

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

Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)
am 31.10.2013

Sachstand der geplanten Bebauung auf dem Stadtwerder

Anlass des Berichtes

Mehrere Abgeordnete und Deputierte haben im Zusammenhang mit der geplanten weiteren Bebauung auf dem Stadtwerder um einen Bericht der Verwaltung gebeten.

Der Abgeordnete Carsten Werner (Fraktion Bündnis '90/Die Grünen) hat in diesem Kontext folgende Fragen an die Verwaltung gerichtet:

1. *Wie weit ist die Bebauung an den bisher kommunizierten städtebaulichen Entwurf gebunden?*
2. *Wie beurteilt SUBV die Auswirkungen für die soziale und altersmäßige Durchmischung des neuen Quartiers und für die Nahversorgung dort durch eine mögliche Geschoss-Blockbebauung anstelle von Reihenhäusern?*
3. *Welche Alternativen im Bau und in der Vermarktung - auch im Hinblick auf Kosten und Preise - zu den bisher angebotenen Reihenhäusern wurden vom Ressort und dem Investor geprüft und mit welchem Ergebnis?*
4. *Welches Kauf- und Mietpreinsniveau besteht derzeit auf dem Stadtwerder, welches war bisher für die Reihenhäuservermarktung erwartet und welches würde die veränderte Bauplanung zur Folge haben?*

Der Abgeordnete Gerhard Arndt (Fraktion DIE LINKE) hat folgende Fragen an die Verwaltung gerichtet:

5. *Tiefgaragen sind lt. Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag nur bis Oberkante Terrain zulässig. Wieso wurde hier ein Dispens für eine 70 cm heraus ragende Ausführung zugelassen? Nicht nur, dass die Baukörper dadurch höher wirken, die lt. B-Plan und städtebaul. Vertrag zugesagte Durchgrünung des Baufeldes wird weitgehend nur noch minimal möglich.*
6. *Laut B-Plan 2222 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Die nun geplanten Baukörper sind offensichtlich wesentlich größer als die ursprünglich vorgesehenen Reihenhäuser. Wieso wurde diese weitgehende Änderung des B-Plans zugelassen, ohne die Baudeputation – die Öffentlichkeit – zu beteiligen?*
7. *Im B-Plan ist eine III – IV geschossige Bebauung festgelegt. Wenn auf die Gebäude mit 3 Vollgeschossen Staffelgeschosse gesetzt werden, wird – bei der Größe dieser*

Staffelgeschosse – daraus ein 4-geschossiger Baukörper. Dies ist noch zulässig – hat aber mit in der Höhe gestaffelter Bebauung nichts mehr gemein. Staffelgeschosse sind nur dann keine Vollgeschosse, wenn sie kleiner als 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche sind, dies ist aber bei den vorliegenden Plänen offensichtlich nicht der Fall (zum Teil durchlaufende Fassadenaußenflächen). Wenn also auch auf die 4-geschossigen Baukörper derart überdimensionierte Staffelgeschosse gesetzt werden, kommt man zu einer Fünf-Geschossigkeit. Wieso wurde einer derartigen Überschreitung zugestimmt und damit das Maß der baulichen Nutzung wesentlich erhöht, ohne die Öffentlichkeit zu beteiligen?

- 8. Trifft es zu, dass im Rahmen des mittelpreisigen (~8 € ?) Wohnungssortimentes nur kleine Wohneinheiten / Apartments ohne Kinderzimmer geplant sind? Wie soll sichergestellt werden, dass unter diesen Umständen aus dem Quartier nicht eine „Schlafstadt“ wird und die „Durchmischung“ des Baugebietes gem. städtebaulichem Vertrag stattfindet?*
- 9. Durch die erhöhte Bebauung ist mit zusätzlichen Verkehren – nicht nur innerhalb des Baugebietes - zu rechnen. Welche Maßnahmen sind dazu seitens der Verwaltung geplant und ist sichergestellt, dass zeitgleich mit der weiteren Bebauung des Baufeldes II auch die Werderstraße ausgebaut wird?*
- 10. Und generell abschließend die Frage – wieso wird hier einem Investor in so weitreichender Form „entgegen gekommen“ und damit der Begründung zum B-Plan 2222 und dem städtebaulichem Vertrag zuwidergehandelt? Wenn dies mit der Begründung nach Umsetzung des wohnungspolitischen Programms geschieht, sollte es dennoch nicht ohne die Beteiligung der Öffentlichkeit = Beirat und Baudeputation geschehen. Ist eine derartige Beteiligung nun kurzfristig geplant und sichergestellt?*

