

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2450**  
**für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt**  
**zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-**  
**Karl-Straße**  
**(Bearbeitungsstand 30.05.2014)**

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

A) **Problem**

Im Zuge der Neubaumaßnahmen auf dem heutigen Grundstück des Klinikums Bremen-Mitte werden eine ca. 14 ha große Fläche sowie einige historische, teilweise unter Denkmalschutz stehende Gebäude frei für die Entwicklung eines neuen städtischen Quartiers (Neues Hulsberg-Viertel). Auf dem insgesamt 19,4 ha großen Grundstück verteilt sich der Krankenhausbetrieb aktuell auf eine Vielzahl von verstreut angeordneten, frei stehenden Gebäuden. Für den im Bau befindlichen kompakten Teilersatzneubau werden nur noch ca. 5,5 ha benötigt.

Die nach der Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus frei werdende Fläche bildet mit einer Gesamtgröße von ca. 14 ha ein wichtiges Flächenpotential für die Innenentwicklung auf 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.

Das im Stadtteil Östliche Vorstadt, Ortsteil Hulsberg, gelegene Plangebiet ist Bestandteil der 30+ Liste aus der Wohnungsbaukonzeption von 2009. In dieser hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Sinne der Bremer Wohnungsbauoffensive Potentialflächen für eine Entwicklung des Wohnungsbaus auf dem Wege der Innenentwicklung zusammengefasst. Damit gehört das Plangebiet zu den prioritär zu entwickelnden Projektgebieten zur Deckung des Wohnbedarfs. Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung fehlt die planungsrechtliche Grundlage.

## B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### Vorbemerkung

Die Entwicklung des Plangebiets wurde von Beginn an durch eine umfassende und intensive Bürgerbeteiligung begleitet. In 5 Foren wurden die städtebaulichen Ziele für das neue Quartier entwickelt. Drei Planungsteams, bestehend aus Stadtplanungs-, Landschaftsplanungs- und Verkehrsplanungsbüros, wurden in einem kooperierenden Planungsverfahren beauftragt, ein städtebauliches Leitbild zu entwickeln. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene, seitens einer Jury präferierte, städtebauliche Entwurf (Anlage 1) liegt den unter der nachfolgenden Nr. 3 formulierten Planungszielen zu Grunde.

### 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Östliche Vorstadt. Die Entwicklungsfläche umfasst den südlichen und östlichen Teil des heutigen Betriebsgrundstücks des Klinikums an der St.-Jürgen-Straße 1 sowie zwei weitere Grundstücke, die in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Entwicklungsprojekt stehen: Das Gesundheitszentrum Bremen Mitte an der Friedrich-Karl-Straße 22 – 22B und das Wohnhaus mit der Adresse Am Schwarzen Meer 74 – 74 B.

Auf dem verbleibenden Klinikgrundstück im Nordwesten des Plangebietes entsteht derzeit der Teilersatzneubau, in den nach aktuellem Planungsstand das Klinikum Bremen-Mitte ab 2017 seinen Betrieb vollständig verlagert haben wird.

Das Plangebiet grenzt im Süden abschnittsweise an die Straße „Am Schwarzen Meer“. Weitere Abschnitte grenzen an die rückwärtigen Gärten einer kleinteiligen Bebauungsstruktur. Die anderen Ränder werden von bestehenden Straßen, „Bismarckstraße“ im Norden, „Friedrich-Karl-Straße“ im Osten und „St.-Jürgen-Straße“ im Westen, sowie den zukünftigen Grundstücksgrenzen des Klinikums Bremen Mitte gebildet.

Das Plangebiet ist geprägt durch einen seit 1851 stetig gewachsenen Krankenhausbetrieb. Die verstreut auf dem Gelände stehenden Gebäude weisen sehr unterschiedliche Architekturqualitäten und Erhaltungszustände auf. Hervorzuheben ist die architektonische Qualität der historischen Gebäude an der St.-Jürgen-Straße, die unter Einzel- bzw. Ensembledenkmalschutz stehen, sowie der am Schwarzen Meer gelegenen Pathologie, für die die Unterschutzstellung läuft. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist demnach zurzeit bebaut oder für Erschließungsflächen versiegelt.

Insgesamt ist im aktuellen Zustand und Bestand keine funktionsfähige städtebauliche Gesamtkonzeption ablesbar. Die Gebäude wurden entsprechend den funktionalen Anforderungen und räumlichen Abhängigkeiten errichtet und mit einer krankenhaustechnischen Erschließung versehen.

Das Plangebiet weist im Vergleich zur umliegenden Bebauung einen hohen, in sich heterogenen Baum- und Grünflächenbestand auf. Der Baumbestand wird durch mehrere Laubbaumarten unterschiedlicher Altersklassen gebildet.

Im Rahmen des durchgeführten Gutachtens sind keine nutzungsbedingten Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers festgestellt

worden. Aufgrund sehr heterogen zusammengesetzter anthropogener Auffüllungen sind kleinräumig erhöht vorliegende Schadstoffgehalte nicht auszuschließen.

Das Plangebiet ist an den Rändern durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden dabei in unterschiedlichem Maß überschritten.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Es gilt der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung von 2001 mit der 93. Flächennutzungsplanänderung von 2007. Darin werden der nördliche Teil des Plangebiets als Sonderbaufläche Krankenhaus, der südliche als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des laufenden Fortschreibungsverfahrens angepasst. Der vorliegende Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sieht für das Plangebiet gemischte Baufläche mit zu sichernden Grünflächen vor.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches gilt der Bebauungsplan 2364, rechtskräftig seit dem 20.07.2007, der dort Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Das bestehende Planungsrecht soll auf der Grundlage des präzisierten Ergebnisses des durchgeführten Gutachterverfahrens überarbeitet werden. Insbesondere sieht das neue Konzept veränderte Bauzonen und -höhen vor.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die städtebaulichen Ziele wurden im Rahmen einer breit angelegten Bürgerbeteiligung erarbeitet und basieren auf dem Beschluss der Bremischen Bürgerschaft vom Dezember 2010. Sie sind in das städtebauliche Gutachterverfahren und in das vorliegende präzisierte Ergebnis eingeflossen

### Städtebauliche Einbindung

Durch die Neubebauung wird die stadtstrukturelle Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Quartiere angestrebt. Das bestehende Wege- und Straßennetz soll durch ein engmaschiges Wegenetz im Inneren des Quartiers fortgesetzt und attraktive Durchquerungsmöglichkeiten sollen angeboten werden.

### Gemischt genutztes Quartier

Ziel ist die Entwicklung des Areals zu einem städtischen Quartier mit einem vielfältigen Angebot an attraktiven Wohnlagen und zahlreichen wohnergänzenden Nutzungen. Unterschiedlichen Bedürfnissen, Lebenssituationen und wirtschaftlichen Möglichkeiten ist Raum zu geben. Dieses soll durch eine geeignete Parzellenstruktur und die Bereitstellung von Grundstücken für Baugemeinschaften erreicht werden.

### Nachhaltige Mobilität

Für das Plangebiet soll ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept entwickelt werden - mit dem Ziel, den Autoverkehr und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf ein nachhaltiges Maß zu reduzieren und allen Mobilitätsformen Raum zu geben. Durch geeignete Mobilitätsmaßnahmen soll erreicht werden, dass der Schwerpunkt auf umweltverträgliche Verkehrsmittel gelegt und die Nachfrage nach dem eigenen PKW deutlich reduziert wird. Um eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume zu erreichen, soll das Innere des neuen Quartiers weitestgehend frei von motorisiertem Verkehr gehalten werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass Parkplatzsuchende nicht auf die umliegenden Quartiere ausweichen. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Klinikums soll uneingeschränkt sichergestellt werden.

