

**Niederschrift über eine Einwohnerversammlung zur Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am Mittwoch, den 14.09.2022 in im großen Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack**

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:40 Uhr

**Sitzungsleitung:** Herr Dornstedt  
**Schriftführer :** Herr Sgolik

Weitere Gäste:	Herr Kotte	Leitung Stadtplanung, Bauamt Bremen-Nord
	Herr Brandwein	Stadtplaner, Bauamt Bremen-Nord
	Frau Abel	NWP Planungsgesellschaft mbH
	Herr Nagel	PROCON Gruppe
	Herr Mosel	M-Projekt

Der Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Gäste. Er verweist auf die Amtliche Bekanntmachung vom 30.08.2022 und die Berichterstattung in der Presse. Er weist auf die üblichen Verhaltensregeln hin, Bürger sollen bei Ihren Wortmeldungen Ihren vollständigen Namen und Ihre Adresse mitteilen, diese werden sensibel behandelt und nicht im Protokoll genannt, sind jedoch notwendig für etwaige Fragebeantwortungen seitens der Beteiligten. Die wortmeldenden Personen werden als „Anwohner:in“ inklusive eines weiteren Zuordnungsbuchstabens bezeichnet.

Herr Brandwein vertritt die Stadtgemeinde Bremen und zeigt die bisherigen Verfahrensschritte. Im März kam die Sedanplatz Projekte GmbH auf die Stadtplanung zu, 3 Monate später wurde die Planaufstellung beschlossen. Dies ist ein weiterer erster Schritt im Verfahren, um die Öffentlichkeit zu beteiligen.

Eine Nachfrage aus dem Publikum richtet sich nach der gesetzlichen Grundlage. Herr Brandwein berichtet, dass es sich um eine Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch handelt.

Herr Brandwein berichtet über die weiteren Möglichkeiten, in die Planungen einzusehen. Er übergibt die an Frau Abel.

Frau Abel stellt sich vor, sie arbeitet für die NWP Planungsgesellschaft mbH in Oldenburg. Die übertragene Aufgabe sei es, die Bauleitplanung vorzubereiten. Das planerische Ziel ist, im November 2022 einen Auslegungsbeschluss erzielen zu können. Das Vorhaben kann aus den jetzigen Vorgaben nicht entwickelt werden. Es gibt einen Vorführungsvertrag, in dem alles geregelt ist, bis wann alles umgesetzt sein muss. Es gibt weiterhin eine Fristbindung. Nach Ablauf dieser Frist könnte der Plan von der zuständigen Behörde wieder aufgehoben werden. Der VEP hat viele Vorteile, gerade bei detaillierten Vorhaben. Ziel der Planung ist eine Aufwertung auf und um den Sedanplatz zu erreichen. Der Platz gehört zwar nicht mit zum vorhabenbezogenen Plan, wird aber auf einer anderen Ebene mitberücksichtigt. Das Finanzamt wird verlegt und dann abgerissen, die Markthalle wird abgerissen. Dort werden Neubauten errichtet.

Frau Abel zeigt den Lageplan mit den vorgesehenen Gebäuden. Ein freistehendes, geplantes Gebäude im inneren des Bereichs soll Wohnbebauung werden, die Randbebauung soll diversen Zwecken dienen. Dort sollen Gewerbetreibende im Erdgeschoss angesiedelt werden. Weiterhin wird zum Sedanplatz ausgerichtet nur untergeordnet Wohnen möglich sein. Visualisierungen werden gezeigt, wie sich das Vorhaben einfügen soll. Es werden verschiedene Blickwinkel gezeigt, diese werden als Anlage zu dieser Niederschrift beigelegt. Die Präsentation wird in der Folge vollständig gezeigt. Die Zufahrt ist neben dem Wasserturm angedacht. Die Stellplätze für Gewerbebetriebe sollen im vorhandenen Parkhaus festgesetzt werden.

