

**Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr**  
**- 63 - / - FB-01 -**

Bremen, 25. Mai 2018  
Telefon: 361-2384 (Frau Rohbeck)  
361-89428 (Herr Eickhoff)  
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Land-  
wirtschaft (S)

**Zu Vorlage Nr. 19/433 (S)**

**Ergänzung**  
**zu der**  
**Deputationsvorlage**  
für die Sitzung der Deputation  
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,  
Energie und Landwirtschaft (S)  
am 29. Mai 2018

**Bebauungsplan 2450**  
**für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt**  
**zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-**  
**Karl-Straße**  
**(Bearbeitungsstand: 29.03.2018)**

**Stellungnahme des Beirates zum Bebauungsplan 2450 und Städtebaulichen Vertrag**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem / Ausgangslage**

Vertreter\*innen des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr haben im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Beirates Östliche Vorstadt am 8. Mai 2018 die wesentlichen Regelungsinhalte des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 2450 (Entwurf, Stand: 17.04.2018) erläutert. Vorher hatten die Aufsichtsräte der GEG und der GeNo dem Entwurf des Vertrages zugestimmt.

Nach ausführlicher Debatte hat der Beirat Östliche Vorstadt folgende Stellungnahme zum Städtebaulichen Vertrag sowie zum Bebauungsplan für das Neue Hulsberg-Viertel beschlossen, die das Ortsamt Mitte / Östliche Vorstadt mit Schreiben vom 15. Mai 2018 übermittelt hat:

„Der Beirat begrüßt den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und des Bebauungsplanes für das neue Hulsberg-Viertel. Der Beirat begrüßt, dass die Sozialquote auf 30% festgesetzt worden ist wie auch die Anhandgabe des Bettenhauses. Weiterhin begrüßt der Beirat die Festsetzung der Quote von 20% für Baugemeinschaften.

Diese Aspekte sind für den neu entstehenden Stadtteil und seine soziale Struktur wertvoll und überaus notwendig.

Darüber hinaus sind die energetischen Anforderungen erfreulich, wie auch der Erhalt des Glockenspiel.

Dieses alles waren langjährige Forderungen des Beirats.

**Trotzdem bleiben zum Städtebaulichen Vertrag noch einige Fragen offen:**

#### **Ad § 1 Vertragsinhalt**

Pkt. 4: Welchem energetischen Standard genügt das neue Ärztehaus? Ist eine Anbindung an die zentrale Wärmeversorgung des NHV vorzusehen?

#### **Ad § 2 Grundstücksvergabe**

2.2 Wieso darf der Konzeptanteil 50% (Ausnahme Baugruppen) nicht übersteigen? Ein höherer Konzeptanteil bietet sich gerade bei den Bestandsgebäuden an, z.B. kann die öffentliche Nutzung bzw. die Art der öffentlichen Nutzung stark zur Qualität des Zusammenlebens im NHV beitragen.

Zudem sind Beirat und Ortsamt nicht Teil des Auswahlgremiums (Ausnahme Baugruppen). Dieses erscheint nicht sinnvoll.

#### **Bettenhaus**

4.4 „Der Zeitpunkt der Anhandgabe ist so zu wählen, dass die Anhandgabe bei endgültigem Freizug des Bettenhauses beendet ist.“ Voraussetzung hierfür muss sein, dass der potentielle Käufer auch während der Zeit der Nutzung des Bettenhauses Zugang bekommt, um die erforderlichen Untersuchungen als Voraussetzung und Grundlage für einen möglichen Kauf durchführen kann.

#### **Ad § 3 Architektonische und Freiraumqualitäten**

1.2 Hier wird eine paritätisch besetzte Jury eingesetzt. Wie ist die Jury besetzt – und sind Ortsamt und Beirat beteiligt?

2. wer ist im Gestaltungsgremium, Ortsamt und Beirat?

3. Bei der Entwicklung des Gestaltungsleitfadens sind Ortsamt und Beirat nicht genannt.

#### **Ad § 5 Entwässerungskonzept**

Getrennte Entwässerungsanlagen für Regen- und Schmutzwasser sind als zwingend vorzugeben.

#### **Ad § 6 soziale Infrastruktur**

2.1 Unterbringung von Kitas

Der KiTa-Standort an der Bismarckstraße ist unglücklich. Sofern eine der KiTas an der Bismarckstraße untergebracht werden muss, fordert der Beirat einen entsprechenden Lärmschutz.

#### **Ad § 7 Wohnraumförderung und Baugemeinschaften**

2.3 d Es gibt eine Unklarheit zwischen § 7 2.3 sowie der Anlage 4.1 (5) betreffend die Höhe des Anhandgabeentgelts (3 bzw. 2%).