### Attraktive Frei- und Grünanlagen

Die vorliegende Freiraumkonzeption sieht eine großzügige, grüne Mitte vor, die sich in Form von Grünstreifen bis zu den Rändern des Quartiers zieht. Somit kann insgesamt ein durchgrüntes Quartier entstehen, in dem weite Teile der zukünftigen Bebauung an Grünanlagen liegen. Das Konzept soll zudem den Erhalt eines wesentlichen Teils des wertvollen Baumbestandes ermöglichen. Im Inneren des Quartiers sollen attraktiv und funktionsgerecht gestaltete Grünflächen für die unterschiedlichsten Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner und Quartiersbesucher hergestellt werden. Dabei müssen Aktivitätsorte wie Spielflächen für die unterschiedlichen Altersgruppen mit Ruhe- und Rückzugsräumen für Erholungssuchende in ein Gesamtkonzept integriert und sinnvoll verortet werden.

Für die Konkretisierung des Freiraumkonzepts soll im Dialog mit der Öffentlichkeit ein weiteres Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

### Identitätsstiftender Gebäudebestand

Durch die Entwicklung des Quartiers sollen die erhaltenswerten Bestandsgebäude sinnvoll in eine städtebauliche Struktur integriert werden. Die Bestandsgebäude können und sollen einen wichtigen Beitrag zur Identität des Neuen Hulsberg Viertels leisten. Daher sollen neben den denkmalgeschützten Gebäuden weitere Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden. Kriterien für den Erhalt sind Beitrag zum Stadtbild, architektonische Qualität, baulicher Zustand und Vereinbarkeit mit den Nutzungsabsichten für das neue Quartier.

### Nachhaltiges Quartier

Das Neue Hulsberg-Viertel soll im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus geplant und umgesetzt werden. Zu diesem Zweck werden in allen für eine umwelt- und ressourcenschonende Entwicklung relevanten Bereichen, darunter die Energieerzeugung, der Umgang mit Regenwasser und die Bauweise, besondere Anforderungen gestellt.

### Wirtschaftlichkeit

Um die vorhandenen Flächenbedarfe an Wohnraum und an sonstigen Nutzungen im Plangebiet abzudecken und um eine wirtschaftliche Verwertung der Fläche der Innenentwicklung zu erreichen, müssen die entsprechenden Nutzflächen generiert werden. Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass eine oberirdische Geschossfläche von insgesamt ca. 160.000 qm auf dem Gelände städtebaulich und stadtbildverträglich untergebracht werden kann. Bei der weiteren Präzisierung soll, auch unter der Berücksichtigung wirtschaftlicher Ziele, geprüft werden, welche städtebauliche Dichte abschließend angemessen ist. Die wirtschaftlichen Ziele sollen mit einer qualitätvollen Quartiersentwicklung in Einklang gebracht werden

### Sozial gerechte Bodennutzung

Die Bremische Wohnungspolitik hat zum Ziel, Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten. Bezahlbare und gute Wohnungen sind dafür eine Grundvoraussetzung. Deshalb sollen im Neuen Hulsberg-Viertel sowohl Angebote für Haushalte mit kleineren bis mittleren Einkommen als auch Angebote im höherpreisigen Segment geschaffen werden. Der innerstädtischen Lage entsprechend ist geplant, die Wohnungen im Flächen- und ressourcensparenden Geschosswohnungsbau zu errichten.

Die Versorgung von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen soll in Umsetzung des Senatsbeschlusses vom 28.08.2012 dadurch gewährleistet werden, dass 25% der Wohneinheiten nach den „Regelungen für ein Bremer Modell zur Schaffung von Sozialwohnungen“ zu realisieren sind. Durch die Errichtung neuer Wohnungen in erheblicher Größenordnung entsteht ein Bedarf an einer oder mehreren neuen, wohnortnahen Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Ob der entstehende Bedarf an schulischer Infrastruktur (Grundschule) ebenfalls im Plangebiet gedeckt werden muss, wird noch geprüft.

#### 4. Städtebaulicher Vertrag

Sofern das Instrumentarium des Baugesetzbuches nicht ausreicht, um die Planungsziele durch Festsetzung im Bebauungsplan zu erreichen, sollen ergänzende vertragliche Regelungen getroffen werden.

#### 5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die intensive Bürgerbeteiligung wurde in Form von Foren und Spezialveranstaltungen im ersten Halbjahr 2014 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 Ergebnisse der Veranstaltungen wurden in Form von textlichen und graphischen Protokollen erfasst und auf <http://www.neues-hulsberg.de/> fortlaufend dokumentiert. Eine Zusammenfassung der bisherigen Erkenntnisse liegt zudem in Form einer Dokumentation mit dem Titel „Zwischenbilanz der Spezialveranstaltungen“ vor (Anlage 2). Dieser wurde am 14.05.14 im Rahmen eines Bilanzforums mit der Öffentlichkeit erörtert. Es ist beabsichtigt, die Bürgerbeteiligung mit weiteren für die Entwicklung des Quartiers wichtigen thematischen Veranstaltungen fortzuführen. Als nächster Schritt soll am 12.07.14 in einer Werkstatt gemeinsam mit der Öffentlichkeit am Entwurf des Bebauungsplans gearbeitet werden.

Über die Ergebnisse wird die Deputation im weiteren Bebauungsplanverfahren unterrichtet.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2450 wurde am 01. Oktober 2013 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

#### 7. Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen die Planungen haben. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

#### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich derzeit im zivilrechtlichen Eigentum der Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co. KG und im wirtschaftlichen Eigentum der Klinikum Bremen-Mitte gGmbH (KBM gGmbH), beides Gesellschaften im kommunalen Klinikverbund Gesundheit Nord. Aus dem Verkauf der Flächen sind Erlöse zu erwarten, die jedoch voraussichtlich nicht den Buchwert erreichen, mit dem die Flächen bei der KBM gGmbH bilanziert sind. In der Senatsvorlage zur Gründung der GEG, über die der Senat am 22.06.2010 entschieden hat, wurden die Auswirkungen der Grundstücksentwicklung auf die Bilanz der KBM gGmbH dargestellt. Die Bauleitplanung ist wesentliche Grundlage für eine Inwertsetzung der Flächen nach Freimachung durch das KBM.

Die Grundstücksentwicklung wird von der GEG umgesetzt. Die dadurch entstehenden Entwicklungskosten werden aus den Veräußerungserlösen getragen. Dem städtischen Haushalt entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

## 2. Genderprüfung

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 Jugendlichen und Menschen mit Migrationshintergrund, wurden spezielle Veranstaltungen durchgeführt. Entwickelt wird ein gemischt genutztes Quartier in integrierter Lage. Kurze Wege sollen dazu beitragen, Besorgungen und Alltagstätigkeiten zu erleichtern. Die angestrebte Reduzierung des motorisierten Verkehrs soll zu einer Attraktivität des Stadtraums beitragen und die Anzahl potentieller Gefahrensituationen verringern. Dieses kommt insbesondere den Bewohnern zugute, die viel Zeit im Quartier verbringen, wie unter anderem Mütter und Väter mit kleinen Kindern, aber auch Menschen mit Behinderungen.