Es sind Gründächer und Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Bauvorhaben wird in drei Bauabschnitten durchgeführt werden. Zunächst werde das Geschäftshaus errichtet, dann das Wohngebäude und zuletzt das Gebäude auf der Fläche der noch bestehenden Markthalle. Die Nebenanlagen, wie zum Beispiel Fahrradanlagen, müssen schon jetzt geplant werden. Es wird ein Mobilitätskonzept geben. Es wird mit einer geringeren Nutzung der Straßen aufgrund des Abgangs des Finanzamtes ausgegangen. Es werden die energetischen Standards eingehalten, Wärmepumpen und PV-Anlagen sollen installiert werden. Das Ziel ist, möglichst nachhaltige Baustoffe zu nutzen.

Anwohner:in A findet es positiv, dass das obere Vegesack wiederbelebt wird. Die Person hofft, dass dort auch mal ein Supermarkt entstehen kann. Es interessiert die Person aktuell viel mehr, wer zur Zeit Eigentümer der Grundstücke ist. Frau Abel versichert, dass die Verfügbarkeit der Flächen vertraglich geregelt ist. Herr Mosel ergänzt, dass das Grundstück „Asia-Textilmarkt“ und das Erbbaurecht Markthalle der Vorhabenträger-GmbH gehört, das Finanzamt gehört noch der Stadtgemeinde Bremen. Die Anwohner:in A findet es nicht richtig, dass die Grundstücke noch nicht den Vorhabenträgern gehört.

Anwohner:in B fragt, ob die schmale Einfahrt zur Tiefgarage so bleibt. Die Person stellt in Frage, dass die Verbindung ausreichend ist und gibt zu bedenken, dass mehr Verkehr dadurch entsteht. Herr Mosel beschreibt, dass die geplante Tiefgarage ausschließlich dem Wohnen dienen wird. Es wird hier um maximal 25 Parteien gehen. Es könne natürlich mehr, als beim Finanzamt sein. Herr Nagel ergänzt, dass die Wohnungen sehr zentral gelegen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen von Menschen bezogen werden, die bewusst die zentrale Lage wählen und auf Fahrzeuge verzichten wollen.

Anwohner:in C beschreibt, dass die Finanzamt-Mitarbeiter morgens kommen und nachmittags gehen. Durch die Wohnungen sieht die Person eine Mehrung des Verkehrs, durch Besuchs- und Lieferverkehr werde dies besonders deutlich. Die Person fordert, dass man reines Anwohnerparken in der Bempohlstraße einführen möge. Die Person befürchtet durch die Bebauung eine zusätzliche Verschattung und sorgt sich darum, dass von den Balkonen auf das Grundstück geguckt werden könne. Zuletzt wurde nichts zur Dauer der Bauphase berichtet. Frau Abel antwortet hierauf, dass sie zu den konkreten Nachfragen zur Dauer der Bauphasen nichts sagen könne. Sie wollte das Gebäude ansprechen mit dem genannten Versatz. An dem Gebäude ist eine Dachbegrünung gesehen. Herr Mosel ergänzt, dass es sich hier aufgrund des Gebäudecharakters als Wohn- und Geschäftshaus um eine Dachterrasse handle. Hier könnten sich mittags Leute aufhalten, aber nicht z.B. an den Wochenenden. Die geplante Bebauung sieht er für die Anwohner:in positiv, da der aktuelle Bebauungsplan eine

viel höhere Bebauung zulasse. Person C ergänzt, dass bei Errichtung von einer eigenen Terrasse die Information seitens des Bauamtes ausgegeben wurde, dass ein erhöhter Sichtschutz von Nöten wäre. *Diese Frage wird an das Bauamt Bremen-Nord zur Klärung weitergegeben.* Frau Abel fügt hinzu, dass in so einer zentralen Lage nicht vermutet wird, dass es dort zu mehr Verkehr komme. Die Frequenz sollte eine geringe Rolle spielen. Es werden diesbezüglich nicht nur die Anwohner befragt, sondern auch Fachbehörden einbezogen.