Die Abgeordneten Silvia Neumeyer und Heiko Strohmann (CDU) haben um Beantwortung folgender Fragen gebeten

- 11. Wann haben die Gespräche zwischen dem Senator und der Brebau zur Veränderung des städtebaulichen Vertrages stattgefunden?*
- 12. Auf welcher Grundlage, ist weiterer Geschoßwohnungsbau genehmigt worden, sowie eine Erhöhung auf 6 Geschosse?*
- 13. Wie und Wann wurden die Anrainer über die Planungsänderungen informiert?*
- 14. Wann fanden die Gespräche des Senators mit den Anrainern statt und mit welchem Ergebnis?*

Hierzu gibt die Verwaltung folgenden gemeinsamen Bericht ab:

Vorbemerkung:

Für das Baufeld B2 im Neubaugebiet Stadtwerder hat die BREBAU GmbH als Grundstückseigentümerin im April 2013 eine Bauvoranfrage gestellt, in der eine Bebauung mit 3 bis maximal 4 Vollgeschossen zzgl. einem Staffelgeschoss sowie geringfügige Dispense vom Bebauungsplan 2222 beantragt wurden. Die bisher geplanten Reihenhauszeilen (48 Wohnungen) sollen durch Mehrfamilienhäuser (110 Wohnungen), die sich als offene Randbebauung zur Straße Tanzwerder orientieren, ersetzt werden. Die Höhenausbildung der Mehrfamilienhäuser bleibt vollständig im Rahmen des Bebauungsplanes, nutzt den Bebauungsplan sogar bei der Hälfte der neuen Gebäude nicht vollständig aus. Die Bauvoranfrage wurde im September 2013 positiv beschieden. Durch Anlieger wurden Widersprüche zum Vorbescheid eingereicht. Das Widerspruchsverfahren läuft.

Im Sommer 2012 hat die BREBAU GmbH erste Überlegungen zu Änderungen des Bebauungskonzeptes im Baufeld B2 vorgestellt. Mit Schreiben vom 27.06.2012 hat Senatsbaudirektor Höing dargestellt, dass bei einer Abweichung vom städtebaulichen Rahmenplan das Baurecht eine Variante mit einer straßenbegleitenden Randbebauung mit Mehrfamilienhäusern mittragen könnte. Es wurden Hinweise für die Vertiefung der Planung und das Verfahren gegeben.

Das neue städtebauliche Konzept wurde durch Architekt Prof. Carsten Lorenzen, Kopenhagen, weiter ausgearbeitet.

Die geänderte Konzeption wurde erstmals am 12.03.2013 im Fachausschuss Bau, Umwelt und Verkehr des Beirates Neustadt vorgestellt. Die Bauvoranfrage wurde dort am 25.06.2013 öffentlich beraten. Nach intensiven Diskussionen (Verkehrsbelastung, Durchmischung, Wohntypologien, städtebauliche Qualität) trägt der Beirat Neustadt die Planänderung mit.

Am 26.08.2013 gab es im Baurecht einen Termin mit einer Abordnung von rd. 15 Anwohnerinnen und Anwohnern, in dem die Inhalte und Rahmenbedingungen zur Bauvoranfrage sowie die positive Entscheidung zum modifizierten Konzept erläutert wurden. An diesem Termin wurde den Anrainern auch die Präsentation aus der öffentlichen Sitzung des Beirates vom 25.06.2013 zur Verfügung gestellt. Weiterhin wurden die Anlieger des Stadtwerders zu einer weiteren Erörterung bei der Senatsbaudirektorin Frau Prof. Dr. Reuther im November 2013 eingeladen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes 2222 ist nicht beabsichtigt. Die modifizierte Bebauungskonzeption ist aus dem Bebauungsplan entwickelt. Sie enthält nur geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zudem in der Vergangenheit an anderen Stellen im Neubaugebiet Stadtwerder ebenfalls zugelassen wurden.

Im Einzelnen beantwortet die Verwaltung die vorgenannten Fragen wie folgt:

zu Frage 1: Wie weit ist die Bebauung an den bisher kommunizierten städtebaulichen Entwurf gebunden?

