

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Mehr Wohnraum im Hulsberg-Viertel schaffen!

A. Problem

Die Fraktion der CDU hat folgenden Antrag an die Stadtbürgerschaft gestellt (Drs. 19/34 S):

„Mehr Wohnraum im Hulsberg-Viertel schaffen!

Baupolitisch steht Bremen in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen. Der immer größer werdende Bedarf an neuen Wohnungen und die immer schwierigere Suche nach geeigneten freien Flächen wird Bremens Baupolitik auch in Zukunft vor große Aufgaben stellen. Umso wichtiger ist es, jede freie Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen, um gleichzeitig ausreichend Grünflächenbestand sicherzustellen.

Eines der größten Bauprojekte der nächsten Jahre ist das Hulsberg-Viertel. Hier wird durch den Umbau des Klinikums Bremen-Mitte eine 14 ha große Fläche frei, die bis 2020 fertiggestellt werden soll und Platz für 1 500 Wohnungen bietet. Aufgrund der Verzögerungen beim Umbau ist das Projekt noch in der Planungsphase. Im Bebauungsplan 2450 wird aufgeführt, dass abschließend geklärt werden soll, welche städtebauliche Dichte angemessen ist. Entscheidend dafür ist einerseits die Wirtschaftlichkeit, andererseits muss die momentane Situation nach erhöhtem Wohnungsbedarf berücksichtigt werden. Die große Fläche des ehemaligen Klinikumgeländes eignet sich perfekt für einen höherstöckigen Wohnungsbau, der so noch mehr Wohnungseinheiten Platz bietet und durch die teilweise siebenstöckige Architektur des Klinikums in das Stadtbild passt.

Diese Maßnahme muss natürlich städtebauverträglich sein und sollte durch eine hohe architektonische Qualität mit dem Gesamtbild des neuentstehenden Quartiers im Einklang stehen.

Die Stadtbürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. die Möglichkeit einer teilweise sechsstöckigen Bebauung des Hulsberg-Viertels in das laufende Planungsverfahren aufzunehmen und der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bis zum Jahresende einen entsprechenden Bericht vorzulegen.
2. Investoren, die bereits jetzt schon Grundstücke des ehemaligen Klinikumgeländes erwerben können, einen sechsstöckigen Wohnungsbau zu ermöglichen.
3. die generelle höherstöckige Bebauung bei zukünftigen Bauprojekten zu bewerten und zu berücksichtigen.“

Die Stadtbürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 24. November 2015 diesen Antrag zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft überwiesen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 19. Mai 2016 den Antrag beraten und gibt folgenden Bericht ab.

B. Sachdarstellung

Zu Ziffer 1

Der städtebauliche Rahmenplan zum neuen Hulsberg-Viertel wurde der städtischen Baudeputation am 30. April 2015 als Sachstandsbericht vorgelegt. Dieser stellt eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs des Team Lorenzen aus dem Jahr 2013 dar und dient nun als Grundlage für den Bebauungsplan. In dieser Planungsphase wurden bereits alle Optionen zur Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche geprüft. Im Ergebnis wurde die mögliche vermarktungsfähige Fläche um mehr als 20 % auf etwa 200 000 m² Bruttogeschossfläche erhöht. Darin enthalten ist eine Bruttogeschossfläche für Wohnen von etwa 110 000 m². Das entspricht etwa 1 000 bis 1 100 Wohneinheiten.

Diese deutliche Erhöhung der Bruttogeschossfläche wurde zum Teil durch Vergrößerungen der bebaubaren Flächen und zum Teil durch die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit erreicht. Die mit dem Rahmenplan vorgesehene Dichte stellt das Maximum der städtebaulich verträglichen Bebauungsdichte dar. Der Rahmenplan sieht entsprechend der Lage unterschiedliche Höhenentwicklungen von drei bis maximal sieben Geschossen vor. Dort, wo sechs oder mehr Geschosse städtebaulich verträglich sind, sind diese bereits vorgesehen, so z. B. für die Mantelbebauung des großen Parkhauses und Teile des im Zentrum an der grünen Mitte gelegenen Baufelds. Dabei sind in dieser Betrachtung nur die zulässigen Vollgeschosse erfasst. Hinzu kommt in den meisten Baufeldern die Möglichkeit eines Staffel- oder Dachgeschosses.

Weitere Erhöhungen würden auch aufgrund von stärkeren Verschattungen unweigerlich zu einer Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen. Weiterhin sind Bezüge zu geschützten Bestandsgebäuden und der übergeordnete strukturelle Bezug zur Umgebung des Plangebiets zu beachten. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Gebäude mit nicht mehr als drei Geschossen geprägt. Die sich aus der bebaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der Geschosse ergebende Bebauungsdichte im neuen Hulsberg-Viertel liegt bereits deutlich über den in der Umgebung vorhandenen Bebauungsdichten.

Mit der vorgelegten Planung werden die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Obergrenzen bzw. die Möglichkeiten zur Überschreitung dieser Obergrenzen bereits ausgeschöpft.