Anwohner:in D stellt eine Frage an Herrn Brandwein. Der Plan, wie er so präsentiert wurde, ist als Auftrag von den Projektträgern an die Stadt gegeben worden, aber es gibt noch Anteile im Besitz der Stadt Bremen. Person D fragt, ob Bremen hier Voraussetzungen formuliert hat, welche es einzuhalten gilt. Herr Brandwein beschreibt, dass bereits seitens der Stadtgemeinde ein Katalog mit Forderungen an die Vorhabenträger gestellt wurde. Dies werde so fortgeführt. Das Vorhaben wurde in einem Gestaltungsgremium vorgestellt. Person D fragt weiter nach der Wohnbebauung, im Wohngebäude sollen bis zu 25 Wohneinheiten entstehen, in den anderen Gebäuden nicht. Er fragt, ob dann nach einer bestimmten Uhrzeit dort keine Bewegungen mehr entstehen. Herr Nagel antwortet darauf, dass durch Restaurants, Cafés und andere Betriebe im Erdgeschoss auch eine Belegung nach z.B. 18 Uhr entstehen soll. Frau Abel ergänzt, dass man stadtplanerischer Sicht sagen kann, dass alle Stadtgebiete diese Probleme haben. Durch Wohnen können diese Bereiche auch gestärkt werden, denn wenn dort Personen leben, können Angebote auch in Anspruch genommen werden.

Anwohner:in E sagt, es hört sich so an, dass im Gebäude zum Sedanplatz ausgerichtet Wohnraum möglich ist. Sie fragt, ob dort auch Wohnraum entstehen kann. Dies kann Herr Nagel nicht ganz genau beantwortet werden und hängt von zukünftigen Faktoren ab. Person E fragt ergänzend, wo dort wohnhafte Personen dann parken. Herr Nagel beantwortet dies mit der öffentlichen Garage unter dem Sedanplatz. Zur Frage nach Eigentums- oder Mietwohnungen kann Herr Nagel noch nicht genau sagen. Das Wohnungsangebot müsse sich am Markt ausrichten. Es soll kein Staffelparken entstehen, weiterhin werden Verfahren angewendet, damit Gebäudeschäden oder ähnliches bei Errichtung der zu schaffenden Garage vermieden und festgehalten werden können. Person E fragt weiter, ob das neu zu errichtende Gebäude an die Bempohlstraße heranrückt. Herr Nagel kann dies ohne weiteres nicht beantworten, es wird jedoch Rücksicht genommen, insbesondere auf den Wasserturm. Person E sieht die Abstände der unteren Linken Ecke der Wohnbebauung bedenklich und wünscht, dass das Bauamt das prüft.

Anwohner:in F sieht eine ähnliche Situation wie im „City-Gate“ in der Innenstadt. Person F sieht es so, dass ein Platz ein Platz bleiben müsse und dieser kleiner werde. Weiterhin seien jegliche Neubauten immense Klimabelastungen, da würden auch keine Energiestandards helfen, weshalb die Person fragt, welche Ideen es zu einer Nachnutzung des Finanzamtes gegeben habe. Weiter hat die Person eine Erklärung des Bausenators von 2018 zur Sicherung der Baukultur. Person F zitiert aus der Erklärung wie folgt: *„Die Qualität der gebauten Umwelt und Kulturlandschaft ist ein Aushängeschild unserer Städte, sie ist Ausdruck und Spiegel des kulturellen Gemeinwohls. [...] Bei städtebaulich relevanten, stadtbildprägenden oder denkmalpflegerisch bedeutsamen Bauvorhaben unter baukulturellen Gesichtspunkten sollen geeignete, qualitätssichernde Verfahren in die Planungsphase integriert werden.“* Bei öffentlichen wie privaten Bauvorhaben werden in solchen Fällen Planungswettbewerbe empfohlen, insbesondere bei Schaffung neuen Planungsrechts. Person F betont, dass die bisherigen Gremien nicht öffentlich getagt haben. In Oldenburg werden z.B. 2014 öffentliche