Für eine Bebauung ist der Bebauungsplan 2222, in Kraft seit 22.10.2004, rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan lässt das geänderte Plankonzept zu und muss nicht geändert werden.

Der städtebauliche Entwurf des Rahmenplanes aus dem Jahr 2008 beinhaltet neben der Basisvariante mit sechs Reihenhauseinheiten für das Baufeld B2 auch eine Variante mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Baufeld B2. Der Rahmenplan ist eine informelle Planung und entfaltet keine direkte öffentlich-rechtliche Wirkung. In Verbindung mit dem seinerzeit geschlossenen städtebaulichen Vertrag ist er zwar maßgebliche Planungsgrundlage, die Vertragsparteien haben sich aber verpflichtet, sich um eine Verständigung zu bemühen, wenn ergänzende Vereinbarungen notwendig werden. In diesem Sinne kann auch der Rahmenplan im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Bremen geändert werden.

Das neue Bebauungskonzept beinhaltet ebenso wie die vorherige Planung eine qualitätvolle urbane städtebauliche Struktur und stellt eine angemessene bauliche Entwicklung auf dem Stadtwerder dar. Aufgrund der Möglichkeit, im Rahmen des neuen städtebaulichen Entwurfes mehr Wohnraum zu schaffen wird er wohnungspolitisch positiv bewertet.

zu Frage 2: Wie beurteilt SUBV die Auswirkungen für die soziale und altersmäßige Durchmischung des neuen Quartiers und für die Nahversorgung dort durch eine mögliche Geschoss-Blockbebauung anstelle von Reihenhäusern?

Durch die Änderung geht, mit Ausnahme der bereits errichteten Bauzeile, die gegenüber den Mehrfamilienhäusern unterschiedliche Reihenhaustypologie verloren. Die Wohnungstypologien auf dem Stadtwerder werden dadurch weniger ausdifferenziert. Der mit der Reihenhausbauung verbundene Wunsch insbesondere zur Schaffung eines Wohnungsangebotes für Familien lässt sich allerdings nach Einzug der neuen Bewohner in die fertiggestellten Reihenhäuser nicht verifizieren, wobei konkrete empirische Erhebungen hierzu nicht vorliegen. Rückschlüsse auf eine veränderte altersmäßige Durchmischung lassen sich daher nicht ziehen.

Durch ein verändertes Wohnungsangebot mit kleineren Wohnungen, die absolut einen geringeren Kaufpreis im Vergleich zu den Reihenhäusern mit sich bringen und durch die Verpflichtung der BREBAU GmbH, rund 12 % der neuen Wohnungen mietpreisreduziert anzubieten, wird die soziale Durchmischung positiv beeinflusst.

Mögliche Nahversorgungsangebote auf dem Stadtwerder werden durch die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen und der Bewohner in ihrer Wirtschaftlichkeit gestärkt.

zu Frage 3: Welche Alternativen im Bau und in der Vermarktung - auch im Hinblick auf Kosten und Preise - zu den bisher angebotenen Reihenhäusern wurden vom Ressort und dem Investor geprüft und mit welchem Ergebnis?

Durch die BREBAU GmbH wurden als Hauptprobleme der Vermarktung die durch Unterbringung der Garage in den Erdgeschossen verursachten kleinen Wohn-/ Essbereiche und die relativ hohen Verkehrsflächenanteile im Grundriss benannt.

Als Alternativen wurden folgende Varianten durch die BREBAU GmbH vorgeschlagen und von SUBV beurteilt:

- Neuorganisation des Parkens bei Beibehaltung der Reihenhaustypologie: Anlage einer Tiefgarage unter den jeweiligen Reihenhauszeilen, in Untervarianten als Tiefgarage unter dem Wohnweg. Diese Varianten wurden von der BREBAU GmbH aus Kostengründen für nicht umsetzbar gehalten.
- Als weitere Alternative wurde die Anlage von oberirdischen Carports/Garagen/Stellplätzen in Form von Sammelanlagen an den Stirnseiten der Reihenhauszeilen vorgeschlagen. Die gebündelte Anordnung von Stellplatzanlagen an den Kopfenden der Reihenhauszeilen ist mit der Straßenraumgestaltung und dem Freiflächenkonzept aber nicht vereinbar.
- Alternativer Haustyp als Variante 2: statt Reihenhäuser soll Geschosswohnungsbau entstehen. Variante 2a: Errichtung von 5 Zeilen mit Geschosswohnungsbau als Ersatz für die Reihenhauszeilen mit 3 bis 4 Geschossen. Variante 2b: wie 2a jedoch mit geringeren Gebäudetiefen und größeren Abständen zwischen den Gebäuden. Variante 2c: Anordnung der Geschosswohnungsbauten in Anlehnung zum Baufeld A1, Errichtung von drei 3-geschossigen Baukörpern zzgl. Staffelgeschoss gegenüber der Einzelhausbebauung im Baufeld B3 und 4-geschossigen Gebäuden zzgl.