## D) Abstimmungen

Das Ergebnis des Gutachterverfahrens wurde der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 28.2.2013 sowie dem Beirat Östliche Vorstadt am 22.1.2013 zur Kenntnis vorgelegt.

Die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange waren bereits in die Vorbereitung des Gutachterverfahrens einbezogen und haben die Durchführung des Verfahrens sowie die sich anschließende Präzisierung des städtebaulichen Entwurfes intensiv begleitet.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen – Östliche Vorstadt zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Str., Bismarckstr. und Friedrich-Karl-Str. ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, das Planverfahren auf Grundlage der beschriebenen Planungsziele fortzuführen.“

### Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2450 (Bearbeitungsstand: 30.05.2014)

Städtebaulicher Rahmen Stand:14.05.2014 (Anlage 1)

Zwischenbilanz der Spezialveranstaltungen (Anlage 2)



Neues Hühberg Viertel  
 Städtebau- und Raumplanung Stand 14.05.2014  
 Maßstab 1:1000

Vorabzug

**Auftraggeber:**  
 BfA - Betriebsentwicklung Teltow Bornen Ulla Ostler & Co. KG  
**Planer:**  
 Giesecke & Partner  
 www.giesecke-partner.de  
 BfA - Betriebsentwicklung Teltow Bornen Ulla Ostler & Co. KG  
 10557 Berlin und Umgebung

**Planungsdatum:**  
 Auftrag vom Herrn Hühberg zum 10.05.2014  
 14.05.2014  
 Kollaboration mit dem Auftraggeber bis zum 10.05.2014  
 Neues Hühberg Viertel 2014



# NEUES HULSBURG-VIERTEL:

ENTWURF, Stand 12. Mai 2014

**ZWISCHENBILANZ**

**DER SPEZIALVERANSTALTUNGEN**





**Redaktionsteam**

Robert Bücking, Florian Kommer, Katharina Lipper, Prof. Dr. Iris Reuther, Marion Skerra, Christoph Theiling

Ausführliche Protokolle und Präsentationen zu den Beiträgen finden sich auch unter:

[www.neues-hulsberg.de](http://www.neues-hulsberg.de)

In Bezug auf die sprachliche Gleichbehandlung wird darauf hingewiesen, dass im folgenden Text die gewählte Form bei allen personenbezogenen Bezeichnungen für beide Geschlechter gilt.

## Guten Abend und Guten Weg

„Das Neue Hulsberg-Viertel sollte..., aber...“ – Mit diesem Motto ist der Bürgerbeteiligungsprozess zu einem großen Bremer Stadtentwicklungsprojekt überschrieben. Das passt gut zur Kommunikation und Kooperation, die das Bauressort und die städtische Entwicklungsgesellschaft GEG mit zahlreichen Bremerinnen und Bremern seit drei Jahren pflegt. Gemeinsam denken wir mitten in der Stadt über die Entstehung eines neuen Quartiers auf dem Areal des heutigen Klinikums Bremen Mitte nach. Hier soll in einigen Jahren ein Ort für das Wohnen, Arbeiten, die Freizeit und vielfältige Begegnungen entstehen. Zugleich wird sich eine Nachbarschaft mit dem neuen Klinikum und den angrenzenden Quartieren entwickeln.

Das Miteinander von Fachleuten der Verwaltung, Vertretern der Entwicklungsgesellschaft und engagierten Bürgerinnen und Bürgern hat bereits mehrere Phasen durchlaufen und wir sind bei der Vorbereitung des Projektes an einem wichtigen Schritt angelangt.

### **Phase 1: Vorbereitungen für ein Konzept**

Von Juni 2011 bis Juni 2012. Sich gemeinsam schlau machen zu allen Angelegenheiten, die für die Konzeption eines neuen Stadtquartiers von Bedeutung sind.

### **Phase 2: Städtebauliches Gutachterverfahren**

Von Juni bis Dezember 2012. Drei Planungsteams erstellen in einem interaktiven Verfahren mit einer Jury und der interessierten Öffentlichkeit jeweils städtebauliche Konzepte für das neue Hulsberg-Viertel. Der Entwurf des Planungsteams Lorenzen Architekten – relais Landschaftsarchitekten – ARGUS Verkehrspla-

ner findet bei Experten, Politik und Zivilgesellschaft großen Zuspruch und wird von der Jury für die Umsetzung empfohlen. Beirat und Deputation greifen in Ihren Befassungen mit dem Projekt diese Empfehlung auf.

### **Phase 3: Präzisierung des städtebaulichen Konzepts**

Seit Januar 2013. Das Team beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr unter Federführung der Senatsbaudirektorin, die GEG und ihre Partner sowie die Planer um den Architekten Carsten Lorenzen entwickeln das städtebauliche Konzept weiter. Das geschieht wiederum im Dialog mit zahlreichen Bürgern, die engagiert, ideenreich, kritisch, wachsam, konstruktiv und leidenschaftlich die Präzisierungsphase begleiten. Dabei fließen auch die fachlichen Belange der Verwaltung ein.

In zwei Bürgerforen und fünf Spezialveranstaltungen werden zentrale Themen des städtebaulichen Konzeptes behandelt, die bei der Entwicklung des neuen Hulsberg-Viertels von Bedeutung sind: „Gebäudebestand“, „Dichte / Bau- und Raumstruktur“, „Mobilität“, „Energieversorgung“ und „Bauen in Gemeinschaft“.

### **Die nächsten Schritte**

Das **Bürgerforum** am 14. Mai 2014 soll über die bisherige Diskussion des Konzeptes eine Bilanz ziehen und klarstellen, ob alle wesentlichen Themen, Erkenntnisse und Vorschläge angemessen dokumentiert sind. Deshalb wird diese Dokumentation als erster Entwurf eines Berichtes aus der Phase 3 des Bürgerbeteiligungsprozesses vorgelegt und auf dem Forum zur Diskussion gestellt. Auf dieser Grundlage soll der Bericht fortgeschrieben und ergänzt werden. Neben dem Konsens sollen dabei offene Fragen und ggf. auch Einzelpositionen festgehalten werden.

In einer **Planungswerkstatt** am 12. Juli 2014 sollen alle relevanten Themen, die bei der weiteren Planung und Umsetzung des Neuen Hulsberg-Viertels berücksichtigt werden müssen, noch einmal öffentlich diskutiert werden. Dabei sollen explizit alle bisher Engagierten, aber gezielt auch Interessierte angesprochen werden, die im neuen Stadtquartier einmal wohnen oder arbeiten wollen. Die Werkstatt wird wiederum von Fachleuten der Verwaltung und den Autoren des städtebaulichen Konzeptes begleitet. Die Ergebnisse der Erörterung in der Planungswerkstatt sollen den Bericht des Bürgerbeteiligungsprozesses ebenfalls ergänzen, der dann insgesamt in das formale Bebauungsplanverfahren eingebracht wird, über den die Mitglieder des Beirates Östliche Vorstadt und die Mitglieder der Bremischen Bürgerschaft zu beraten und zu entscheiden haben.

Vergegenwärtige ich mir die Diskussionen mit den Autoren des Konzeptes, die fachlichen Abstimmungen meines Ressorts, die persönlichen Gespräche mit engagierten Bürgerinnen und Bürgern oder den Austausch auf politischer Ebene, dann werde ich oft an die Textzeile erinnert, mit der dieses Projekt zu Beginn überschrieben wurde: **„Das Neue Hulsberg-Viertel sollte ..., aber ...“**.

