
Freie Hansestadt Bremen
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV)

Niederschrift zur Einwohnerversammlung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan 102 (mit Vorhabenplan 102) zum Vorhaben
„Bürobau Haus Richardson“

am 16.09.2014 Uhr im Jugendgemeinschaftswerk e.V., Chaukenhügel 13, 28759 Bremen.

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:05 Uhr

Teilnehmende:

Florian Boehlke	Ortsamt Burglesum, Ortsamtsleiter
Maximilian Donaubauer	Leiter Bauamt Bremen-Nord
Uwe Meier	Architekt
Melanie Roos	BPW baumgart+partner
Nicole Braun	BPW baumgart+partner

25 Bürgerinnen und Bürger

Anlagen:

Bürgerinfoblatt vom 16.09.2014 (Anlage 1),

Präsentation vom 16.09.2014 (Anlage 2)

Begrüßung, Ausgangssituation und Vorhaben

Herr Boehlke begrüßt die Anwesenden und verweist auf die Bekanntmachung der Einwohnerversammlung vom 05.09.2014. Die Einwohnerversammlung nach § 3 Abs. 1 BauGB dient dazu, die Öffentlichkeit frühzeitig zu informieren sowie Fragen und Anregungen der Bürger aufzunehmen. Er erläutert den Ablauf der Veranstaltung und stellt die Vortragenden vor. Das Protokoll zur Einwohnerversammlung wird im Anschluss auf den Internetseiten des Ortsamtes und des Bauamtes Bremen Nord zur Verfügung gestellt.

Herr Donaubauer erläutert, dass es für das Plangebiet keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt und eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich ist. Für das Gebiet des Hauses Richardson und den sich anschließenden Park gibt es zwar bereits einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1276, die Dringlichkeit des Vorhabens hat die Vorhabenträgerin aber dazu veranlasst, einen separaten, teilräumlichen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) beim Bauamt Bremen-Nord zu stellen. Die Baudeputation hat am 03.07.2014 den Aufstellungsbeschluss für den VEP 102 gefasst. Der Geltungsbereich des B-Plans 1276 wird im weiteren Verfahren entsprechend angepasst.

Planverfahren, Anlass und Ziele der Planung, Plangebiet, Vorhaben

Frau Roos erläutert das weitere Verfahren (vgl. auch Anlage 2):

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie nach Abschluss der Fachplanungen wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet, dessen Auslegung durch die Baudeputation beschlossen werden muss. Der Planentwurf liegt dann vier Wochen öffentlich aus – im Bauamt sowie im Ortsamt Burglesum. Die Bürger bekommen zu diesem Zeitpunkt also noch einmal die Gelegenheit Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Die Stellungnahmen werden anschließend abgewogen. Wenn sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, kann der Plan durch die Baudeputation beschlossen werden.

Der VEP 102 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren zielt auf eine Stärkung der Innenentwicklung ab, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und eine bessere Auslastung der Infrastruktur zu erreichen. Die Belange der Umwelt werden dennoch berücksichtigt. Die Bäume wurden aufgenommen und Vögel und Fledermäuse geprüft. Dem Vorhaben stehen die Ergebnisse nicht entgegen.

Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet gehört zum Haus Richardson mit dem angrenzenden Park und ist von Wohnbebauung umgeben. Die Aufstellung des VEP dient der Schaffung des erforderlichen Baurechts für die Errichtung eines Bürohauses als Ergänzung zur umgenutzten, denkmalgeschützten Villa Haus Richardson. Das Plangebiet umfasst den nördlichen Grundstücksteil. Der südliche Bereich wird über den in Aufstellung befindlichen B-Plan 1276 beplant.

Für das Plangebiet soll nach bisherigem Entwurf ein Mischgebiet festgesetzt werden, um nicht störendes Gewerbe zu ermöglichen, aber eine Wohnnutzung perspektivisch nicht auszuschließen.

Herr Meier stellt kurz die Vorhabenträgerin vor und erläutert das konkrete Vorhaben anhand der Entwürfe (vgl. Anlagen 1 und 2):

Es wird begrüßt, dass man die Firma Energiequelle GmbH am Standort St. Magnus halten konnte. Die Grundstückseigentümergeinschaft Uecker hat bereits beim Kauf des Altbaus angedeutet, dass perspektivisch Bedarf für ein weiteres Bürohaus entstehen kann.