Staffelgeschoss gegenüber Baufeld B1 als offene Blockrandbebauung. Parken jeweils in Tiefgaragen.

Der Fachbereich Bau und Stadtentwicklung beurteilt die letztgenannte Variante mit einer straßenbegleitenden Randbebauung aus Mehrfamilienhäusern und der gestuften Höhenentwicklung positiv. Die Erhöhung der Anzahl der zu errichtenden Wohnungen (+60 WE) wird begrüßt und stellt eine angemessene Innenentwicklung dar. Sie ist hinsichtlich der wohnungspolitischen Ziele (Wohnungsneubau) positiv zu bewerten.

zu Frage 4: Welches Kauf- und Mietpreisniveau besteht derzeit auf dem Stadtwerder, welches war bisher für die Reihenhausvermarktung erwartet und welches würde die veränderte Bauplanung zur Folge haben?

Eine detaillierte Auswertung von Kauf- und Mietpreisen auf dem Stadtwerder besteht nicht. In den Baufeldern A und B sind für Mehrfamilienhäuser 2.600 bis 3.900 EUR/m² als Kaufpreise bekannt. Die bereits errichtete Reihenhauszeile wurde zu Preisen zwischen 440.000 und 700.000 EUR angeboten (<3000 EUR/m²).

Die Kaufpreise der neu geplanten Wohnungen im Baufeld B2 sind nicht bekannt. Angesichts kleinerer Wohnungsgrößen sind im Vergleich zu den Reihenhäusern mehr Wohneinheiten zu geringeren Gesamtpreisen zu erwarten.

Die BREBAU GmbH hat sich verpflichtet, ca. 12 % der neuen Wohnungen (13 Wohnungen) für 10 Jahre mit einer auf 8,00 bis 8,50 EUR/m² begrenzten Kaltmiete anzubieten. Diese Kaltmiete liegt deutlich unter den derzeit aufgerufenen Mietpreisen und trägt dazu bei, dass auch Wohnungen im mittleren Preissegment auf dem Stadtwerder angeboten werden.

zu Frage 5: Tiefgaragen sind lt. Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag nur bis Oberkante Terrain zulässig. Wieso wurde hier ein Dispens für eine 70 cm heraus ragende Ausführung zugelassen? Nicht nur, dass die Baukörper dadurch höher wirken, die lt. B-Plan und städtebaul. Vertrag zugesagte Durchgrünung des Baufeldes wird weitgehend nur noch minimal möglich.

Der städtebauliche Vertrag zwischen Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH (PGS) und der Stadtgemeinde Bremen enthält keine Regelungen zur Höhe von Tiefgaragen.

Der Bebauungsplan 2222, veröffentlicht 22.10.2004, setzt fest, dass die Oberkante eines Tiefgaragengeschosses nicht über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen darf. In den seit dem Jahr 2009 durchgeführten Realisierungswettbewerben zur Umsetzung des Bebauungsplanes wurde die Erhöhung einer begrünten Tiefgarage um 70 cm vorgegeben. Diese Höhe wurde in allen Wettbewerben, sowohl im Baufeld A als auch in den Baufeldern B1 und B4 direkt am Tanzwerder berücksichtigt. Von der Festsetzung wurde daher bei allen realisierten Tiefgaragen für Geschosswohnungsbau im Neubaugebiet Stadtwerder abgewichen, auch mit dem Ziel, den Erdgeschosswohnungen eine bessere Privatsphäre zu ermöglichen. Ziel der Reglementierung der Höhe der Tiefgarage im Bebauungsplan 2222 war der Ausschluss überhöhter offener Sockelbereiche. Da dieser bei der Neubebauung nicht entsteht und zur Wahrung eines einheitlichen Bildes im Baugebiet wurde der beantragten Befreiung auch hier stattgegeben.