Gestaltungsgremien eingesetzt. Die Person hat das Gefühl, dass das Verfahren im Vorfeld „festgeklopft“ werde und erst dann in die Beteiligung gegeben werde, damit die Planung vorab feststehe. Bei einer Einwohnerversammlung nach § 3 Absatz 1 BauGB heißt es aber, dass der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist. Die Person äußert die Variante, dass der Platz größer wird und dass eine Baureihe nicht errichtet werde. Das Ziel hält er für grundsätzlich richtig, aber das „Wie“ sei das für die Person das Entscheidende. Die Person hat den Eindruck, dass die Grundzüge der Planung bereits bestimmt wurden und es nur noch im Kleinigkeiten gehe. Weiterhin fordert die Person auf, dass die Bremer Erklärung im Protokoll erscheint und das geprüft wird, inwiefern diese Erklärung beachtet wurde bzw. beachtet werden muss und werden kann. Herr Kotte antwortet hierauf, dass die Erklärung einen deutlich empfehlenden Charakter habe. Man ist sich einig, dass es eine zentrale Stelle für Vegesack ist. Die Bauverwaltung hat deshalb im Vorfeld mit den Investoren gesprochen und die Anforderungen klargemacht. Wegen der Bedeutung der Stelle wurde das Gestaltungsgremium bei der Senatsbaudirektorin mit externen Architekten gebildet. Dazu erklärte man sich bereit, da die Pläne der Investoren qualitativ hochwertig sind. Das Bauamt hat sich als Fachverwaltung sehr schnell verständigt, dass man an diesem Platz eine bessere Fassung etablieren müsse. Es muss eine belebte Erdgeschosszone entstehen. Die angesprochene „Graue Energie“ ist ein großes Thema, weshalb eine Auseinandersetzung mit der Nachnutzung des Finanzamtes stattgefunden hat. Nach Abwägung aller Interessen für den Standort ergab sich der Rückbau der Gebäude aufgrund energetischer Standards und der zukünftigen Nutzung als notwendig, da eine energetische Sanierung sehr schwer zu realisieren wäre. Gleiches gilt für die Markthalle, dort werden zusätzliche Qualitäten einen Abriss rechtfertigen.

Anwohner:in G wunderte sich, wie man die Markthalle vor das Finanzamt bauen konnte, nun wünscht die Person, dass der Sedanplatz nicht weiter verkleinert werde. Die Person möchte absolut keinen Supermarkt dort, die Ausmaße und Nebengeräusche sind nicht gut verträglich mit der Umgebung. Man solle nicht Wunschenken mit der Realität verwechseln, die Person sorgt sich um weitere leere Schaufenster.

Anwohner:in H fragt, ob die Beobachtung stimmt, dass der Platz kleiner werde. Frau Abel antwortet hierauf, dass kein Platz vom Markt weggenommen werde, die Außenkante rückt hinter das vorhandene Dach der Markthalle zurück. Auf die Ergänzung, dass etwaige Bestuhlungen oder ähnliches in die Fläche hereinragt, sagt Herr Nagel, dass dies auch die Idee der Belebung darstellt und nur so gelinge es, ein vernünftiges, urbanes Quartier zu errichten. Herr Nagel bittet, sich das weit ausladende Dach wegzudenken. Durch das Herausragen des Daches wirkt es bisher so, als wenn das Dach einen Abschluss bildet. Das Ergebnis des Gestaltungsgremiums ist gut, der Platz werde nicht kleiner. Person H wundert es weiterhin, dass es keine weiteren Entwürfe gegeben hat. Das Gestaltungsgremium war kein öffentliches Gremium, dies empfindet die Person als Unding und sagt, dass dies hätte öffentlich sein müssen. Weiter fragt er nach der Sozialbindung und der 30%-Regelung. Und er fragt, ob die Grundstücke dauerhaft erworben werden sollen. Herr Nagel bestätigt die 30%-Quote, zur Situation der Grundstücke kann er nur mit einer Mischform antworten, da die Gebäude auch mehreren Grundstücken mit verschiedenen Rechtslage liegen. Herr Dornstedt weist hierzu auch die Beiratssitzung vom 29.08.2022 hin und weist auf den Beschlusstext hin (siehe Anlage).

Anwohner:in A weist auf folgendes hin: Als die Markthalle gebaut wurde, spielte die Statik auf dem Parkhaus eine große Rolle. Deshalb wurde z.B. eine zweite Etage nicht errichtet. Die

Person fragt, ob dies hier berücksichtigt wurde. Weiter fragt er nach dem vorhandenen Bunker im Parkhaus. Herr Nagel antwortet hierauf, dass natürlich dies bereits im Vorfeld ausführlich geprüft wurde. Es müssen Stützen ertüchtigt und erstellt werden, die Prüfung war hier ausführlich. Bei der Ertüchtigung müssen keine neuen Pfähle eingebracht werden.

