Aspekt des Freiraumkonzeptes ist die großzügige grüne Mitte, die im Zusammenspiel mit dem Gebäude der historischen Pathologie das Zentrum des zukünftigen Quartiers darstellt. Dabei wird die Pathologie durch den Zuschnitt der Grünflächen angemessen in Szene gesetzt. Da es sich hierbei um einen Grundzug des freiraumplanerischen Konzeptes handelt, wurden Anregungen, die grüne Mitte zu vergrößern oder den Zuschnitt zu verändern, nicht berücksichtigt. Eine Vergrößerung des Grünflächenanteils würde zudem zu einer Reduzierung der Bruttogeschossfläche und damit auch der Anzahl der Wohneinheiten führen.

Es ist geplant, einen freiraumplanerischen Wettbewerb zur Gestaltung der öffentlichen Freiflächen unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. In diesem Rahmen sollen auch die zahlreichen eingegangenen Vorschläge mit der Öffentlichkeit erörtert werden.

Die Anregungen zur Ausbildung eines Vorbereichs vor den Häusern wurden aufgenommen. Der Bebauungsplan wurde so weiterentwickelt, dass vor allen Gebäudeseiten, die zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen orientiert sind, private Vorbereiche mit einer Tiefe von 1,00 m bis 1,50 m vorgesehen sind. Das Gestaltungskonzept für die privaten Freiräume wird Empfehlungen zur Gestaltung dieser Flächen enthalten (Zu diesbezüglichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag vgl. E 1).

zu 2.2.3 Baumerhalt / Baumfällung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Planung bezogen auf den Baumbestand und seine Wertigkeit detailliert untersucht. Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen, die zusammen etwa 30 % der Gesamfläche ausmachen, könnten knapp 130 der vorhandenen rund 370 Bäume sicher und etwa weitere 40 voraussichtlich erhalten werden. 330 Bäume der insgesamt 370 Bäume weisen einen Schutzstatus auf. Demnach ermöglicht der Bebauungsplan den Erhalt von 40 % (130 Bäume) bis 50 % (170 Bäume) der 330 geschützten Bäume. Rund 20 % der etwa 200 Bäume, die im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden, sind ohne Schutzstatus. Von den 130 sicher zu erhaltenden Bäumen setzt der Bebauungsplan etwa 100 Bäume als zu erhalten fest. Bei den übrigen rund 30 Bäumen handelt es sich u.a. um Bäume ohne Schutzstatus und um Bäume geringer Größe, deren Erhalt im Rahmen der Freiraumplanung noch einmal geprüft werden soll. Durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag soll der Erhalt weiterer Bäume, darunter insbesondere die o.g. 40 Bäume, deren Erhalt voraussichtlich möglich ist, befördert werden (vgl. E 2.).

Als Kompensation müssen gemäß Baumschutzverordnung voraussichtlich rund 280 neue Bäume gepflanzt werden. Ein weiterer Erhalt von Bäumen würde neben dem Aspekt der Reduzierung der Wohneinheiten mit negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes zu Lasten des städtebaulichen Grundprinzips gehen, das die Freifläche an den Rändern bewusst durch Gebäude räumlich fasst.

zu 2.2.4 Konkrete Nachnutzungsvorschläge

Konkrete Nutzungsvorschläge für erhaltenswerte Gebäude sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ggf. können sie bei der Vergabe als Bewertungskriterium berücksichtigt werden.

zu 2.2.5 Kinderklinik und Bettenhaus

Bei der Kinderklinik handelt es sich um ein städtebaulich bedeutsames Gebäude mit hohem Identitätswert für das ganze Quartier. Das Bestandsgebäude weist im Hinblick auf die Entstehungszeit (1929 bis 1937) einen verhältnismäßig guten baulichen Zustand auf und stellt daher auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht einen hohen Wert dar. Ein Potenzial für eine wirtschaftliche Nachnutzung wird gesehen. Deshalb sichert der Bebauungsplan 2450 durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs gemäß § 172 BauGB den Erhalt des Hauses 37 (Altbau Prof.-Hess-Kinderklinik).

Der Bebauungsplan berücksichtigt außerdem den potentiellen Erhalt des Bettenhauses. Zudem trifft er besondere Regelungen, die im Falle des Erhalts die Nachnutzung des Bestandsgebäudes befördern können. Das Nachnutzungspotenzial ist aber im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit derzeit nicht sichergestellt und abschließend erst im Rahmen der Vermarktung zu beurteilen. Dazu gehört auch eine abschließende Prüfung der Abhängigkeiten zur Errichtung und Funktionalität des unmittelbar nördlich vorgesehenen Parkhauses. Hierzu sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag vorgesehen (vgl. E 8).

zu 2.2.6 Bewegungsbad

Weder der Erhalt des bestehenden Bewegungsbad noch der Neubau eines separaten Baukörpers mit Bewegungsbad ist möglich, da dadurch die bauliche Umsetzung der städtebaulichen Struktur mit der vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung erheblich eingeschränkt würde. Denkbar wäre jedoch die Integration eines Bewegungsbad in ein neu zu erstellendes, z.B. medizinisch, genutztes Gebäude. Dies soll als Empfehlung im Rahmen der Vergabe entsprechender Vorhaben weitergegeben werden (vgl. E 9).

zu 2.2.7 Weg entlang der Grundstücke Sorgenfrei Nr. 2 bis Nr. 15

Die GEG wird den Anrainern ein Angebot zur grundbuchrechtlichen Sicherung eines Wegerechts und den damit verbundenen Pflichten unterbreiten.

zu 2.2.8 Baugemeinschaften

Die Vergabe von Grundstücken ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Im städtebaulichen Vertrag werden hierzu ergänzende Regelungen vereinbart (vgl. E 5). So sind mehrere Grundstücke in unterschiedlichen Teilgebieten für eine Vergabe an Baugemeinschaften angedacht. Vorgesehen ist, dass sich die Vergabe von Grundstücken an der Nachfrage orientiert. Die Informationen zu den Vergabemodalitäten und der Parzellierung werden im Vorfeld des eigentlichen Vergabeverfahrens bekannt gegeben.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Interesse der effektiven Einflussnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der umfassenden und rechtzeitigen Unterrichtung ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erstmals am 1. Oktober 2013 durchgeführt worden.