Der Beirat fordert für die obligatorische Anhandgabe sowohl für Baugruppen – wie auch für das Bettenhaus – ein Entgelt von 2%.

2.3 f Sollte innerhalb von 11 Monaten ein Vertrag mit einer Baugruppe nicht zustande kommen, fordert der Beirat, dieses Grundstück dann an die nächste unterlegene Baugruppe zu geben oder neu auszuschreiben. Der Verkauf dieses inhaltlich gebundenen Grundstücks auf dem freien Markt kommt nicht in Betracht.

Beirat und Ortsamt sind in solch einer Situation in die Entscheidung einzubeziehen.

Entsprechendes gilt für 2.5

2.4 Eine 2-phasige Ausschreibung mit der Möglichkeit der Reduzierung auf maximal 10% der Fläche erachtet der Beirat nicht als zweckmäßig. Ein Ort für Baugruppen muss sich als solcher erst etablieren. Nach der Vergabe der ersten 10% kann eine solche Etablierung noch nicht eingetreten sein und erlaubt keinen Rückschluss auf die weitere Nachfrage.

Der Beirat fordert die feste Aufrechterhaltung der 20%-Quote und Einbeziehung von Ortsamt und Beirat bei jeder Änderung der Sachlage.

2.5 (siehe 2.3) – Der Beirat fordert, dass in diesem Falle eine erneute Ausschreibung speziell für Baugruppen erfolgen muss.

### **Ad § 11 Mobilitätsziele**

Das Konzept sieht Hochgaragen am Rand vor, da diese bei Nichtgebrauch zurückgebaut werden können. Eine entsprechende Vorgabe für Hochgaragen fehlt im Vertrag.

Tiefgaragen in den Baufeldern B2 E und F widersprechen nach wie vor dem „Geist“ der Bürgerbeteiligung und behindern wertvolle Retentionsflächen.

Einige Tiefgaragenplätze sind fest an Wohnungen gebunden. Entsprechend einem ambitionierten Mobilitätskonzept, sollten auch diese Plätze in die Gesamtnutzung der Garagenplätze einfließen.

### **Ad § 17 Klima**

Der angestrebte KfW 40 Standard für die Wohngebäude ist lobenswert, könnte problemlos auf 40+ erhöht werden (Unterschied ist bei 40+ die obligatorische Installation einer PV-Anlage mit Speicher). Den KfW 40 Standard mit Heizwärmeversorgung aus einem zentralen Gas-BHKW oder der swb-Fernwärme (Primärenergiefaktor 0,7) zu erreichen, gestaltet sich schwierig.

### **§ 19 Müllentsorgung**

Der Beirat fordert für das NHV den Einsatz kleinerer und flexiblerer Müllfahrzeuge oder anderer Alternativen, um keine großen Müllwagen auf dem Gelände haben zu müssen und entsprechend die Straßen kleiner gestalten zu können.

Dieses würde Feuerwehrfahrzeugen noch immer die Durchwegung erlauben, denn aufgrund besonderer Ausstattung (lenkbare Hinterachse etc.) sind Feuerwehrfahrzeuge nicht auf so große Straßenbreiten und Schleppkurvenprofile angewiesen wie Müllwagen.

### **Allgemein:**

Eine langjährige Forderung ist der Erhalt bzw die Neueinrichtung des Bewegungsbades, das im Stadtteil einen wichtigen gesundheitlichen Aspekt abdeckt und eine zusätzliche Öffnung des neuen Quartiers ermöglichen würde. Warum findet das Bewegungsbad keine Erwähnung?“

## **Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:**

### **Zu Ad § 1 Vertragsinhalt**

Die Energieversorgung des neuen Ärztehauses entspricht der geltenden EnEV. Der Wärmeschutznachweis stellt einen Jahres-Primärenergiebedarf von 90 kWh/m<sup>2</sup>a dar. Das neue Ärztehaus soll vorerst mit Fernwärme der swb mit einem Primärenergiefaktor von 0,7 versorgt werden.

Die GEG wird es dem Ärztehaus ermöglichen, zukünftig von der deutlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung durch den Anschluss des Gebäudes an die zentrale Wärmeversorgung des Neuen Hulsberg-Viertels zu profitieren und somit seine eigene CO<sub>2</sub>-Bilanz gegenüber dem Stand der Bauantragstellung (02.2018) deutlich zu verbessern. Durch einen provisorischen Anschluss an die Fernwärme der swb (= Verzicht auf eigene Wärmeerzeugungsanlage im Gebäude) werden die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Eine frühere verbindliche Festlegung auf diese zentrale Wärmeversorgung des Neuen Hulsberg-Viertels war zum Zeitpunkt des Kaufvertrages noch nicht möglich.