Anwohner:in J muss Person F recht geben, es müsse nicht alles abgerissen werden. So könne z.B. die Sparkasse in das Finanzamt einziehen. Herr Nagel entgegnet hierauf mit dem Beispiel Hartmannstift: Das Gebäude ist eine wahrgewordene „Bruchbude“, hier muss sehr viel Geld hineingesteckt werden. Auch bei dem Finanzamt wurde dies geprüft, hier geht es jedoch schlussendlich nicht. Er lädt dazu ein, sich dies selbst anzuschauen.

Anwohner:in E stellt nochmal eine Frage zur Höhe der Gebäude, es wird gefragt, wie sich das neue Wohngebäude im Vergleich zum Finanzamt in der Höhe verhält. Herr Kotte sagt, die Höhe sollte aufgrund des Flachdaches niedriger werden. Die Firsthöhe des Finanzamtes müsste höher sein. Anwohner:in E schließt sich erneut den Vorredner:innen an, der Person sind die Gebäude zu massig. Weiterhin ist ein Abriss und Neubau nicht nachhaltig für die Person. Anwohner:in E findet es weiterhin falsch, dass das Finanzamt weggezogen ist Eine Nachfrage folgt. Es wurde durch die Person heute gezählt, wie viele Autos dort standen. Die Person fragt, ob eine Zuwegung über die Kirchheide geprüft wurde. Herr Mosel beantwortet dies damit, dass es aufgrund der Fußgängerzone nicht geprüft wurde. Anwohner:in E schlägt dies aufgrund des Umzugs der Polizei vor und bittet um Prüfung.

Anwohner:in F teilt zur Nachnutzung von Bestandsbauten mit, dass eine totale Zusammenhanglosigkeit gesehen wird. Man erlebe, dass Investoren kommen, etwas bauen wie z.B. am Vegesacker Hafen, und in der Folge erst werden die alten Gebäude bedacht. Es wird wiederholt erlebt, dass Nachnutzungsfragen nicht gestellt werden. Auch wenn der Platz die gleiche Größe behält, kann Person F sich ein Gefühl einer Bedrängnis vorstellen. Herr Kotte wird angesprochen und gefragt, warum man überhaupt solche Empfehlungen macht, wenn man sich nicht daranhält. Eine Frage an Herr Mosel wird gestellt, ob es dort eine „M-Gastro“ geben werde.

Eine letzte Frage an Herrn Dornstedt wird formuliert, es wird erfragt, wie oft vorher über das Thema gesprochen wurde. Herr Dornstedt beantwortet die Frage damit, dass lediglich im Vorfeld im Sprecher- und Koordinierungsausschuss beschlossen wurde, dass dieses Thema in einer Beiratssitzung als Tagesordnungspunkt aufgenommen werden soll. Es wurde keine Beschlussfassung vorbereitet, sondern lediglich der Ablauf des Verfahrens besprochen.

Herr Mosel ergänzt zu den Fragen, dass man sich dort natürlich Gastronomie wünscht und hofft, dass es dort jemanden gibt, der dies anbieten kann. Vielleicht müsse man dies auch selbst machen, aber es werden Betreiber gesucht. Das Leben nach 18 Uhr dort ist grauenhaft und soll verbessert werden. Es versteht die vorgebrachten „Verschwörungstheorien“ nicht.

Anwohner:in K fragt, wie und wann denn die Gebäude abgerissen werden. Die Person wünscht sich sogar, im Vergleich zu den bisherigen Wortmeldungen, noch eher ein Stockwerk mehr und bittet darum, auch diese Meinung zu respektieren. Herr Mosel antwortet darauf, dass der Abriss „Schritt für Schritt“ erfolge. Zunächst werde das Gebäude „Asia-Markt“ abgerissen, dann der Rest.

Anwohner:in H hat eine kurze Bemerkung an Herrn Nagel. Die Person widerspricht mit den Höhen und der damit suggerierten Gleichsetzung von Attraktivität. „Halb Bremen-Nord“ fahre zum Einkaufen nach Oldenburg, und Oldenburg kennzeichnet sich durch andere Merkmale. Die Person spricht nochmal das Beispiel „Symbolon“ an, es gibt keine Attraktionen in Vegesack. Es sei bedauerlich, dass es wenig Ambitionen gibt, dies zu ändern. Es fällt nichts ein, wie man Besucher anlocken könnte.