Alle Mitwirkenden in einem städtebaulichen Planungsprozess haben in den Belangen der Quartiersentwicklung oftmals sehr weit gediehene Vorstellungen und ganz klare Bilder vor Augen. Sie sind unterschiedlich und von der jeweiligen Rolle, Zuständigkeit und persönlichen Perspektive geprägt. Regelmäßig begegnen wir deshalb einem „Aber...“ in einem komplexen, mehrstufigen und deshalb auch langen Planungsprozess. Das ist gar nicht überraschend, sondern Ausdruck dafür, wie viele Gesichter, Wünsche und Bedürfnisse ein Stadtteil haben kann – und wie viele Fragen es zu beantworten gilt. Wichtig ist mir, dass wir uns in den verschiede-

nen Rollen, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten wahrnehmen und respektieren.

Mit großer Ernsthaftigkeit und in aller Offenheit hat in jeder Phase des bisherigen Beteiligungsprozesses die Zivilgesellschaft mit den Experten aus Verwaltung und Politik an diesem „Sollte“ und jenem „Aber“ eines tragfähigen städtebaulichen Konzeptes für das neue Hulsberg-Viertel gearbeitet. Alle Fragen sind noch nicht beantwortet. Aber alle Mitwirkenden haben eine Menge lernen können.

#### **Phase 4 steht vor der Tür: Die Bauleitplanung**

Im Sommer 2014 soll es soweit sein: Das präzierte städtebauliche Konzept, die fachliche Befassung der Verwaltung damit und seine Erörterung mit Bürgerinnen und Bürgern sollen übergeleitet werden in das formale Verfahren der Bauleitplanung. An dieser wichtigen Schnittstelle in einem langen Planungsprozess soll auf Gesichtspunkte hingewiesen werden, an denen wir weiter arbeiten müssen, die aber nicht der Bebauungsplan regeln kann. Hierzu gehören:

- Welche Sprache wird die Architektur im Neuen Hulsberg-Viertel sprechen? Wie „modern“ oder „traditionell“, wie abwechslungsreich oder einheitlich wird das Erscheinungsbild sein – durch wen und wie wird das geregelt?
- Wie werden die öffentlichen Räume konkret gestaltet? Welchen Charakter haben die Grünflächen? Wo sind Räume für Spiel und Begegnung? Wo finden sich Rückzugsräume?
- Wie entstehen unterschiedliche Charaktere und konkrete Nachbarschaften im Quartier und welche Strategien tragen zu einem guten Miteinander bei?
- Welche Eigentumsformen des Wohnens gibt es genau an welchen Orten?

- Wo zieht welcher Laden, welches Unternehmen, welches Atelier oder welche Werkstatt ein?
- Wie wird der Verkehrswert für die Grundstücke und Gebäude ermittelt und welche Bedeutung hat er bei späteren Vergabeverfahren?
- Welche Gemeinbedarfsangebote – also Bildung, Betreuung, Kultur, Sport und ähnliches – finden wo ihren richtigen Platz?

Diese und weitere Themen werden im Verlauf der weiteren Projektentwicklung und Umsetzung des Bebauungsplanes eine zunehmende Rolle spielen.

In der aktuellen Phase werden alle Aspekte bearbeitet, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Dazu zählen:

- Definition der öffentlichen Räume des Quartiers im Hinblick auf seine Größenordnung und mit Orientierungen für seine zukünftige Funktionalität und Gestaltung. – Hierzu wird es auch noch einen gesonderten Verfahrensschritt geben.
- Städtebauliche Dichte. – Wie viel „Haus“ – wie hoch, breit und tief sowie in welcher Form – erhält das Quartier?
- Vertiefende Aussagen zur Mobilität. – Es geht um eine funktionierende Erschließung eines neuen Wohnquartiers neben einem großen Klinikum, das verträgliche Miteinander der Verkehrsteilnehmer und um die Frage, in welchem Umfang und auf welche Weise der öffentliche Raum von Mobilitätsbedürfnissen beeinflusst und definiert wird.
- Etablierung von Nutzungen. – Wo können Flächen für Gemeinbedarfe sein? Wo soll der Charakter eines Mischgebietes mit einem lebendigen Nebeneinander von Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Gastronomie überwiegen? Wo ist Raum für ein „Allgemeines Wohngebiet“, das in erster Linie dem Wohnen dient?
- Regelungen, die einen Beitrag zum globalen Klimaschutz leisten und geeignete Maßnahmen zur Anpassung an die lo-

kalen Folgen des Klimawandels darstellen. – Bausteine dafür können die Nutzung der Sonnenenergie, ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept, ein Regenwassermanagement, Dachbegrünungen, der behutsame Umgang mit dem Baumbestand und die Entwicklung neuer Grünstrukturen sein.

Auf den folgenden Seiten findet sich der Report über diese Themen, wie sie in den Spezialveranstaltungen im ersten Quartal 2014 behandelt wurden. Die Verfasser dieses Berichtes haben versucht, die fachlichen Belange des Städtebaus herauszuarbeiten und dabei die Fragen, Anregungen und Überlegungen aus der Zivilgesellschaft zu dokumentieren. Dabei wird zwischen Aspekten unterschieden, auf die wir uns nach unserer Wahrnehmung in der Bürgerbeteiligung verständigen konnten, und solche, die noch bearbeitet werden müssen.

Diese Dokumentation soll in das Bürgerforum am 14. Mai 2014 und in die Planungswerkstatt am 12. Juli 2014 eingebracht werden. Im Ergebnis dieser Veranstaltungen soll sie präzisiert und ergänzt werden. Damit kann sie die Grundlage bilden für den „Prüfvorgang“, der jetzt mit allen Beteiligten (Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit) stattfindet, bevor die Erörterung mit den demokratisch legitimierten Entscheidungsträgern – den Beiratsmitgliedern und den Mitgliedern der Bremischen Bürgerschaft – erfolgt.

Der Beteiligungsprozess für das Neue Hulsberg-Viertel hat bei allen Mitwirkenden den Blick auf das Ganze geschärft, Ideen zutage gefördert und so etwas wie den „Spirit vom Hulsberg“ hervorgebracht. Das ist ein Vorschuss an Vertrauen in die Zukunft eines neuen Stadtquartiers. Ich danke allen für Ihre Mitwirkung und freue mich auf die nächsten Schritte.

Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin

## Stand der Planung

Im Januar 2013 hat sich die Verfahrensjury für das städtebauliche Konzept des Teams Lorenzen – ARGUS – relais als Grundlage für die weitere Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels entschieden. Das bildete einen entscheidenden Meilenstein im Prozess der Umstrukturierung des Klinikgeländes zu einem neuen innerstädtischen Quartier mit vielen attraktiven Wohnstandorten und ausreichend Raum für kleinteiliges Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie, ergänzt durch Büronutzungen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie zum Beispiel Kindertagesstätten.

Seitdem wird daran gearbeitet, das städtebauliche Konzept zu präzisieren und für die Zukunft fit, also auch in allen Details nachhaltig funktionsfähig, zu machen. Bei all diesen Überlegungen und Untersuchungen zeigt sich der Entwurf von Carsten Lorenzen mit seiner grünen Mitte, den grünen Fingern, die zu den Rändern ausstrahlen und der kleinteiligen Blockstruktur, die den Gebäudebestand geschickt integriert, als äußerst tragfähig und anpassbar.