Eine erneute Behördenbeteiligung wurde am 15.07.2015 durchgeführt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist weitestgehend in die Planung eingeflossen. Im Folgenden werden auch die Aspekte aufgeführt, die ggf. einen Regelungsbedarf im städtebaulichen Vertrag betreffen.

2.3.1 Landesamt für Denkmalpflege

Zur Entlastung der verbleibenden Freiflächen sollten die in dem Ensembleschutzbereich an der St.-Jürgen-Straße vorgesehenen oberirdischen Stellplätze nach Möglichkeit reduziert und über die in diesem Bereich geplante Tiefgarage ausgeglichen werden. Aus denkmalfachlicher Sicht sei es wünschenswert, ein öffentliches Wegerecht im Verlauf der St.-Jürgen-Straße innerhalb der historischen Einzäunung festzusetzen. Die Reduzierung der Stellplätze wird damit begründet, dass die Großzügigkeit der Anlage und die räumliche Interaktion von Gebäude und Gartenanlage bereits durch die neue Bebauung zwischen Haus 7 (ehemalige HNO-Klinik) und Haus 8 (ehemalige chirurgische Klinik) beeinträchtigt werden und dass daher die verbleibenden Freiräume zu entlasten seien.

2.3.2 BUND

Das Verkehrskonzept wird begrüßt. Kritisch wird die Vielzahl von Tiefgaragen gesehen, da diese in der Herstellung teuer und alternativ, z.B. für Fahrradabstellplätze, nur eingeschränkt nutzbar seien. Es wird die Frage gestellt, ob die ÖPNV-Anbindung ausreichend ist. Zudem werden Maßnahmen für blütenbestäubende Insekten und zur Ausgestaltung von Gebäudefassaden und Bäumen als Lebensraum für geschützte Arten vorgeschlagen.

2.3.3 Handelskammer

Das Verkehrskonzept wird kritisch gesehen, vor allem im Hinblick auf die Zahl von nur 800 bis 900 Stellplätzen im großen Parkhaus. Eine Stellplatzverknappung im NHV dürfe nicht dazu führen, dass die Erreichbarkeit des Klinikums eingeschränkt wird und dass Suchverkehre in die angrenzenden Quartiere ausweichen.

2.3.4 Brepark

Die Absenkung des Stellplatzschlüssels wird angesichts des steigenden Motorisierungsgrads kritisch gesehen, die 35 Carsharingplätze als Maßnahme zur Verringerung des Kfz-Aufkommens in Frage gestellt. Hingewiesen wird auf den bereits jetzt vorhandenen Druck aus den angrenzenden Quartieren. Es wird empfohlen, die Stellplatzreserven um 150 Stellplätze zu erhöhen. Im Klinikparkhaus wird es nach Erfahrung der Brepark zu Engpässen vor allem durch Schichtzeitüberschneidungen kommen.

2.3.5 Gesundheit Nord gGmbH (GeNo)

Die GeNo befürchtet, dass die Begrenzung der Stellplatzquote dazu führt, dass keine optimalen Erlöse erzielt werden. Es wird vorgeschlagen, zumindest in Teilbereichen Tiefgaragen einzubauen. Die an der Friedrich-Karl-Straße gelegene Prof-Hess-Kinderklinik (Haus 38 a) eigne sich gut als Gesundheitsimmobilie, weswegen der Erhalt gesichert werden sollte. Ein Erhalt des Bettenhauses ist aus Sicht der GeNo nicht sinnvoll. Zudem sollte angestrebt werden, das Glockenspiel der Kirche dauerhaft auf dem Gelände des NHV zu verorten.

2.3.6 Senator für Kultur und Senator für Gesundheit

In der Sitzung der Kulturdeputation am 10.02.2015 bestand über alle Fraktionen hinweg Einigkeit darin, dass das Glockenspiel der auf dem Gelände befindlichen Kirche St. Jürgen als Teil des Klangbildes im Quartier eine wichtige Funktion für Patienten, Mitarbeiter und Besucher des Krankenhauses Klinikum Bremen Mitte hat. Die Deputierten haben sich einhellig dafür ausgesprochen, auch nach dem Abbruch des Kirchengebäudes das Glockenspiel in Zukunft zu erhalten und die Bitte formuliert, entsprechende Lösungsmöglichkeiten für den Erhalt der 17 Einzelglocken, darunter die Umsetzung an einen anderen Ort auf dem Gelände, prüfen zu lassen.