### **Zu Ad § 2 Grundstücksvergabe**

Mit der Vereinbarung, bei Vergabeentscheidungen für Grundstücke im Neuen Hulsberg-Viertel jeweils den Preis mit über 50% und damit höher als den Konzeptanteil zu bewerten, entspricht der Vertrag den grundsätzlichen Verabredungen zwischen den Senatsressorts für sonstige Grundstücksveräußerungen. Dabei sind haushaltsrechtliche und beihilferechtliche Erwägungen einbezogen worden.

Die Einbeziehung des Beirates im Verkaufsverfahren erfolgt durch Beteiligung gemäß § 9 Beirätegesetz.

### **Zum Bettenhaus**

Der Zugang zum Bettenhaus wird für potentielle Käufer/innen auf jeden Fall möglich sein und zwar in dem Umfang, der geeignet ist, die erforderlichen Untersuchungen als Voraussetzung und Grundlage für einen möglichen Kauf durchzuführen. Dabei sind auch die Belange der Klinik zu berücksichtigen.

### **Zu Ad § 3 Architektonische und Freiraumqualitäten**

Zu 1.2.: Die Besetzung der Jury erfolgt anlassbezogen zum jeweiligen Verfahren und steht heute noch nicht fest. Üblicherweise wird ein\*e Vertreter\*in des Ortsamtes Östliche Vorstadt als Sachverständige\*r vertreten sein. Für den umfassenden Freiraumwettbewerb ist auf jeden Fall vorgesehen, dass neben der Ortsamtsleiterin auch der Beiratssprecher Mitglied der Jury (Sachverständiger) werden soll.

Zu 2.: Die Einrichtung des Gestaltungsgremiums ist noch nicht erfolgt, die personelle Besetzung ist noch nicht entschieden.

Zu 3.: Es ist zutreffend, dass bei der Entwicklung des Gestaltungsleitfadens Ortsamt und Beirat nicht genannt sind, weil dies in sachlicher und fachlicher Zuständigkeit von GEG und SUBV liegt.

### **Zu Ad § 5 Entwässerungskonzept**

Aufgabe des freiraumplanerischen Wettbewerbs ist es auch, Vorschläge für die vollständige oder anteilige Retention des anfallenden Regenwassers (inkl. Starkregen) der

öffentlichen Flächen zu erarbeiten. Aus diesen Vorschlägen ergibt sich der Anteil des Regenwassers aus den öffentlichen Flächen, der ggf. über einen Kanal abgeleitet wird. Das Entwässerungskonzept wird unter Berücksichtigung der Retentionsmöglichkeiten im öffentlichen Raum im Weiteren entwickelt werden.

#### **Zu Ad § 6 soziale Infrastruktur**

Der Schallschutz für die Gebäude ist im Bebauungsplan dargestellt. Soweit es dem Beirat daneben um einen Schutz für die Freibereiche einer Kita geht, ist die Einhaltung entsprechender Lärmwerte für Mischgebiete im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Aus dem vorliegenden Lärmgutachten (Prognoserechnung) ist bekannt, dass auf der rückwärtigen (südlichen) Gebäudeseite auch bei einer Überlagerung von Verkehrslärm und Gewerbelärm im Außenbereich die Orientierungswerte für Mischgebiete unterschritten und die Werte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die vorgesehene Nutzung für eine Kita ist daher unter Lärmgesichtspunkten möglich.

#### **Zu Ad § 7 Wohnraumförderung und Baugemeinschaften**

Zu 2.3 d): Es trifft zu, dass im Vertrag die Höhe des Anhandgabeentgelts für Baugemeinschaftsgrundstücke und für die Ausschreibung des Bettenhauses unterschiedlich geregelt ist. Dies ist nicht sachlich begründet, sondern durch unterschiedliche Zeitpunkte und Rahmenbedingungen in den Vertragsverhandlungen entstanden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird in Gesprächen mit den Vertragspartnern GEG und GeNo versuchen, hier eine Angleichung an das allgemeine Niveau für Baugemeinschaften zu erreichen.