Entsprechend könnte die Aufforderung der Fraktion der CDU an den Senat jedenfalls nicht so umgesetzt werden, dass im Entwurf des Bebauungsplans schlicht die Zahl der Geschosse erhöht wird. Vielmehr gäbe es die Notwendigkeit, gegebenenfalls insgesamt das System aller Festsetzungen, die das Maß der Nutzung beeinflussen, anzupassen mit der Folge, dass die zu erzielende Bruttogrundfläche (BGF) – je nach konkreter Situation – möglicherweise gar nicht höher ausfallen würde. Der rechtliche und planerische Zusammenhang sei anhand der Festsetzungen für das mit WA 2 bezeichnete Quartier erläutert:

Für das Maß der Nutzung wird dort u. a. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, obwohl die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) grundsätzlich eine Obergrenze von 0,4 gilt. Aus städtebaulichen Gründen ist also geplant, diese Obergrenze um 50 % zu überschreiten. Das ist nach der BauNVO mit entsprechender Begründung möglich. Eine weitere Begrenzung der Dichte ergibt sich in der Regel aus der Geschossflächenzahl (GFZ). Sie gibt an, wieviel m² Geschossfläche pro m² Grundstücksfläche zulässig sind, ist also das Produkt aus GRZ und Anzahl der Vollgeschosse.

Gemäß BauNVO beträgt die Obergrenze für die GFZ grundsätzlich 1,2. Das bedeutet, bei einer GRZ von 0,4 kann in der Regel eine Bebauung mit drei Vollgeschossen festgesetzt werden; sollen vier Vollgeschosse möglich sein, müsste die GRZ auf 0,3 begrenzt werden, für fünf Vollgeschosse auf 0,25 etc. Im konkreten Quartier WA 2 sind für die einzelnen Baufelder – je nach konkreter städtebaulicher Situation – drei, vier bzw. fünf Vollgeschosse vorgesehen. Bei einer GRZ von 0,6 (die dort einheitlich festgesetzt ist), ergibt dies rechnerisch jeweils eine GFZ von 1,8 bzw. 2,4 und 3,0. Damit ist vorgesehen, dass die in der BauNVO definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (GFZ von 1,2) hier mit entsprechenden städtebaulichen Argumenten um mindestens 50 % (im dreigeschossigen Bereich) und um bis zu 150 % (im fünfgeschossigen Bereich) überschritten werden soll, allerdings unter differenzierter Würdigung der unterschied-

lichen Situationen für die einzelnen Baufelder. Eine generell sechsgeschossige Bebauung würde – bei gleichbleibender GRZ – theoretisch zu einer GFZ von 3,6 und damit zu einer generell 200-%-igen Überschreitung der Obergrenze im beschriebenen Quartier führen. Ohne Eingehen auf die unterschiedlichen städtebaulichen Situationen, die hier vor allem auch durch die Geometrie der Baufelder und die zu erhaltenden Bestandsgebäude bedingt sind, ist dies mit den gesetzlichen Vorgaben für eine gerechte Abwägung aller Belange kaum vereinbar. Vielmehr verlangt die beschriebene Systematik, dass die GRZ entsprechend reduziert werden müsste, wenn die Zahl der Vollgeschosse angehoben werden soll. Dadurch würde ein möglicher Zugewinn an BGF weitgehend oder sogar ganz wieder genommen. Hinzu kommen Wechselwirkungen zwischen der Höhe von Gebäuden und der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsfläche, die allerdings nur anhand konkreter Grundstücksverhältnisse erläutert werden könnten.

Aus den genannten Gründen wäre eine erneute Überprüfung von Optionen zur Erhöhung der Bruttogeschossfläche nicht erfolgversprechend.

Zu Ziffer 2

Dort, wo für Wohnungsneubau geeignete Grundstücke frühzeitig veräußert werden, ist der planrechtliche Rahmen einzuhalten. Insofern wird auf die Antwort zu Ziffer 1 verwiesen.

Weiterhin ist die frühzeitige Veräußerung von Grundstücken geplant, auf denen Nichtwohngebäude errichtet werden sollen; so z. B. für ein Ärztehaus an der St.-Jürgen-Straße.

Zu Ziffer 3

Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke im Einklang mit den sonstigen städtebaulichen Zielen gehört zu den Grundsätzen des Städtebaus, allerdings nicht losgelöst von den Verhältnissen der Umgebung und dem sonstigen städtebaulichen Kontext. Dabei kann aber nicht allein die Geschossigkeit betrachtet werden. Die städtebauliche Dichte, also das Maß der Nutzung, wird auch durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt (vergleiche Erläuterung zu Ziffer 1). Wird eng und dicht gebaut, wie vielerorts in Bremen, kann nicht so hoch gebaut werden. In neuen Entwicklungsgebieten, wie z. B. der Überseestadt, wird eine deutlich höhere Geschossigkeit als z. B. in den bestehenden Wohnquartieren angestrebt und bereits seit Jahren erfolgreich umgesetzt. Die Nähe zu den ausgedehnten Wasserflächen mit den hochwertigen Promenaden rechtfertigt dies. Es ist beabsichtigt, solche Optionen auch bei anderen zukünftigen Wohnbauentwicklungen so weit wie städtebaulich vertretbar auszuschöpfen.

B. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen/Genderaspekte

Der Erlös aus den Grundstücksverkäufen wird neben qualitativen Aspekten wesentlich durch die auf den Grundstücken erzielbare BGF bestimmt. Deshalb wurde der Rahmenplan insbesondere auch mit dem Ziel weiterentwickelt, die vermarktungsfähige Fläche zu erhöhen. Ein weiterer wesentlicher Faktor für die Vermarktungsfähigkeit ist die Qualität des Städtebaus. Attraktive, angemessen große öffentliche und private Freiflächen sowie eine gut belichtete, harmonische Baustruktur haben einen positiven Effekt auf das Image des Quartiers. In diesem Sinne wird die Chance, durch eine weitere Erhöhung der Geschosshöhen zusätzliche Einnahmen zu erzielen, angesichts der bereits vorgesehenen Bebauungsdichte als gering eingeschätzt.

C. Beschlussempfehlung

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt der Stadtbürgerschaft, den Antrag der Fraktion der CDU, Drs. 19/34 S, abzulehnen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