Die Deputierten der städtischen Deputation für Gesundheit haben sich in ihrer Sitzung am 12.02.2015 ebenfalls für den Erhalt des Glockenspiels auf dem Gelände ausgesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwendungen

zu 2.3.1 Landesamt für Denkmalpflege

Eine weitere Reduzierung der Stellplatzflächen in dem an der St.-Jürgen-Straße gelegenen Ensembleschutzbereich würde eine weitere Tiefgarage erforderlich machen. Dieses ist mit den Mobilitätszielen (vgl. zu 2.2.1) nicht vereinbar. Im Bebauungsplan sind bereits an drei Stellen im Ensembleschutzbereich mit öffentlichen Wegerechten zu belastende Flächen festgelegt. Ein weiteres öffentliches Wegerecht würde die Nutzbarkeit der Grundstücke für die zukünftigen Eigentümer unverhältnismäßig stark einschränken. Aus diesen Gründen wurde keine Änderung des Bebauungsplans infolge der denkmalpflegerischen Stellungnahme vorgenommen.

zu 2.3.2 BUND

Im Bebauungsplan sind nur wenige Tiefgaragen vorgesehen. Die überwiegende Zahl von Kfz-Stellplätzen befindet sich in Hochgaragen (vgl. „zu 2.2.1 Mobilität“). Eine eventuelle Nachnutzung als Fahrradparkhaus wird sowohl bei Hoch- als auch bei Tiefgaragen berücksichtigt. Die gute ÖPNV-Anbindung ist ein Faktor des Mobilitätskonzeptes und wird als ausreichend angesehen. Die Ausbaufähigkeit in Form der Führung einer Buslinie durch das Quartier wurde bei der Planung der Querschnitte berücksichtigt. Inwiefern die empfohlenen Maßnahmen für blütenbestäubende Insekten und zur Ausgestaltung von Gebäudefassaden und Bäumen als Lebensraum für geschützte Arten in den entsprechenden Ausschreibungen berücksichtigt werden können, wird geprüft.

zu 2.3.3 Brepark und 2.3.4 Handelskammer

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Mobilitätskonzept (vgl. „zu 2.2.1 Mobilität“). Carsharingplätze führen nachweislich zur Verringerung der Kfz-Quote. Ein Carsharingplatz ersetzt in der Regel bis zu 10 private Pkw. Die Zahl der Stellplätze im Klinikparkhaus ent-

spricht dem durch die GeNo geäußerten Bedarf. Ein besonderes Mobilitätskonzept des Klinikums, das ggf. zu einer weiteren Reduzierung führen könnte, ist dabei noch nicht berücksichtigt (vgl. „zu 2.2.1 Mobilität“). Infolge der Stellungnahmen erfolgt daher keine Planänderung.

zu 2.3.5 Gesundheit Nord gGmbH (GeNo)

Der Bebauungsplan sieht bereits unter insgesamt 5 Baufeldern die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen vor. Weitere Erläuterungen siehe „zu 3.2.3 Mobilität“. Zum Bettenhaus vgl. 2.7 „Regelung zum Umgang mit Bestandsgebäuden“. Inwiefern das Glockenspiel der Kirche dauerhaft auf dem Gelände verortet werden kann, wird durch die GEG geprüft.

zu 2.3.6 Senator für Kultur und Senator für Gesundheit

Ein Verbleiben des Glockenturms am jetzigen Standort ist im städtebaulichen Entwurf nicht vorgesehen. Das Glockenspiel wird jedoch auch von Seiten der Bauverwaltung als identitätsstiftendes und daher nach Möglichkeit zu erhaltendes Element angesehen. Hinsichtlich der Umsetzbarkeit und der wirtschaftlichen Konsequenzen besteht weiterhin Untersuchungsbedarf. Die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG prüft die technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt des Glockenspiels.

2.4 Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplanentwurf gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Das Ergebnis wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft mitgeteilt.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Änderungsbereich stehen im zivilrechtlichen Eigentum der Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co. KG und im wirtschaftlichen Eigentum der Gesundheit Nord gGmbH. Im Zuge der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus und des Freiwerdens der im Geltungsbereich liegenden Flächen und Bestandsgebäude ist der Übergang des zivilrechtlichen Eigentums an die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG) geplant.

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Vermarktung der Flächen durch die GEG. Der dadurch zu erzielende Erlös reduziert sich um alle zur Inwertsetzung der Flächen anfallenden Kosten der GEG, wie die Planungs-, Konzeptions-, Entwicklungs-, Erschließungs- und Bauleistungen sowie sämtliche sonstigen Leistungen für die Herstellung der Vermarktungsfähigkeit und Vermarktung des Kaufgrundstücks. Im Rahmen der Weiterentwicklung des aus dem Gutachterverfahren hervorgegangenen städtebaulichen Entwurfs wurde die auf der Entwicklungsfläche realisierbare Bruttogeschossfläche um etwa 20 % erhöht. Damit ist die Erwartung verbunden, eine Erhöhung der Erlöse aus den Grundstücksverkäufen zu erzielen.

Die Kosten für im Rahmen der Bauleitplanung erforderliche Gutachten werden zum überwiegenden Teil durch die GEG getragen, da sie der Inwertsetzung der Fläche dienen. Die Stadtgemeinde Bremen trägt anteilig die Kosten für die Erstellung des Umweltberichts und des Grünordnungsplans in Höhe von insgesamt etwa 12.000 €.

Nach § 8 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel des Landes Bremen sind die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet von der Vorhaben-

trägerin zu tragen. Sollte sich nach der Sondierung ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet bestätigen, ist nicht auszuschließen, dass dem Land Bremen Kosten für die Kampfmittelbeseitigung nach § 1 Abs. 3 des genannten Gesetzes entstehen können. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Darüber hinaus entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten für die Realisierung der Planung.

2. Gender-Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2450 werden mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet. Zur Berücksichtigung der Belange von in der Öffentlichkeit weniger vertretenen Gruppen, wie Jugendliche und Menschen mit Migrationshintergrund, wurden spezielle Veranstaltungen durchgeführt.