Die Durchgrünung des Baufeldes B 2 wird nicht negativ beeinflusst. Die gärtnerische Gestaltung eines begrünten Innenhofes mit einzelnen Baumpflanzungen ist auch auf der Tiefgarage geplant.

zu Frage 6: Laut B-Plan 2222 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Die nun geplanten Baukörper sind offensichtlich wesentlich größer als die ursprünglich vorgesehenen Reihenhäuser. Wieso wurde diese weitgehende Änderung des B-Plans zugelassen, ohne die Baudeputation – die Öffentlichkeit – zu beteiligen?

Die neu geplanten Baukörper halten die festgesetzte GRZ I von 0,4 ein. Vom Bebauungsplan wird nicht abgewichen. Die zu berücksichtigende GRZ II von 0,6 wird durch die Tiefgarage jedoch überschritten. Die vorgesehene Begrünung der Tiefgarage macht die Abweichung städtebaulich vertretbar. Der Bebauungsplan 2222 wird nicht geändert, ein Beschluss der Baudeputation ist nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit wurde von den Befreiungen im Zuge der Bauvoranfrage umfassend informiert (siehe Vorbemerkung).

Die Reihenhäuser haben gemäß Wettbewerb mindestens 3 Ebenen (2 Vollgeschosse plus Staffel), die Endhäuser zum Teil auch 3 Vollgeschosse plus Staffel. Für die Geschosswohnungen sind im südlichen Bereich – gegenüber den freistehenden Häusern, die alle 3 Ebenen aufweisen – 4 Ebenen vorgesehen (3 Vollgeschosse plus Staffel), im nördlichen Bereich sind 4 Vollgeschosse plus Staffel vorgesehen.

zu Frage 7: Im B-Plan ist eine III – IV geschossige Bebauung festgelegt. Wenn auf die Gebäude mit 3 Vollgeschossen Staffelgeschosse gesetzt werden, wird – bei der Größe dieser Staffelgeschosse – daraus ein 4-geschossiger Baukörper. Dies ist noch zulässig – hat aber mit in der Höhe gestaffelter Bebauung nichts mehr gemein. Staffelgeschosse sind nur dann keine Vollgeschosse, wenn sie kleiner als 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche sind, dies ist aber bei den vorliegenden Plänen offensichtlich nicht der Fall (zum Teil durchlaufende Fassadenaußenflächen). Wenn also auch auf die 4-geschossigen Baukörper derart überdimensionierte Staffelgeschosse gesetzt werden, kommt man zu einer Fünf-Geschossigkeit. Wieso wurde einer derartigen Überschreitung zugestimmt und damit das Maß der baulichen Nutzung wesentlich erhöht, ohne die Öffentlichkeit zu beteiligen?

Der Bebauungsplan setzt die Zahl der Vollgeschosse fest. Einer Überschreitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2222 wurde nicht zugestimmt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2222 werden eingehalten.

zu Frage 8: Trifft es zu, dass im Rahmen des mittelpreisigen (~8 €?) Wohnungssortimentes nur kleine Wohneinheiten / Apartments ohne Kinderzimmer geplant sind? Wie soll sichergestellt werden, dass unter diesen Umständen aus dem Quartier nicht eine „Schlafstadt“ wird und die „Durchmischung“ des Baugebietes gem. städtebaulichem Vertrag stattfindet?

Die BREBAU GmbH hat sich zur Dämpfung des Mietpreisniveaus auf dem Stadtwerder verpflichtet, 13 Wohnungen für 10 Jahre mit einer auf 8,00 bis 8,50 EUR/m² begrenzten

Kaltmiete anzubieten. Eine konkrete Planung der Wohnungen liegt noch nicht vor, sie ist aber mit dem Fachbereich Bau und Stadtentwicklung abzustimmen.

zu Frage 9: Durch die erhöhte Bebauung ist mit zusätzlichen Verkehren – nicht nur innerhalb des Baugebietes - zu rechnen. Welche Maßnahmen sind dazu seitens der Verwaltung geplant und ist sichergestellt, dass zeitgleich mit der weiteren Bebauung des Baufeldes II auch die Werderstraße ausgebaut wird?