Das Bürogebäude soll Platz für zwanzig zusätzliche Mitarbeiter der Eigentümerin schaffen. Man hat sich im Entwurf an den Bestandsgebäuden orientiert, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen. Das Gebäude soll sich einfügen, man habe aber im Entwurf bewusst auf eine historisierende Gestaltung verzichtet. Die Höhe des Gebäudes entspricht der des Torhauses. Das Haus Richardson behält dadurch seine hervorgehobene Stellung. Die abschließende Gestaltung wird mit Bauamt und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Stellplätze werden in ausreichender Zahl auf dem Grundstück vorgehalten. Es wird unter dem Gebäude eine Tiefgarage mit 8-10 Stellplätzen errichtet. Man hat außerdem im Zuge der Sanierungen des Haus Richardson und des Torhauses vorausschauend vier zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen.

Der Baukörper wurde so positioniert, dass möglichst keine schützenswerten Bäume wegfallen. Lediglich ein Baum ist betroffen und wird zur entsprechenden Ersatzpflanzung ausgeglichen.

Durch die Bebauung wird auf dem Grundstück neue Fläche versiegelt. Allerdings hat im Zuge der Sanierungsarbeiten der Bestandsgebäude bereits eine Entsiegelung von Flächen auf dem Grundstück stattgefunden.

Für das neue Bürogebäude soll – wie auch schon für die Bestandsbauten – Geothermie genutzt werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist aufgrund des hohen Baumbestandes nicht sinnvoll.

Im Folgenden werden Fragen und Anmerkungen der Bürger zusammengefasst wiedergegeben. Um eine gute Lesbarkeit zu gewährleisten, erfolgt die Wiedergabe nach Themen geordnet und nicht in chronologischer Reihenfolge.

Größe und Positionierung des Baukörpers, Gestaltung und Denkmalschutz

Die Dimension und Position des Baukörpers findet weitestgehend Zustimmung aus Reihen der Bürger. Die Absicht, hierdurch sowohl den (privaten) Park, mit wichtigen, ortsbildprägendem Charakter und die dominante Wirkung des Hauses Richardson zu erhalten, ist in dem städtebaulichen Entwurf erkennbar.

Die Gestaltung des Neubaus wird unterschiedlich aufgenommen.

Einige Bürger weisen darauf hin, dass bei der Gestaltung des Gebäudes die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden müssen.

Die Farbgebung im Entwurf wird z.T. kritisch gesehen. Herr Donaubauer und Herr Meier weisen darauf hin, dass die Denkmalschutzbehörde hierzu noch gehört werden muss. Die Farbgebung im jetzigen Entwurfsstand ist als Platzhalter zu verstehen und dient auch dazu, bestimmte Aspekte in der Zeichnung deutlicher darzustellen.

Die Form des Daches, entspricht dem des Hauses Richardson, ist aber quer hierzu ausgerichtet.

Es wird von Seiten der Bürger angemerkt, dass die Fensterformen sich nicht ausreichend an den Formen der Bestandgebäude orientieren. Insbesondere die Bullaugen im Entwurf des Neubaus werden kritisch gesehen. Herr Meier erklärt, dass man, wie auch schon bei der Gestaltung des Jugendgemeinschaftswerks, bewusst auf eine historisierende Gestaltung verzichtet. Dennoch orientiert sich der Entwurf an den historischen Bestandsbauten.

Einige Bürger merken an, dass ein bewusst moderner Entwurf als Kontrast zu dem historischen Gebäude durchaus positiv gesehen wird.

Park, Bäume, Erweiterungen der Bebauung

Die Positionierung des Gebäudes ist so gewählt, dass nur ein schützenswerter Baum durch den Neubau entfällt. Dies wird von den Bürgern positiv aufgenommen. Das Gebäude wirkt aus ihrer Sicht nicht störend an dieser Stelle.

Der Erhalt des (privaten) Parks ist den Bürgern ein besonderes Anliegen. Es wird befürchtet, dass bei zusätzlichem Erweiterungsbedarf hier eine Überbauung angedacht wird. Herr Donaubauer weist darauf hin, dass der Park über den B-Plan 1276 mit Grünordnungsplan gesichert werden soll. Eine weitergehende Bebauung soll aus fachlicher Sicht des BBN unterbunden werden.

Erschließung, Stellplätze, Verkehr

Die Erschließung des Neubaus soll über die bestehende Zufahrt in der Heriwardstraße erfolgen. Herr Meier erläutert auf Nachfrage, dass die Tiefgarage nur auf der westlichen Gebäudeseite im Bereich der Zufahrt sichtbar sein wird. Die Stellplätze sind ausreichend für die ca. 20 neuen Mitarbeiter. Laufkundschaft wird es hier nicht geben.

Einige Bürger befürchten eine höhere Verkehrsbelastung in der Heriwardstraße, verbunden mit einem möglichen Ausbau unter Beteiligung von Anliegerbeiträgen.