D) Abstimmungen

Die Planungsziele und der Planinhalt sind mit dem Beirat Östliche Vorstadt und der Bevölkerung in der öffentlichen Beiratssitzung am 07.10.2015 erörtert worden. In einer weiteren Beiratssitzung am 12.04.2016 wurden anhand des mittlerweile fortgeschriebenen Planungsstandes weitere Einzelfragen erläutert und diskutiert.

Im Anschluss daran hat der Beirat folgende Stellungnahme verfasst:

1. Stellungnahme des Beirats Östliche Vorstadt zum aktuellen Stand des Bebauungsplan-Entwurfs 2450 für das Neue Hulsberg Viertel

Der Beirat Östliche Vorstadt schätzt den guten und engagierten Prozess der Bürgerbeteiligung, der im Rahmen des Neuen Hulsberg Viertels bereits über einen langen Zeitraum läuft, wie auch die hohe Qualität des Entwurfs von Lorenzen. Das Mobilitätskonzept des jetzt vorgelegten Planes für das NHV wird in den bisher bekannten Grundzügen im Großen und Ganzen durch den Beirat begrüßt und als richtungsweisend erachtet und geschätzt. Der Beirat begrüßt insbesondere die Festsetzung eines geringen Stellplatzschlüssels von 0,4.

In einigen wichtigen Punkten sieht der Beirat jedoch noch Informations- und Nachsteuerungsbedarf, auch über den Entwurf des B-Planes hinaus.

Sozial gerechtes Wohnen

Der Beirat fordert vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen eine Erhöhung der Quote für sozialen Wohnungsbau von 25% auf 30%. Diese soziale Bindung sollte dauerhaft festgelegt werden.

Baugemeinschaften

Über das soziale Wohnen hinaus soll ein fester Anteil von 20% an Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen vorgehalten werden. Diese sind nicht auf die Quote für sozialen Wohnungsbau anzurechnen.

Weiterhin ist das Verfahren so zu entwickeln und zeitlich anzupassen, dass Baugemeinschaften darüber hinaus auch in den übrigen Teilen des Geländes die Möglichkeit haben, Grundstücke zu erwerben.

Bestand

Der Beirat begrüßt, dass die Kinderklinik erhalten bleiben kann.

Hinsichtlich des Bettenhauses soll dargelegt werden, unter welchen Bedingungen der Erhalt möglich ist. Momentan ist davon auszugehen, dass das Parkhaus 950 Stellplätze umfassen muss. Insofern ist eine gutachterliche Prüfung erforderlich, ob und wie der Erhalt des Bettenhauses unter diesen Voraussetzungen möglich ist. In diesem Zusammenhang begrüßt der Beirat die konstruktiven Gespräche zwischen der GEG und der Bettenhausinitiative.

Das Bewegungsbad auf dem Gelände hat sich großer Beliebtheit und Nachfrage erfreut. Es ist im Vergabeprozess darauf hinzuwirken, dass auf dem Gelände ein Bewegungsbad erneut errichtet wird.

Der Beirat bittet um Darlegung, dass der Bestand des auf dem Gelände befindlichen Glockenturms und Glockenspiels gesichert ist.

Mobilität

Die Machbarkeit der Vermarktung von Wohnungen mit einem geringen Stellplatzschlüssel erachtet der Beirat als Vermarktungsvorteil. Es ist eine Frage der überzeugenden Kommunikation, die Attraktivität gerade dieses autoarmen Stadtteils hervorzuheben. Für solch eine Lebensform gibt es mittlerweile ein breites Interesse, auch eines kauffreudigen Publikums.

Es ist gegenüber dem KBM darauf zu dringen, die Optionsfläche an der Bismarckstraße dem Neuen Hulsberg Viertel zu überlassen, um dort die nord-östliche Quartiers-Hochgarage zu errichten anstelle des bisher geplanten Ortes.

Die Anzahl der Tiefgaragen ist weitestgehend zu reduzieren. Der Beirat hält eine Mehrfachnutzung für Hoch- wie auch für Tiefgaragen für elementar. Hierbei sollte ein intelligentes und platzeffizientes System angewendet werden, das den einzelnen Beteiligten keine bestimmte Garage zuordnet, sondern bedarfsgerecht eine Verteilung auf alle Garagen sicherstellt. Stellplätze sollen nur von deren NutzerInnen finanziert werden - diese Last darf nicht auch auf die anderen BewohnerInnen umverteilt werden.

In der Freiraumplanung sind die Stellplätze für Carsharing, Anlieferverkehre, Behinderten-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze mit zu berücksichtigen.

Sofern die pro Wohnung erforderlichen drei Fahrradstellplätze nicht im Gebäude selbst zur Verfügung gestellt werden können, sind überdachte Fahrradstellplätze in den privaten Innenhöfen vor zu sehen. Die Anordnung der Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum ist frühzeitig in das Freiraumkonzept zu integrieren. Gleiches gilt für die Anordnung der Müllsammelstellen.

Integriertes Mobilitätskonzept

Es ist dringend erforderlich, ein integriertes Mobilitätskonzept für das Neue Hulsberg Viertel, das Klinikum Bremen Mitte und die angrenzende Stadtteile zu entwickeln. Die erhebliche Belastung in den angrenzenden Quartieren (Stichworte sind z.B. Ausweichverkehr der Beschäftigten und BesucherInnen des Krankenhauses) darf sich nicht verstärken. Im Gegenteil muss es im Rahmen des Mobilitätskonzeptes durch geeignete Maßnahmen – auch bereits im Vorfeld der Baumaßnahme - Entlastung im umliegenden Quartier geben. Hierfür ist ein kluges Management notwendig, das sowohl der Belegschaft wie auch dem Stadtteil zu Gute kommt. Das bedeutet, dass die Situation in den Nebenstraßen in Angriff genommen werden muss. Hierfür ist zügig eine langfristige Planung erforderlich. Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr wird aufgefordert, bis Ende 2016 einen Plan zu entwickeln, der dann in verschiedenen Stufen umzusetzen ist, um die Straßensituation zu verbessern.