Eine Reihe von Änderungsaufträgen wurde bereits durch die Verfahrensjury formuliert. Dazu gehörte der Erhalt der neuen Prof. Hess Kinderklinik an der Fr.-Karl-Straße (1), eine intensivere bauliche Nutzung des Bunkergrundstückes an der St.-Jürgen-Straße (2) sowie das Vermeiden von Quartiersparkhäusern weit im Inneren des Quartiers. Diese Änderungen wurden eingearbeitet und haben sich bisher als sehr vorteilhaft erwiesen, jedoch auch neue Fragen aufgeworfen.

Da sei an erster Stelle das Thema der Mobilität und Unterbringung der Stellplätze genannt. Der Verzicht auf die kleine Quartiersgarage im rückwärtigen Bereich der Urologie und Augenklinik (3) führte zu der

Überlegung, diese Stellplätze doch in Tiefgaragen unterzubringen. Auch der Erhalt der neuen Kinderklinik, der eine Neuordnung des gesamten Bereiches erforderlich machte, führte zu einem Wegfall eines Standortes für eine Quartiersgarage und zu der Suche einer geeigneten Unterbringung der Stellplätze.

Dabei hat sich gezeigt, dass es nicht einfach ist, die Anforderungen einer neuen Form der Mobilität mit der inneren Logik eines baulich gut integrierten Stadtquartiers zu verknüpfen. Die Ränder des Neuen Hulsberg-Viertels sind weitestgehend mit den identitätsbildenden, zum Teil denkmalgeschützten Bestandsgebäuden besetzt. So gibt es nur an wenigen Stellen die Möglichkeit, neue bauliche Strukturen an den Rändern zu platzieren. Hier stellt sich die Frage: Sollen diese Quartiersgaragen sein oder sind hier, an den Schnittstellen des Quartiers, doch eher bewohnte und somit belebte Häuser angebracht, die in einen Dialog mit dem Bestand und der Nachbarschaft treten?

Außer Frage steht der Bedarf für ein großes Parkhaus (4), das die Funktion des Klinikums Bremen-Mitte als überregional bedeutsamer Gesundheitsversorger sichert. Hier wird alles getan, um die Kapazitäten des Parkhauses auch für die Deckung des Stellplatzbedarfes des Neuen Hulsberg-Viertels heranzuziehen. Dabei spielen Synergieeffekte durch unterschiedliche Nutzungszeiten und somit Mehrfachnutzungen von Stellplätzen eine wesentliche Rolle.

Um auch hier die städtebauliche Integration des großen Volumens an der Schnittstelle zum Klinikum zu sichern, wird intensiv an den nach außen sichtbaren Rändern des Parkhauses gearbeitet. So wird

das Parkhaus zur St.-Jürgen-Straße hin durch ein kleineres Volumen abgeschirmt, das ein Ärztehaus (5) aufnehmen wird. Für dieses soll ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen. Die eigentliche Schnittstelle zum Neuen Hulsberg-Viertel wird durch eine Mantelbebauung (6) gebildet, die sich in der Gebäudehöhe an dem bestehenden Bettenhaus orientiert. Diese schmale Gebäudescheibe soll Wohnen und im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Im Bewusstsein der Bedeutung der Südfassade, die die Hauptachse und die grüne Mitte des Neuen Hulsberg Viertels mit prägt, soll hier ebenfalls ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt werden.

Alle diese Themen wurden im Rahmen der Spezialveranstaltungen mit den Bürgern erörtert. Darüber hinaus sind weitere Aspekte formuliert worden. Diese betreffen

zum Teil den städtebaulichen Entwurf wie den Umgang mit dem Gebäudebestand, zum Teil aber auch spätere Entwicklungsschritte der Planung wie Grundstücksgrößen und die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften. Auch diese Themen werden mitgenommen, weiter mitgedacht und gründlich abgewogen.

Die gelungene Organisation des Freiraums war ein wichtiges Kriterium für die Wahl des Entwurfs von Lorenzen, ARGUS und relais. Rückgrat des grünen Freiraums ist der „grüne Stern“, der unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestandes eine großzügige, grüne Mitte formuliert, die Grünflächen bis an die Ränder des Quartiers zieht und das neue Umfeld und damit die Atmosphäre für bedeutende Bestandsgebäude wie die historische Pathologie bildet.





Im weiteren Verfahren wird die Qualität der grünen und der befestigten Freiräume im Quartier eine entscheidende Rolle einnehmen. Während die Größe der Freiräume durch den städtebaulichen Entwurf bereits vorgegeben ist, soll die endgültige Gestaltung der öffentlichen Freiräume ebenfalls durch ein wettbewerbliches Verfahren entschieden werden.

räume nutzen. Worauf ist zu achten, wenn die Freiräume so vielen Ansprüchen gewachsen sein sollen? Es gibt öffentliche und private Freiräume. Wie durchlässig und wie abgegrenzt werden diese zueinander sein?



In Anlehnung an die Vorbereitung des städtebaulichen Gutachterverfahrens soll auch die Aufgabenstellung für den freiraumplanerischen Wettbewerb im Dialog mit den Bürgern erarbeitet werden. Das Wege- und Freiflächennetz hat eine wichtige Aufgabe für die Verbindung und den Aufenthalt, das Spielen und die Erholung der neuen Bürgerinnen und Bürger und ihrer Kinder. Auch die Mitarbeiter des Krankenhauses, seine Patienten und Besucher sowie die Bewohner aus den benachbarten Quartieren werden die Frei-

Eine weitere wichtige Aufgabe wird die behutsame Weiterentwicklung von Baumbeständen und Gehölzen und deren Integration in den neuen Freiraum sein. Ein Überlagerungsplan, der aufzeigt, was sich ändert, also welche Bäume fallen müssen, wenn Straßen und Wege errichtet und Häuser gebaut werden, ist in Bearbeitung.

Für die Gestaltung des Freiraums entlang der St.-Jürgen-Straße haben relais Landschaftsarchitekten in den letzten Monaten bereits einen interessanten Lösungsan-



satz erarbeitet. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass der historische Zaun abschnittsweise unterbrochen wird, um Raum für platzartige Vorbereiche zu schaffen. So kann der mit den neuen Nutzungen verbundene Anspruch, das ehemalige Klinikgelände stärker zu öffnen, mit der historischen Bedeutung des denkmalgeschützten Ensembles verbunden werden.

Während sich das Neue Hulsberg-Viertel für einige Entscheidungen noch etwas Zeit lassen kann und man in ausgewählten Bereichen auch längerfristig in Varianten arbeiten kann, so muss in anderen Abschnitten zeitnah eine Empfehlung für eine Lösung auf das Papier gebracht werden, damit es zügig weitergehen kann. Gemeinsam mit allen Interessierten wollen wir jetzt erst einmal weiter daran arbeiten, die Planung soweit auf den Punkt zu bringen, dass sie als tragfähige Grundlage für einen Bebauungsplan genutzt werden kann.

Marion Skerra



## Worauf haben wir uns verständigt?

- ✓ Die Bürgerbeteiligung wird fortgeführt. Über Beteiligungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren wird weiter umfassend informiert.
- ✓ Eine städtebauliche Dichte, wie sie in den umgebenden Quartieren vorhanden ist, soll auch im Neuen Hulsberg-Viertel realisiert werden.
- ✓ Die versiegelte Verkehrsfläche soll auf ein Minimum reduziert werden.