Herr Donaubauer weist darauf hin, dass das ASV (Amt für Straßen und Verkehr) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch gehört werden wird. Er schätzt das zu-

sätzliche Verkehrsaufkommen aber als überschaubar ein. Ein Straßenausbau erscheint nicht erforderlich. Sich wider Erwarten ergebende Straßenumgestaltungen würden hinsichtlich der entstehenden Kosten dem Vorhabenträger zugeordnet und keine Anliegerbeiträge provozieren. Die Platzierung der Recyclingcontainer vor dem Grundstück muss geklärt werden.

Gebietstyp und Auswirkungen auf die Umgebung

Frau Roos erläutert auf Nachfrage, woher sich die Notwendigkeit zur Festsetzung eines Mischgebietes ergibt: Im Vorhabengebiet ist eine rein gewerbliche Nutzung angedacht. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Festsetzung eines Mischgebiets erlaubt es, die hier angestrebte Nutzung zu ermöglichen, eine perspektivische Wohnnutzung aber nicht auszuschließen.

Herr Donaubauer ergänzt, dass der Park mit Haus Richardson in seinen heute wahrnehmbaren Dimensionen eine besondere Stellung einnimmt und planungsrechtlich als eigenständige Einheit betrachtet wird. Daher lässt sich das Vorhaben nicht auf Grund von § 34 BauGB genehmigen. Die Festsetzung eines Mischgebiets ist vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung mit Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung, in Bezug auf die zulässigen Nutzungen und einzuhaltenden Lärmwerte, die bessere Variante als ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Ein Bürger merkt an, dass die Festsetzung des Mischgebiets durchaus nachvollziehbar ist. Er fordert das Bauamt auf, hierbei aber störende Nutzungen (z. B. Tankstellen, sonstige Gewerbebetriebe etc., die nach § 6 BauNVO zulässig wären) auszuschließen. Dies sei in Hinblick auf die umgebende Nutzung wichtig. Herr Donaubauer erklärt, dass entsprechende Regelungen zu nachbarverträglichen Zulässigkeiten im weiteren Planverfahren geprüft und in einer Satzung und dazugehörigem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Ein Bürger fordert das Bauamt auf, möglichst viel im Plan zu regeln, da der Durchführungsvertrag für die Öffentlichkeit nicht einsehbar ist. Die Regelungen sollten für alle transparent sein.

Einige Bürger äußern die Befürchtung, dass die neuen Festsetzungen sich negativ auf die Umgebung auswirken und zukünftig auch in der Umgebung Gewerbe sowie höhere Gebäude zulässig werden. Herr Donaubauer erklärt, dass dies nicht geplant sei. Das Wohngebiet soll nicht überplant werden, die dem Parkgelände gegenüberliegende Wohnbebauung an der Richthofenstraße beurteilt sich hinsichtlich der dortigen Zulässigkeiten nach § 34 BauGB, der geplante Neubau wirkt insofern nicht „vorbelastend“ auf die dortige zukünftige Entwicklung.

Sonstiges

Ein Bürger weist mehrfach darauf hin, dass er eine weitere Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung generell kritisch sieht. Herr Boehlke weist darauf hin, dass man dies zu Kenntnis nimmt, dass aber die Einwohnerversammlung der Diskussion der Ziele und Zwecke des VEP 102 in dessen Geltungsbereichsgrenzen dient. Eine Grundsatzdiskussion kann hier nicht geführt werden.

Ein weiterer Bürger möchte, dass das historische Bild des Geländes von Haus Richardson erhalten bleibt und fordert eine Überarbeitung/ Planung mit den Bürgerinnen und Bürgern. Bessere Denkmalschützer seien die Bürgerinnen und Bürger.

Es wird von einem Bürger darauf hingewiesen, dass das Vorhaben bisher nicht in der Projektliste des Bauamts im Internet zu finden ist. Dies soll nachgeholt werden.

Verabschiedung, Hinweis auf weiteres Verfahren

Herr Boehlke weist noch einmal darauf hin, dass man sich in der frühzeitigen Beteiligung des Planverfahrens befindet. Die Belange der Öffentlichkeit werden gehört und aufgenommen. Es müssen aber auch die Rechte der Grundstückeigentümer berücksichtigt werden. Die Einwohner haben im Nachgang zu dieser Versammlung noch einmal vier Wochen Zeit, beim Bauamt Bremen-Nord Fragen und Anmerkungen zur Planung einzubringen. Die Kontaktdaten finden sich auch dem ausgeteilten Bürgerinfobrief (Anlage 1).

gez. Melanie Roos (BPW baumgart+partner)