Die erhöhten Verkehre können auf der Werderstraße abgewickelt werden. Der Ausbau der Werderstraße erfolgt entsprechend der dem ASV vorgelegten Zeitplanung des Erschließungsträgers voraussichtlich im Frühjahr 2014.

Zu Frage 10 Und generell abschließend die Frage – wieso wird hier einem Investor in so weitreichender Form „entgegen gekommen“ und damit der Begründung zum B-Plan 2222 und dem städtebaulichem Vertrag zuwidergehandelt? Wenn dies mit der Begründung nach Umsetzung des wohnungspolitischen Programms geschieht, sollte es dennoch nicht ohne die Beteiligung der Öffentlichkeit = Beirat und Baudeputation geschehen. Ist eine derartige Beteiligung nun kurzfristig geplant und sichergestellt?

Die Bauvoranfrage der BREBAU GmbH hält sich im Wesentlichen im Rahmen des Bebauungsplanes 2222. Sie beinhaltet nur Befreiungen von den Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und städtebaulich vertretbar sind. Die Veränderung des Konzepts zu Geschosswohnungen konnte nicht abgelehnt werden und ist mit dem Beirat abgestimmt worden. Zur Verhinderung des angefragten Vorhabens wäre die Änderung des Bebauungsplanes 2222 notwendig gewesen.

Die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen durch den Geschosswohnungsbau ist als Beitrag zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele auch unabhängig von der planungsrechtlichen Beurteilung begrüßenswert.

Zu Frage 11 Wann haben die Gespräche zwischen dem Senator und der Brebau zur Veränderung des städtebaulichen Vertrages stattgefunden?

Der städtebauliche Vertrag vom November 2007 zwischen der Stadtgemeinde und der Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH (PGS) enthält keine spezifischen Festlegungen zur Bebauung im hier betroffenen Baufeld B2. Eine Aufteilung in Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau ist nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, sondern nur die Verpflichtung einen Rahmenplan zu entwickeln und Architektenwettbewerbe durchzuführen. Dieses hat die BREBAU erfüllt.

Zu Frage 12 Auf welcher Grundlage ist weiterer Geschoßwohnungsbau genehmigt worden, sowie eine Erhöhung auf 6 Geschosse?

Planungsrechtliche Grundlage ist der Bebauungsplan 2222, der in diesem Bereich mindestens 3 und höchstens 4 Vollgeschosse (jeweils zzgl. Staffelgeschosse) festsetzt. Die von der BREBAU GmbH vorgelegte neue Planung sowie die Bauvoranfrage beinhalten keine Erhöhung auf 6 Vollgeschosse. Vorgesehen ist eine differenzierte Höhenausbildung: nach Südwesten zu den

dreigeschossigen Einzelhäusern im Baufeld B3 sind Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss vorgesehen. Nach Nordosten zur Weserseite des Tanzwerder sind Mehrfamilienhäuser mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss geplant.

Die Höhenausbildung bleibt somit vollständig im Rahmen des Bebauungsplanes, für die Hälfte der neuen Gebäude werden die zulässigen maximalen Höhenvorgaben des Bebauungsplanes sogar unterschritten.

Zu Frage 13 Wie und Wann wurden die Anrainer über die Planungsänderungen informiert?

Die Bauvoranfrage mit der geänderten Planung wurde am 25.06.2013 im Fachausschuss Bau, Umwelt und Verkehr des Beirates Neustadt in öffentlicher Sitzung vorgestellt und beraten. Zur Erläuterung des Konzeptes trugen für den Antragsteller Herr Prof. Jürgen Lüthge und der Architekt und Stadtplaner Prof. Carsten Lorenzen ausführlich vor.

Darüber hinaus wurde am 26.08.2013 die Bauvoranfrage rund 15 Anwohnerinnen und Anwohnern persönlich durch Vertreter der Stadtplanung erläutert. An diesem Termin wurde den Anrainern auch die Präsentation aus der öffentlichen Sitzung des Beirates vom 25.06.2013 zur Verfügung gestellt.

Ein weiteres Gespräch mit Anrainern findet im November 2013 statt.

Zu Frage 14 Wann fanden die Gespräche des Senators mit den Anrainern statt und mit welchem Ergebnis?

Die Gespräche der Senatsbaudirektorin mit den Anwohnern sind noch nicht abgeschlossen, daher kann noch kein Ergebnis berichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.