✓

## Was weiter zu bearbeiten ist...

- Weitere und / oder zusätzliche Beteiligungsschritte im Verfahren
- Organisation der Bau- und Raumstruktur in Baublöcken, Organisation von Nachbarschaften in diesem Rahmen
- Verankerung von Themen der Mobilität im Bebauungsplan [siehe dazu Spezial 5 und weitere Veranstaltungen]
- Wie erhalten wir gut belichtete Wohnungen und Freibereiche?
- Wird es private Vorgärten oder eine andere Form von Vorzonen der Häuser geben?
- Flächen für den Gemeinbedarf, wo und welche?
- Konsequenzen städtebaulicher Festsetzungen

➤

Ideenspeicher: soziale Milieus, Gebäudekörper und Dachformen, Architektur im Detail, soziale Einrichtungen, Flächen für öffentliche Fahrradstellplätze



Christoph Theiling

## Spezial 2: Gebäudebestand (29.01.2014)

Einleitend wird umfassend über die Geschichte des Klinikgeländes und der Gebäude, den Denkmalschutz für ausgewählte Objekte und die Rolle des Gebäudebestandes im städtebaulichen Konzept informiert.

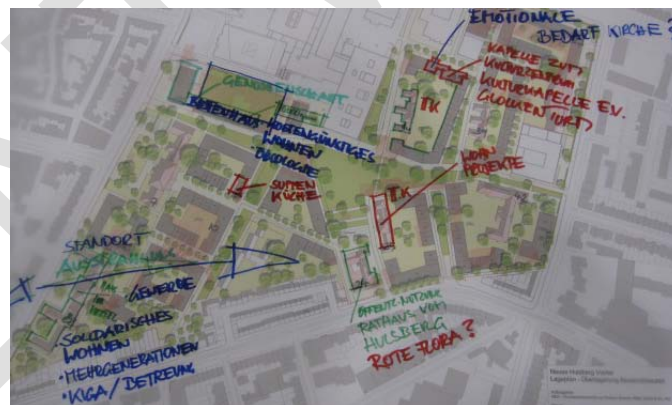
Bei der gutachterlichen Bewertung des Gebäudebestandes wurden folgende Aspekte betrachtet und abgewogen: die architektonische Qualität, der bauliche Zustand, die Wirtschaftlichkeit einer Umnutzung und die Bedeutung des einzelnen Gebäudes im städtebaulichen Kontext.

Das Nutzungspotenzial der Bestandsgebäude wurde von den Teilnehmern als sehr vielseitig eingeschätzt. Neben öffentlichen Nutzungen wie Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen wird auch Gastronomie und besonderes Wohnen angesprochen. Für bestimmte Bestandsgebäude existiert bereits ein konkretes Nutzungsinteresse.

In den Arbeitsgruppen gab es, verbunden mit konkreten Nutzungsideen, eine Reihe von Fürsprechern für den Erhalt von Gebäuden, die im präzisierten Konzept nicht mehr dargestellt sind, hierzu gehören:

- alte Kinderklinik: Wohnen und Arbeiten
- Kapelle: Kulturzentrum, Hinweis auf die emotionale Bindung zu dem Gebäude
- Bettenhaus: kostengünstiges Wohnen
- Frauenklinik: Bewegungsbad, kostengünstiges Wohnen
- Perspektive Bewegungsbad

Die Planaussagen zu den Bestandsgebäuden stehen im Internet zur Verfügung. ([www.neues-hulsberg.de](http://www.neues-hulsberg.de))



## Worauf haben wir uns verständigt?

- ✓ Der Erhalt von Bestandsgebäuden ist wichtig für die Identität des neuen Quartiers.
- ✓ Die Architektur der neuen Gebäude muss angemessen auf die Bestandsgebäude reagieren.
- ✓ Einige Bestandsgebäude, darunter die Pathologie, sind auch aufgrund ihrer städtebaulichen Lage prädestiniert für eine öffentliche bzw. öffentlich wirksame Nutzung.

✓

## Was weiter zu bearbeiten ist...

- Welche Bestandsgebäude sind für welche Nutzung(-en) wirklich geeignet?
- Wie gehen wir mit konkreten Nutzungsinteressen für Bestandsgebäude um, die im präzisierten Konzept nicht mehr dargestellt sind? Können diese auch woanders einen Platz finden?
- Fragestellung nach der architektonischen Gestaltung der Neubebauung im Kontext der Bestandsgebäude: Wo werden Wettbewerbe gefordert? Gibt es Gestaltungsrichtlinien für die Neubebauung? Wo sind Denkmalaspekte besonders zu berücksichtigen?
- Zwischennutzungen: Welche Gebäude sind geeignet? Welche Nutzungen sind denkbar und wie ist die Nachfrage? Wer trägt sie?
- Welche öffentlichen, kulturellen, sozialen Nutzungen sind für das Neue Hulsberg-Viertel in Diskussion und ergeben diese in Summe eine ‚gute Mischung‘?

➤

Ideenspeicher: Bestandsgebäude als Kindergärten, Inszenierung Gebäudeabbruch, gemeinschaftliche Einrichtungen, Entwicklung von symbolischen Orten

**Identität und Ästhetik:**  
Welche Bestandsgebäude könnten wichtig sein für die Identität des Neuen Hulsberg-Viertels?

**Begegnung und Kultur:**  
Könnten einige der Bestandsgebäude eine besondere Rolle für die Gemeinschaft einnehmen?

**Umnutzungen:** Welche neuen Nutzungen sind möglich? Welche wo angemessen?

**Ökonomie und Ökologie:**  
Wie könnte ein nachhaltiger Umgang mit den Bestandsgebäuden aussehen?

**Identität & Ästhetik**

**Umnutzungen**

**Eingegangene Konzepte**

**SONSTIGES**



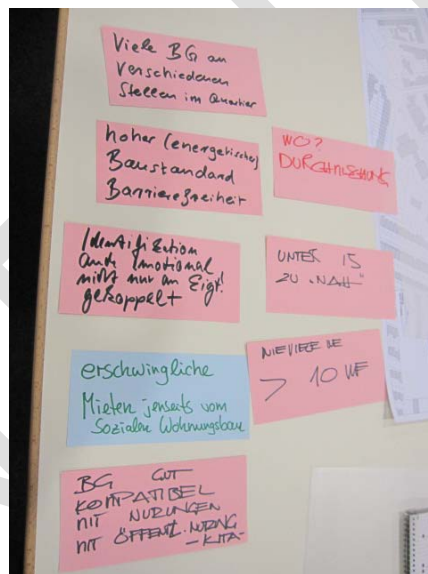
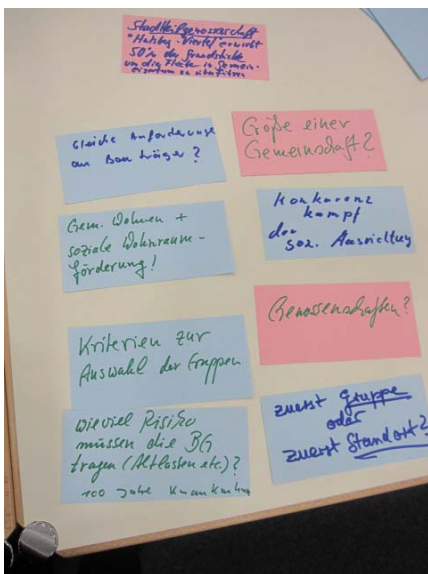
## Spezial 3: Baugemeinschaften (12.02.2014)

Die einführenden Beiträge stehen unter dem Motto „Bremen baut Gemeinschaft“. Mit einer Koordinierungsstelle für Baugemeinschaft bietet der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr den potenziellen Baugemeinschaften und Interessierten an gemeinschaftlichem Wohnen eine kompetente Beratung und zentrale Anlaufstelle.