Weiterhin muss das Krankenhaus dazu angehalten werden, im Rahmen eines konkreten Zeitplanes konkrete Ziele hinsichtlich seines Mobilitätskonzeptes zu benennen. Ziel muss die verstärkte Nutzung öffentlicher statt privater Mobilität sein. Dieses Mobilitätskonzept muss in Zusammenarbeit mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie dem Sena-

tor für Gesundheit erstellt und bis Ende 2016 in seiner endgültigen Version vorgelegt werden.

KiTa und Schulen

Im NHV werden über 2.000 Menschen leben, mit sicherlich auch einer Vielzahl von Kindern. So fordert der Beirat, dass im Bebauungsplan dringend Schul- und Kita-Standorte festgelegt werden, die bisher nicht verzeichnet sind.

Bäume

Der Beirat fordert, dass mit dem Baumbestand auch im Rahmen des weiteren Verfahrens sorgsam umzugehen ist, um den Erhalt möglichst vieler Bäume sicherzustellen. Sollte dieses nicht möglich sein, bittet der Beirat um Begründungen im Einzelfall.

Weiteres Verfahren

Der Beirat geht davon aus, im Vergabeverfahren beteiligt zu sein, um die Umsetzung der städtebaulichen und sozialen Ziele des neu entstehenden Stadtteils eng begleiten zu können.

In die Entwicklung des Städtebaulichen Vertrages muss der Beirat eng eingebunden werden. Darüber hinaus begrüßt der Beirat, dass es im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine öffentliche Beteiligung geben soll.

Der Beirat bittet um Darlegung, wie die architektonische Qualität des gesamten Vorhabens gesichert wird, an welchen Stellen gibt es Wettbewerbe, welche Formen der Ausschreibung, welche Vergabeverfahren werden gewählt und wie wird die architektonische Qualität gesichert ?

Beirat Östliche Vorstadt, 12.4.2016

Stellungnahme der Verwaltung zu der Stellungnahme des Beirats Östliche Vorstadt zum Bebauungsplan-Entwurf 2450 vom 12.04.2016

Sozial gerechtes Wohnen

Nach dem Bremer Modell zur Schaffung von Sozialwohnungen bei der Schaffung neuen Baurechts müssen ab dem 14.03.2013 25 % der Wohnungen als Sozialwohnungen hergestellt und vermietet werden.

Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnungen im preislimitierten Segment soll im Neuen Hulsberg-Viertel ein höherer gesicherter Beitrag zur Wohnraumversorgung von kleinen und mittleren Einkommensgruppen geleistet und damit die angestrebte soziale Durchmischung gewährleistet werden.

Aus den vorgenannten Gründen soll der Anregung des Beirates zur Erhöhung der Quote für sozialen Wohnungsbau gefolgt werden und im Städtebaulichen Vertrag eine Sozialwohnungsquote von 30% für den geförderten Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Baugemeinschaften

Es ist beabsichtigt, Grundstücke für Baugemeinschaften in mehreren Teilgebieten auszu-schreiben. Dabei soll sich die Anzahl der Grundstücke und der darauf voraussichtlich herstellbaren Wohneinheiten an der Nachfrage orientieren (vgl. E 5). Baugemeinschaften werden nicht auf die Quote angerechnet.

Bestand

Aufgrund der hohen städtebaulichen und identitätsstiftenden Bedeutung des Kinderklinikaltbaus (Haus 37) wird im Bebauungsplan 2450 dessen Erhalt planungsrechtlich gesichert (vgl. B zu 2.2.5). Die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 BauGB dient darüber hinaus der Bewahrung des Gebäudebestandes in seiner historischen Gestalt.

Eine Überprüfung der städtebaulichen, baurechtlichen und immobilienwirtschaftlichen Effekte, die mit dem Erhalt des Bettenhauses einhergehen, wird aktuell durch Hamburg Team im Auftrag der GEG durchgeführt. Dabei werden sowohl die Auswirkungen auf das Parkhaus mit 950 Stellplätzen als auch auf die Immobilie des Bettenhauses betrachtet. Die GEG wird die Gespräche mit der Bettenhausinitiative weiterführen.

Es ist seitens der GEG außerdem vorgesehen, im Rahmen der Vermarktung geeigneter Grundstücke eine Empfehlung für die Errichtung eines Bewegungsbades weiterzugeben (vgl. zu 2.2.6).

Sobald das Ergebnis der durch die GEG durchzuführenden Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt des Glockenspiels vorliegt, wird diese den Beirat darüber informieren (vgl. zu 2.3.6). Sofern der Erhalt wirtschaftlich umsetzbar ist, wird sich das Bauressort angesichts der identitätsstiftenden Bedeutung für die Errichtung des Glockenturms an einem anderen Ort im Plangebiet einsetzen.

Mobilität

Die sogenannte „Optionsfläche 2“, die Grundstücksfläche an der Bismarckstraße westlich der Zufahrt ins neue Stadtquartier, wurde in den Geltungsbereich übernommen. Es ist städtebauliches Ziel, auf dieser Fläche die Quartiersgarage vorzusehen. Privatrechtlich hat sich die GeNo jedoch das Recht vorbehalten, die Optionsfläche auch langfristig im Klinikvermögen zu behalten, falls es hierzu entsprechenden Bedarf geben sollte. Demnach kann erst im Laufe der weiteren Entwicklung geklärt werden, ob diese Fläche für die Errichtung einer Quartiersgarage herangezogen werden kann.

Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit zum Bau von Tiefgaragen nur vor, wenn kein städtebaulich verträglicher Standort gefunden werden konnte oder eine spezielle Nutzung (Einzelhandel) eine Tiefgarage erforderlich macht (vgl. „zu 3.2.3“). Der überwiegende Teil der Stellplätze wird nach wie vor in oberirdischen Garagen vorgesehen.

Die Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung sowie zur Nutzung platzsparender Parkierungssysteme sollen im Rahmen der Umsetzung vertieft geprüft werden. Die Herstellung und die Finanzierung der Stellplätze obliegen den jeweiligen Eigentümern. Diese werden verpflichtet, privatrechtliche Nutzungsrechte für nicht eigengenutzte Stellplätze einzuräumen (vgl. E 6). Über diese können die Herstellungskosten refinanziert werden.

Die Freiraumplanung für die privaten sowie für die öffentlichen Flächen wird alle genannten Aspekte wie Stellplätze für Carsharing, Anlieferverkehre, Behindertenstellplätze sowie Fahrradabstellplätze berücksichtigen.

Für Fahrräder fordert der Bebauungsplan eine witterungsgeschützte Unterbringung von mindestens zwei Drittel der Fahrradabstellplätze. Der überwiegende Teil davon, d.h. die Hälfte der erforderlichen Fahrradabstellplätze, muss innerhalb des Gebäudes untergebracht werden. Demnach kann maximal ein Drittel der Fahrradabstellplätze auch nicht witterungsgeschützt hergestellt werden. Dadurch soll vermieden werden, dass ein zu großer Teil der Innenhoffläche sowie der angrenzenden Freiflächen für Schutzgebäude bzw. -dächer in Anspruch genommen wird.

Integriertes Mobilitätskonzept

Das Bauressort wird im Rahmen seiner Zuständigkeit sowie seiner Möglichkeiten darauf hinwirken, dass ein integriertes Mobilitätskonzept erarbeitet wird. Das für das Neue Hulsberg-Viertel vorliegende Mobilitätskonzept soll im Zuge der weiteren Entwicklung fortgeschrieben werden. Dabei ist es erforderlich, das Mobilitätsmanagement derart zu konkretisieren, dass Ausweichverkehre verlässlich vermieden werden. Inwiefern bereits im Vorfeld der Baumaßnahme Mobilitätsmaßnahmen entwickelt und umgesetzt werden könnten, wird geprüft.

Ob und in welcher Größenordnung es Ausweichverkehre der Beschäftigten und BesucherInnen des Krankenhauses gibt, hängt vom Stellplatzangebot und der Bewirtschaftung ab. Letzteres liegt in der Zuständigkeit des Klinikums Bremen-Mitte. Das Stellplatzangebot wird zu allen Zeiten ausreichend sein. Durch die im Bebauungsplan verankerte Verpflichtung, vor und in der Bauphase der Hochgaragen provisorisch Stellplätze herzustellen, soll gewährleistet werden, dass es zu keiner Zeit zu einer Zunahme von Ausweichverkehren kommt (vgl. E 6).

Kita und Schulen

Die Realisierung der erforderlichen Schulen und Kindergärten soll Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages werden. Die genaue Verortung und den Zuschnitt der Einrichtungen wird die GEG in enger Abstimmung mit den zuständigen Ressorts erarbeiten (vgl. E 4).

Bäume

Im Bebauungsplan sind in den einzelnen Festsetzungen Regelungen zum Schutz der Bäume enthalten. So kann zum Beispiel eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Erker nur zugelassen werden, wenn dadurch keine geschützten Bäume beeinträchtigt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Städtebaulichen Vertrag weitergehende Regelungen zum Baumschutz zu verankern (vgl. E 2).

Weiteres Verfahren

Die Vergabe obliegt im Wesentlichen der zu diesem Zweck gegründeten GEG. Inwiefern der Beirat an der Vergabe der Grundstücke beteiligt werden kann, wird geprüft. Das Bauressort wird sich mit der GEG verständigen, wie und zu welchem Zeitpunkt Aussagen zu Ausschreibungsmodalitäten und zu Vergabeverfahren möglich sind.

Der Städtebauliche Vertrag dient der Umsetzung der im Bebauungsplan verankerten Regelungen sowie der bisher im Beteiligungsprozess erarbeiteten Planungsziele. Der aktuelle Zwischenstand ist in dieser Vorlage enthalten. Im weiteren Verfahren ist zu entscheiden, in welcher Form Beirat und Öffentlichkeit über den Fortgang der Verhandlungen informiert werden.

Der Städtebauliche Vertrag soll eine Verpflichtung zur Erarbeitung von Gestaltungsleitfäden enthalten. Daraus wird auch hervorgehen, an welcher Stelle Wettbewerbe durch die zukünftigen Eigentümer durchzuführen sind. Es ist vorgesehen, den Beirat zu informieren, sobald die Gestaltungsleitfäden im Entwurf vorliegen.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

2. Abstimmung mit dem Senator für Gesundheit

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Kreuzungsbereich Bismarckstraße / Friedrich-Karl-Straße an den lärmzugewandten Seiten der alten Prof.-Hess Kinderklinik Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 65 dB(A) nachts zu erwarten. In der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung, auf die sich Bau- und Gesundheitsressort verständigt haben, war bislang Wohnen auf Flächen mit Außenlärmpegeln > 60 dB(A) nachts nicht vorgesehen. Entsprechend hat das Gesundheitsamt in seiner Stellungnahme vom 21.08.2015 mitgeteilt, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich abgelehnt werde.