Zu 2.3 f): Die Vermarktung der Grundstücke an Baugemeinschaften benötigt erheblich mehr Zeit und vermeidet einen Preiswettbewerb mit der Folge, dass möglicherweise nicht in allen Fällen der maximale Erlös erzielt wird. Vor diesem Hintergrund und mit Blick darauf, dass eine relativ hohe Quote von 20 % der Wohneinheiten für Baugemeinschaften angeboten wird, ist die Regelung in § 7 Ziffer 2.3 ein Kompromiss, der die genannten Belastungen für GEG und GeNo in Grenzen halten soll.

2.4: Ziel des Hulsberg-Konzepts ist die Vergabe von 20% der neu zu schaffenden Wohnungen an Baugemeinschaften. Da die Marktlage für Flächen im Hulsberg-Viertel, die ausschließlich durch Baugemeinschaften bebaut werden, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, eröffnet der städtebauliche Vertrag Handlungsoptionen für den Fall, dass zu wenig Marktteilnehmer die Flächen für Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg-Viertel nachfragen. Sollte sich im Laufe der ersten Phase abzeichnen, dass eine ausreichende Nachfrage nach Grundstücken für Baugemeinschaften vorhanden ist, wird die zweite Ausschreibungsphase für dieses Segment gestartet. Sollte sich im Laufe der ersten Phase abzeichnen, dass keine ausreichende Nachfrage nach Grundstücken für Baugemeinschaften vorhanden ist, entscheiden die GEG und SUBV gemeinsam, ob und in welchem Umfang die zweite Phase gestartet wird. Ziel dieser Regelung im städtebaulichen Vertrag ist es, eine flexible Steuerungsmöglichkeit für die Ausschreibungen zu erhalten, wenn diese nicht auf die nötige Nachfrage treffen.

Sollte geplant sein, von der 20%-Regelung im Städtebaulichen Vertrag abzuweichen, werden Beirat und Ortsamt in die Entscheidung einbezogen.

### **Zu Ad § 11 Mobilitätsziele**

Die Tiefgaragen werden von den privaten Eigentümern erstellt. Insofern werden sie den Wohnungen des jeweiligen Eigentümers nach dem bestehenden Stellplatzschlüssel von 0,4 Stellplätzen je Wohneinheit auch zugeordnet. Die über diesen Faktor hinaus entstehenden Tiefgaragenplätze sind Teil der sonstigen Stellplatzversorgung für das Neue Hulsberg-Viertel (vgl. Ziffer 3.2).

### **Zu Ad § 17 Klima**

Wenn die neue technische Infrastruktur für die Wärmeversorgung durch die GEG hergestellt ist, verbessert sich der Energiestandard der angeschlossenen Gebäude automatisch, da der angestrebte Primärenergiefaktor der zentralen Wärmeversorgung des Neuen Hulsberg-Viertel gegenüber der derzeitigen Fernwärmeversorgung deutlich verringert sein wird. Dies bedeutet, dass die Wohngebäude, die mit der Versorgung im bestehendem Netz mit einem vereinbarten KfW 40 Standard erstellt worden sind, automatisch mit dem Anschluss an die effizientere zentrale Wärmeversorgung, vorzugsweise ein BHKW, einen deutlich verbesserten Energiestandard erfahren.

### **Zu § 19 Müllentsorgung**

Die Bereitstellungsplätze für die Müllabholung sind auf den privaten Flächen vorzusehen. Das Entsorgungskonzept einzelner Bauvorhaben wird vom Bauherrn geplant und mit der Bremer Stadtreinigung vorabgestimmt. Die Bremer Stadtreinigung übernimmt die Entsorgung und plant nach den Angaben des Bauherrn die Routen der Müllfahrzeuge. Die Entsorgungsrouten sind über den ganzen Stadtteil ausgedehnt. Müllfahrzeuge, die speziell für das Neue Hulsberg-Viertel eingesetzt werden, sind nicht vorgesehen. Die weitere Erschließungsplanung für das Neue Hulsberg-Viertel wird mit dem ASV und der Bremer Stadtreinigung abgestimmt.

### **Zu Allgemein: „Bewegungsbad“**

Der Erhalt des Bewegungsbades wäre mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar und wird aus technischen und wohnungsbaupolitischen Erwägungen nicht verfolgt. Die Errichtung eines neuen Bewegungsbades im derzeit in Planung befindlichen Ärztehaus wurde von den Investoren des Ärztehauses geprüft und aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

**Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt**, den Bebauungsplanentwurf unverändert zu lassen. Sie nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen des städtebaulichen Vertrages nicht beabsichtigt sind.

## **II. Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, den Bericht der Deputation zum Bebauungsplan 2450 [Vorlage Nr. 19/433 (S)] unter Ziffer 5.7 um den Beiratsbeschluss vom 08.05.2018 sowie dessen Behandlung zu ergänzen.