Das Neue Hulsberg-Viertel ist ein Pilotprojekt für gemeinschaftliches Wohnen in Bremen, aber nicht der einzige Standort, an dem Baugemeinschaften zukünftig zum Zuge kommen können.

Ein Verfahren zur Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften, zur Zusammenarbeit von zukünftigen Bewohnern und Architekten usw. wird derzeit entwickelt. Die Erfahrungen aus anderen Städten können hierbei als Vorbilder einbezogen werden.

Fragen zu Organisationsformen von Baugemeinschaften, Mietniveaus bei Neubau oder Bestandsgebäuden und zu Formen der Vereinbarungen für Grundstücksbereitstellungen und Standorte im Neuen Hulsberg-Viertel bestimmten die Diskussionen.



## Worauf haben wir uns verständigt?

- ✓ Baugemeinschaften gehören zum städtebaulichen Konzept für das Neue Hulsberg-Viertel.
- ✓ Baugemeinschaften müssen an verschiedenen Orten im Neuen Hulsberg-Viertel möglich sein.
- ✓ Baugemeinschaften sind wichtig für den sozialen Zusammenhalt eines Quartiers wie dem Neuen Hulsberg-Viertel.

✓

## Was weiter zu bearbeiten ist...

- Konkrete Standorte oder Bestandsgebäude für Baugemeinschaften (wo?)
- Sicherung von Flächenanteilen für Baugemeinschaften, Zeitplan und Konditionen der Entscheidungen (wie viele und wann?)
- Gemeinsames Vorgehen von Baugemeinschaften nicht nur für das Neue Hulsberg-Viertel, wie kann das gehen?

➤

Ideenspeicher: Genossenschaften, 25 % Mietwohnungsbauquote und Baugemeinschaften

Welchen Beitrag können Baugemeinschaften für das Quartier leisten?

Wie viele Baugemeinschaften?  
Wie ist die Interessenlage?

Welche Form? Wie groß?  
Wie viele Mitglieder?

Wo könnten Orte für Baugemeinschaften im Quartier sein?

Christoph Theiling





## Worauf haben wir uns verständigt?

- ✓ Neubauten als „Niedrigst-Energie-Häuser“; ähnlich wie „Passivhaus“
- ✓ Zentrale Wärmeversorgung über ein gasbetriebenes BHKW. Verstärkter Einsatz von Photovoltaik.

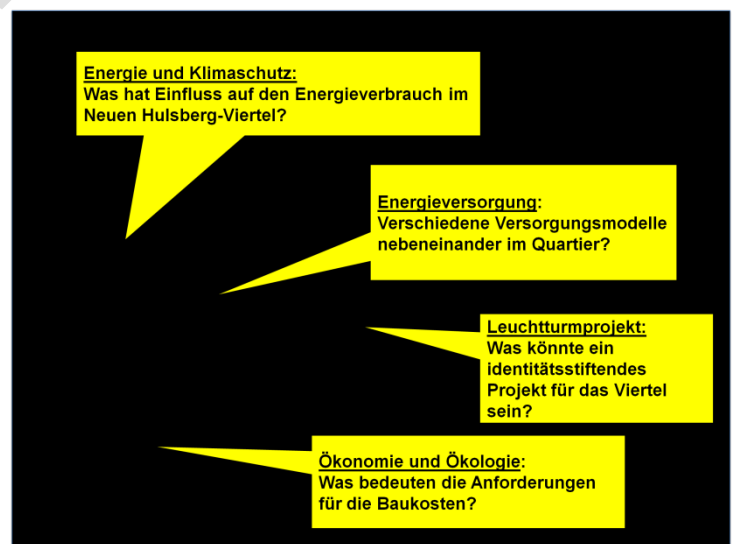
✓

## Was weiter zu bearbeiten ist...

- Betreibermodell für die Energieversorgung? Möglichkeiten der Einflussnahme auf Tarife?
- Wie lassen sich Energieeffizienz und Baukultur in Einklang bringen?
- Einsatz ökologischer/nachhaltiger Baumaterialien (Lehm, Holz und ähnliches)
- Ergeben sich aus der direkten Nachbarschaft zum Klinikum positive Effekte hinsichtlich der Energieversorgung? Klinikum ansprechen!
- Standort BHKW?

➤

Ideenspeicher: Schul- und Studienprojekte „Energie+Klima+Hulsberg“, Energiegenossenschaft als Kristallisationspunkt, vertikale Gärten und Gründächer



## Spezial 5: Mobilität und Öffentlicher Raum (31.03.2014)

In den Beiträgen dieser Veranstaltung wurde dargestellt, auf welche Weise im Neuen Hulsberg-Viertel die Alltagsmobilität mit deutlich weniger privaten PKWs organisiert werden soll, als sonst in der Stadt üblich. Das Stellplatzortsgesetz schreibt je nach Bauvorhaben 0,8 bis 1,0 Stellplätze pro Haushalt vor. Eine Reduzierung ist möglich, wenn besondere Anstrengungen für eine andere Organisation der Mobilität unternommen werden, die nachweislich zu einer Reduzierung des Stellplatzbedarfes führen. In den umgebenden Stadtteilen sind, den räumlichen Bedingungen geschuldet, im Durchschnitt nur 0,5 Autos pro Haushalt gemeldet und es bestehen dort trotzdem erhebliche Problemlagen, da es selbst für diese Anzahl an Fahrzeugen keine ausreichende Anzahl an „legalen“ Stellplätzen im öffentlichen und privaten Raum gibt. Im Neuen Hulsberg-Viertel wird mit 0,4 nachzuweisenden Stellplätzen pro Haushalt insgesamt noch weniger angestrebt.

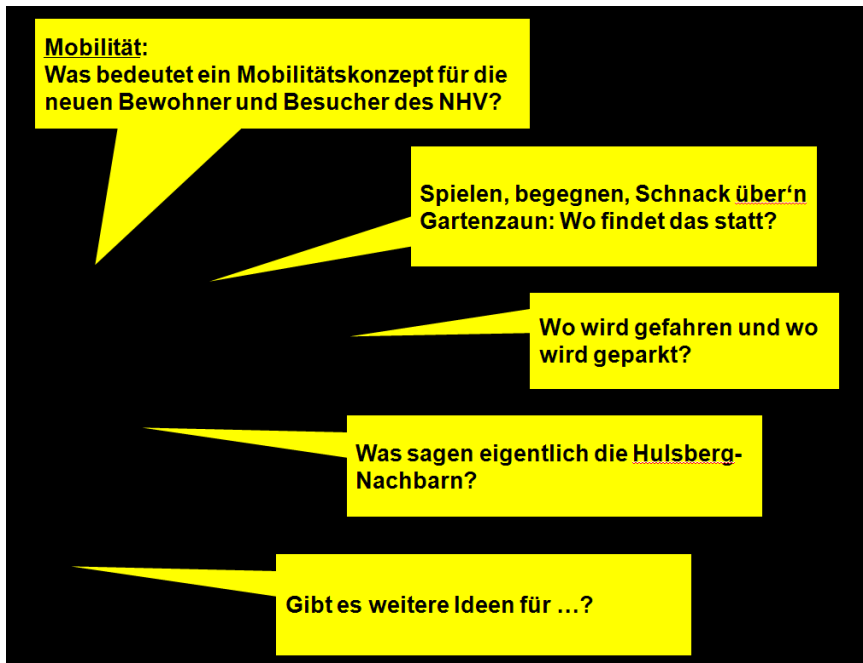
Das Quartier wird über ein System von ‚Bügelerschließungen‘ mit dem umgebenden Straßennetz verbunden. Es gibt Stichstraßen und Wohnwege. Abkürzungs- und Ausweichverkehre durch das Quartier können damit vermieden werden. Die Breite der Straßen wird auf das planerisch erforderliche Minimum reduziert. Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) ausgebildet werden. Es gibt also keine abgesetzten Fußwege mit Bordsteinkanten zur Trennung der unterschiedlichen Verkehre. Kraftfahrzeuge und Fahrräder sollen dementsprechend situationsangepasst mit Schrittgeschwindigkeit fahren.