Die Bauverwaltung sieht es dennoch als erforderlich an, insbesondere aus Gründen des hohen Wohnraumbedarfs und der besonderen Eignung dieser gut integrierten Entwicklungsflächen, das Planungsziel des Wohnens auch auf den genannten Flächen weiter zu verfolgen.

Zwischenzeitlich ist die oben genannte Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung weiterentwickelt worden. Gemäß der neuen Vereinbarung vom 01.03.2016 sind Wohnnutzungen oberhalb eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) nicht mehr generell ausgeschlossen. Für den hier vorliegenden Fall mit Lärmpegeln von bis zu 65 dB(A) nachts bedeutet dies, dass das Planverfahren gemäß Ziffer 8 der Vereinbarung dennoch fortgeführt werden kann, auch wenn die Gesundheitsverwaltung im Planverfahren Bedenken wegen des Schallschutzes erhoben hat.

Sollte die Gesundheitsverwaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans und der Trägerbeteiligung an der ablehnenden Haltung festhalten, ist es erforderlich, dass die Einwände und Gründe der Ablehnung der Gesundheitsverwaltung sowie die Begründung der Bauverwaltung für die aus ihrer Sicht erforderliche Fortführung des Verfahrens in der

Deputationsvorlage dargestellt werden, um der Deputation eine abgewogene Entscheidung zu ermöglichen.

Das Gesundheitsressort ist über den hier beschriebenen Sachverhalt informiert.

E) Städtebaulicher Vertrag

Zurzeit findet eine Vorabstimmung zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG) hinsichtlich der Regelungen des Städtebaulichen Vertrages statt. Abschließend verhandelt und unterzeichnet werden soll der Vertrag bis zur Entscheidung der Deputation über den Bebauungsplan (Berichtsbeschluss).

Die im Folgenden dargestellten wesentlichen Inhalte des Städtebaulichen Vertrages dienen der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele. Diese basieren auf den Prämissen des Senats vom 22.06.2010 und auf dem Beschluss der Stadtbürgerschaft vom 07.10.2010 sowie auf veränderten Rahmenseetzungen durch geänderte Anforderungen (z.B. im Wohnungsbau durch Senatsbeschluss vom 28.8.2012).

1. Regelungen zur Sicherung der architektonischen und Freiraumqualitäten

Die GEG verpflichtet sich, Gestaltungsleitfäden für die Architektur und den privaten Freiraum entwickeln zu lassen.

Diese dienen als Beurteilungsgrundlage für wettbewerbliche Verfahren, die für städtebaulich sensible und prägnante Grundstücke vorgesehen sind, sowie für die Qualitätssicherung der sonstigen Grundstücke. Für die Konkretisierung der öffentlichen Freiflächen soll ein Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Ziel ist ein insgesamt hoher architektonischer Anspruch an die einzelnen Bauvorhaben sowie eine überzeugende Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume im Plangebiet.

2. Regelungen zum Baumschutz und zu Ersatzpflanzungen

Der Bebauungsplan setzt etwa 100 Bäume als zu erhaltende Bäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen fest. Dabei handelt es sich um Bäume, die aufgrund Ihrer Art und Vitalität erhaltenswert sind und die aufgrund ihrer Position mit großer Wahrscheinlichkeit erhalten werden können. Darüber hinaus sind ca. 50 Bäume sogenannte Grenzfälle, d.h. ihre Krone überschneidet sich mit geplanten Gebäuden oder Erschließungsflächen. Um auch von diesen Bäumen möglichst viele erhalten zu können, werden von Seiten des Baumschutzes Auflagen u.a. zur ökologischen Baubegleitung und für Wurzelschutzmaßnahmen formuliert.

Im Rahmen der Umsetzung wird die GEG frühzeitig ein Konzept für die Ersatzpflanzungen aller voraussichtlich im Quartier zu fällenden Bäume vorlegen. Dieses berücksichtigt Pflanzungen in den öffentlichen Grünanlagen, den öffentlichen Straßenräumen und in den privaten Freiräumen.

3. Regelungen zur technischen Infrastruktur

Die GEG verpflichtet sich, mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) einen Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Ausführung und Kostentragung der Erschließung regelt. Im Zusammenhang mit der Freiraumplanung ist ein Entwässerungskonzept zu entwickeln, das die Belange der Grundstücksentwässerung, der Regenwasserbewirtschaftung und der Starkregenereignisse berücksichtigt.

4. Regelungen zur sozialen Infrastruktur

Im Neuen Hulsberg-Viertel werden in 1.000 – 1.100 Wohneinheiten voraussichtlich 2.000 – 2.600 Personen wohnen. Zu sichern ist die Unterbringung der für das Quartier erforderlichen Kita Plätze sukzessive zum Baufortschritt. Entsprechend der Bedarfsmeldung der Senatorin für Kinder und Bildung müssen zwei Einrichtungen mit je vier Gruppen im Neuen Hulsberg-Viertel zur Verfügung gestellt werden.

Nach derzeitiger Einschätzung wird durch das Vorhaben ein Bedarf an Grundschulplätzen generiert, der einer zweizügigen Schule entspricht. Es wird angestrebt, diesen Bedarf zumindest zum Teil durch eine Erweiterung bestehender Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld zu decken. Abhängig vom Ergebnis dieser Klärung ist noch zu verhandeln, ob und in welcher Höhe die GEG sich an den Kosten für die Erweiterung einer bestehenden Einrichtung beteiligt, oder ob sie alternativ ein Grundstück oder Gebäude für eine Schule bereitstellt.

5. Regelungen zur Wohnraumförderung, zu Baugemeinschaften und zur Unterbringung von Flüchtlingen

Gemäß Beschlusslage des Senats der Freien Hansestadt Bremen vom 28.08.2012 sind bei der Schaffung neuen Planungsrechts 25% der neuen Wohnungen nach den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus zu errichten, wobei von Baugemeinschaften erstellte Wohnungen angerechnet werden können.

Diese Beschlusslage soll für das „Neue Hulsberg-Viertel“ weiter entwickelt werden, da der Bedarf in Bremen an preislimitiertem Wohnraum in Bremen u.a. durch den Zuzug Geflüchteter gestiegen ist. Um die angestrebte soziale Durchmischung zu gewährleisten und im Neuen Hulsberg-Viertel einen gesicherten Beitrag zur Wohnraumversorgung von kleinen und mittleren Einkommensgruppen zu leisten, soll ein konkreter Anteil in Höhe von 30 % an Sozialwohnungen festgeschrieben werden.

Im Neuen Hulsberg-Viertel sollen darüber hinaus Grundstücke für Baugemeinschaften bereitgestellt werden. Die präzisen Rahmenbedingungen werden im weiteren Verfahren definiert.

Der überwiegende Teil der Grundstücke und Gebäude im Neuen Hulsberg-Viertel kann erst nach Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus des Klinikums bebaut bzw. umgenutzt werden. Wohnungen für Flüchtlinge werden zeitnah benötigt. Aktuell haben bereits 120 Flüchtlinge auf dem Areal eine vorübergehende Bleibe gefunden. Sollte sich bis zu dem Zeitpunkt der möglichen Bereitstellung von Grundstücken und Gebäuden ein Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen ergeben, sollen auch im Neuen Hulsberg-Viertel temporäre Unterbringungsorte für Flüchtlinge in Bestandsgebäuden zur Verfügung gestellt werden.

6. Regelungen zum Parkraum und zur Umsetzung der Mobilitätsziele

Die GEG wird zeitnah den Verkauf des für das große Parkhaus vorgesehenen Grundstücks durchführen und den Erwerber verpflichten, den Bau und die Inbetriebnahme des Parkhauses mit ca. 950 Stellplätzen unverzüglich sicherzustellen, von denen 750 Stellplätze den Bedarf des Klinikums Bremen Mitte und 50 Stellplätze den Bedarf des geplanten Ärztehauses decken. Mindestens 100 Stellplätze werden den Nutzern des NHV zur Verfügung gestellt.

Ein wesentliches Ziel ist, dass die für die neuen Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze sowie die für den Klinikbetrieb erforderlichen Stellplätze zu jeder Zeit auf dem Areal des NHV untergebracht und nachgewiesen werden. Zur Umsetzung der Stellplatzverpflichtung im Rahmen des konkretisierten Bauablaufs soll ein Konzept für das gesamte Plangebiet vorgelegt werden. Dieses wird u.a. Aussagen zu ggfs. temporär erforderlichen Flächen für provisorisches Parken enthalten, die für den Zeitraum bis zur Erstellung der Quartiersgaragen erforderlich sein können. Ebenso soll ein Vergabekonzept für die Quartiersgaragen enthalten sein.

Die Vergabe der Grundstücke mit Tiefgaragen soll mit der Auflage erfolgen, dass für die darin hergestellten Stellplätze, die nicht für den Stellplatznachweis des darüber errichteten Gebäudes erforderlich sind, Baulasten zum Stellplatznachweis an die Eigentümer der benachbarten Grundstücke vergeben werden. Da Mehrfachnutzung eine sinnvolle Möglichkeit zur Optimierung des Stellplatzangebots darstellt, soll diese als Option bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Zudem verpflichtet sich die GEG, frühzeitig einen Quartiersverein zu implementieren, der die Erfüllung der im Mobilitätskonzept beschriebenen Managementtools übernimmt. Darüber hinaus ist beabsichtigt, ein Baufeld mit dem Kriterium des „autoarmen Wohnens“, was die Aussetzung der Stellplatzverpflichtung bedeutet, auszuschreiben.

7. Regelungen zur Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die GEG. Gemeinsam mit dem Umweltbetrieb Bremen und der GEG werden derzeit Modelle erarbeitet, wie ein langfristiger Unterhalt der öffentlichen Grünflächen erfolgen kann, ohne den öffentlichen Haushalt gravierend zu belasten. Ob der Quartiersverein insofern eine Funktion übernehmen kann, muss noch geklärt werden.

8. Regelungen zum Umgang mit dem Bettenhaus

Der Erhalt des Bettenhauses steht in Zusammenhang mit der Realisierbarkeit des erforderlichen Parkhauses mit 950 Stellplätzen (siehe Punkt 6). Zurzeit wird geprüft, inwiefern der Erhalt des Bettenhauses auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit den sonstigen Zielen für das Grundstück vereinbar wäre.

9. Regelungen zum Ersatz von bestehenden Nutzungen

Die GEG wird bei der Vergabe eines oder mehrerer Grundstücke für medizinaffine Nutzungen darauf hinweisen, dass ein Bedarf für ein Bewegungsbad im Quartier vorhanden ist.

II. Beschlussvorschläge

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2450 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße (Bearbeitungsstand: 29.02.2016) einschließlich Begründung zu.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2450 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße (Bearbeitungsstand: 29.02.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan 2450 (Bearbeitungsstand: 30.03.2016)
- Grünordnungsplan (Stand März 2016)
- Stellplatz- und Mobilitätskonzept (Stand 22.12.2015)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2450 (Bearbeitungsstand: 30.03.2016)