Die privaten KFZ sollen dem Verkehrskonzept entsprechend am Rande des Quartiers abgefangen und schwerpunktmäßig in Quartiersgaragen abgestellt werden. Eine genauere Aussage zu den erforderlichen Stellplatzzahlen kann erst mit feststehendem Nutzungsmix im Quartier getroffen werden. Da Standorte für oberirdische Quartiersgaragen aus städtebaulicher Sicht auch Nachteile mit sich bringen können, sieht der aktuelle Entwurf vor, an den Rändern des Gebietes vereinzelt Tiefgaragen zu ermöglichen.

Das neue Klinikum und das Ärztehaus brauchen ein bewirtschaftetes Parkhaus an der St.-Jürgen-Straße für Mitarbeiter, Patienten und Besucher. Es sind dort auch 700 Fahrradabstellplätze und Parkplätze für die KFZ aus dem Neuen Hulsberg-Viertel zu berücksichtigen. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist noch nicht abschließend geklärt und hängt u.a. vom künftigen Mobilitätsmanagement des Klinikums Bremen Mitte ab.

In den umliegenden Stadtteilen herrscht ein hoher Parkdruck. Weder sollen das Neue Hulsberg-Viertel und das Klinikum diesen Druck verschärfen, noch soll der Verkehr aus der Umgebung in das Hulsberg-Viertel eindringen.

Deutlich wird, dass Mobilität und die Qualität des öffentlichen Raumes und der nutzbaren Freiräume noch weiter zu bearbeiten sind. Entsprechend wird es zum öffentlichen Raum einen Wettbewerb mit Planungsbüros zur Entwicklung eines konkreten Konzeptes geben.



## Worauf haben wir uns verständigt?

- ✓ Im Inneren des Quartiers soll es keine Angebote zum Abstellen privater PKWs im Straßenraum geben. (Ausnahme: individuelle Behindertenstellplätze). Der öffentliche Raum im neuen Quartier wird also viel weniger von fahrenden und abgestellten Autos dominiert als in den benachbarten Quartieren.
- ✓ Es soll ein bequemes und gut verteiltes Angebot von Fahrradabstellanlagen und Car Sharing Stationen in und vor den Häusern geben.
- ✓ Die Verkehrsflächen sollen auf das technisch erforderliche Minimum reduziert werden.
- ✓ Der Fahrradverkehr hat eine besondere Bedeutung. Es wird ein gutes wohnungsnahes Angebot an Fahrradabstellanlagen geben.

✓

## Was weiter zu bearbeiten ist...

- Was kann ein modernes Mobilitätsmanagement leisten?  
(Wie können wir uns an ein ehrgeiziges und realistisches Ziel herantasten? Ist die Planung mit 0,4 Stellplätzen pro Haushalt richtig? Sind das zu wenig oder auch zu viel? Wie innovativ und zukunftsweisend soll und kann das Neue Hulsberg-Viertel sein? Wie können wir die vielfältigen Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen? Wie werden die Gewerbetreibenden in die Maßnahmen zur Reduzierung der privaten KFZ einbezogen? Sind Stellplätze für Besucher, Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten vorgesehen? Wie verbindlich ist die Teilnahme an einem Mobilitätskonzept/ -management für die neuen Bewohner und Gewerbetreibenden? Wie teuer würde das für Mieter und Eigentümer werden? Wie bleiben wir anpassungsfähig an Veränderungen?)
- Wo sollen die privaten Autos abgestellt werden?  
(Parkhaus oder Tiefgarage? Oder beides? Sind Tiefgaragen die passende Alternative? Wie funktioniert das mit der Mehrfachnutzung? Wie flexibel kann das Parken in Tiefgaragen sein? Lassen sich Parkhäuser mit anderen Funktionen kombinieren? Wohnen / Gewerbe/ Heizzentrale / Einzelhandel / Soziales / Mobilitätsmanagement ? – Lösungen, die möglichst viele Vorteile haben und möglichst anpassungsfähig an ein sich wandelndes Verkehrsverhalten sind.)
- Zwischen Fußgängern und Radfahrern kann es im inneren Straßen- und Wegenetz zu Konflikten kommen. Wie kann dieses Konfliktpotential reduziert werden? Wie entsteht eine Kultur der gegenseitigen Rücksichtnahme?
- Wie werden die Übergänge von privat zu öffentlich organisiert? Gibt es private oder auch gemeinschaftliche Vorgärten und Vorzonen?

➤

Ideenspeicher: E-Mobilität / Pedelecs, Fahrradparkhäuser, besondere Nutzungen auf dem Dach der Parkhäuser (Sport, Gründach, Solaranlagen), automatische Parkregale, Zwischenräume

## Und noch mehr Themen

### Städtebauliche Verträge und Ideenkonkurrenzen

Bestimmte Aspekte, die das Neue Hulsberg-Viertel betreffen, werden nicht über das Planungs- und Baurecht geregelt. Dazu zählen u.a. geeignete Instrumente, die Architekturqualität im Quartier sichern sollen. Es ist vorstellbar, dass auf bestimmten Baufeldern zunächst Gutachterverfahren oder Architekturwettbewerbe durchgeführt werden. Um die Grundstückseigentümer dazu zu verpflichten, kann man städtebauliche Verträge schließen.

### Wertermittlung

Die Verkehrswertermittlung ist ein Vorgang, der unabhängig vom Planungsrecht erfolgen kann. Natürlich ist es von Bedeutung, ob das Baurecht an einzelnen Stellen besondere Nutzungen vorschreibt, z. B. „Schule“ oder „kulturelle Einrichtung“.

### Mischung

Auch wenn das Baurecht bestimmte Nutzungen festschreiben kann, ist das noch keine umfangreiche Strategie zur sozialen Mischung und zur Nutzungsmischung. Kann man soziale Milieus oder spezielle Nachbarschaften kreieren? Wie trägt man Sorge, dass der „richtige“ Nutzer den „passenden“ Ort im Neuen Hulsberg-Viertel findet? Hierfür werden Instrumente und Verfahren bei der weiteren Projektentwicklung gebraucht.

### Gebäude- und Grundstücksvergaben

Die Grundstücke und historischen Klinikgebäude werden in transparenten Verfahren öffentlich vergeben. Wer regelt diese Vergabeverfahren? Und was wird in den Ausschreibungen von Bietern gefordert?

### Geniale Orte?

Wie behalten wir eigentlich die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Blick? Vor zwei Jahren sind Ideen für „geniale Orte“ entwickelt worden. Wann arbeiten wir an diesen Überlegungen weiter?

### Sonst noch was?

Immer gern. Einfach hier aufschreiben: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_