Anwohner:in J fragt nach, was mit der Polizeiwache nach dem Auszug dieser geschieht. Sie sieht keinen Grund, auf das Symbolon zurückzukehren.

Eine weitere Person (*Name und Adresse in der Aufnahme leider unverständlich*) stellte eine Frage zur Tiefgarage. Es wird gefragt, warum nicht 25 Stellplätze in der vorhandenen Garage genutzt werden können. Herr Nagel antwortet hierauf, dass dies bereits mehrfach ausgeführt und auch begründet wurde, da man davon ausgeht, dass der Verkehr sich nicht vermehrt. Er bittet von Argumentationen abzusehen, die auf Momentaufnahmen basieren. Er möchte sich auf die Fakten berufen. Die fragende Person ergänzt, dass soweit sie wisse, die Tiefgarage Sedanplatz nicht anständig genutzt wird. Die Person fragt sich, warum dies nicht möglich ist. Weiterhin findet sie, dass die Markthalle keine Verschönerung dargestellt hat und bedrückend ist, so schätzt sie auch die künftige Bebauung ein.

Anwohner:in F bittet Herrn Mosel, die Aussage der Verschwörungstheorie zurückzunehmen. Es habe lediglich Fakten zitiert, dies müsse auch mal hingenommen werden. Ob diese Gestaltungsgremien immer das Beste seien, sei fraglich. Am Ende soll sich das beste Argument durchsetzen.

Anwohner:in D beschreibt, in Bezug auf Bempohlstraße solle Rücksicht auf die kleinteilige Bebauung genommen werden, wenn man aber in der Draufsicht hinschaut, sei dies mehr ein Bollwerk. Frau Abel möchte darauf hinweisen, dass hier bereits 4-geschossig gebaut werden dürfe, daher gibt es keine Verschlechterung in diesem Sinne

Anwohner:in L bittet ebenfalls um Prüfung der Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage.

Anwohner:in C beschreibt zur Verkehrssituation Bempohlstraße, dass keine der Seiten nun konkrete Zahlen hat. Deshalb würde die Person eine Verkehrszählung vorschlagen, um keine Spekulationen um den „Ist-Zustand“ zu haben.

Anwohner:in F ergänzt darum, dass die Bremer Erklärung viele Empfehlungen enthält. Die Person gibt zu bedenken, dass man den Eindruck bekommt, dass der ganze öffentliche Raum nicht ausreichend beachtet wird. Der Person kommt das Projekt zu überdimensioniert vor.

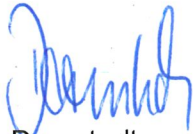
Herr Dornstedt bittet darum, keine Wortmeldungen zu wiederholen.

Anwohner:in G fragt zur Gestaltung des Sedanplatzes, ob diese hiervon abgekoppelt ist und ob es dazu eine Beteiligung geben wird. Herr Dornstedt antwortet damit, dass dies in Vorbereitung sei. der Beirat hat ein großes Interesse, eine Neugestaltung anzustoßen.

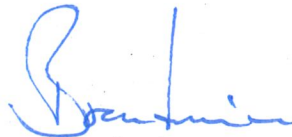
Anwohner:in M fragt, ob die neue Tiefgarage mit der alten verbunden werden könnte und bittet, dies zu prüfen.

Herr Dornstedt stellt keine weiteren Wortmeldungen fest, bedankt sich bei der konstruktiven Diskussion und bei den Referent:innen.

Ende der Sitzung: 19:40 Uhr  
Weiterhin anwesend waren ca. 25 Personen.



Dornstedt  
Vorsitzender



Brandwein  
Bauamt Bremen-Nord



Sgolik  
Schriftführer

**Anlagen:**

- Anlage 1: Präsentationsunterlagen aus der Einwohnerversammlung
- Anlage 2: Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen vom 17.08.2018
- Anlage 3: Liste der wortmeldenden Anwohner:innen (nichtöffentlich)
- Anlage 4: Beiratsbeschluss vom 29.08.2022

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz in Bremen-Vegesack**

Marc Brandwein, 14.09.2022



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

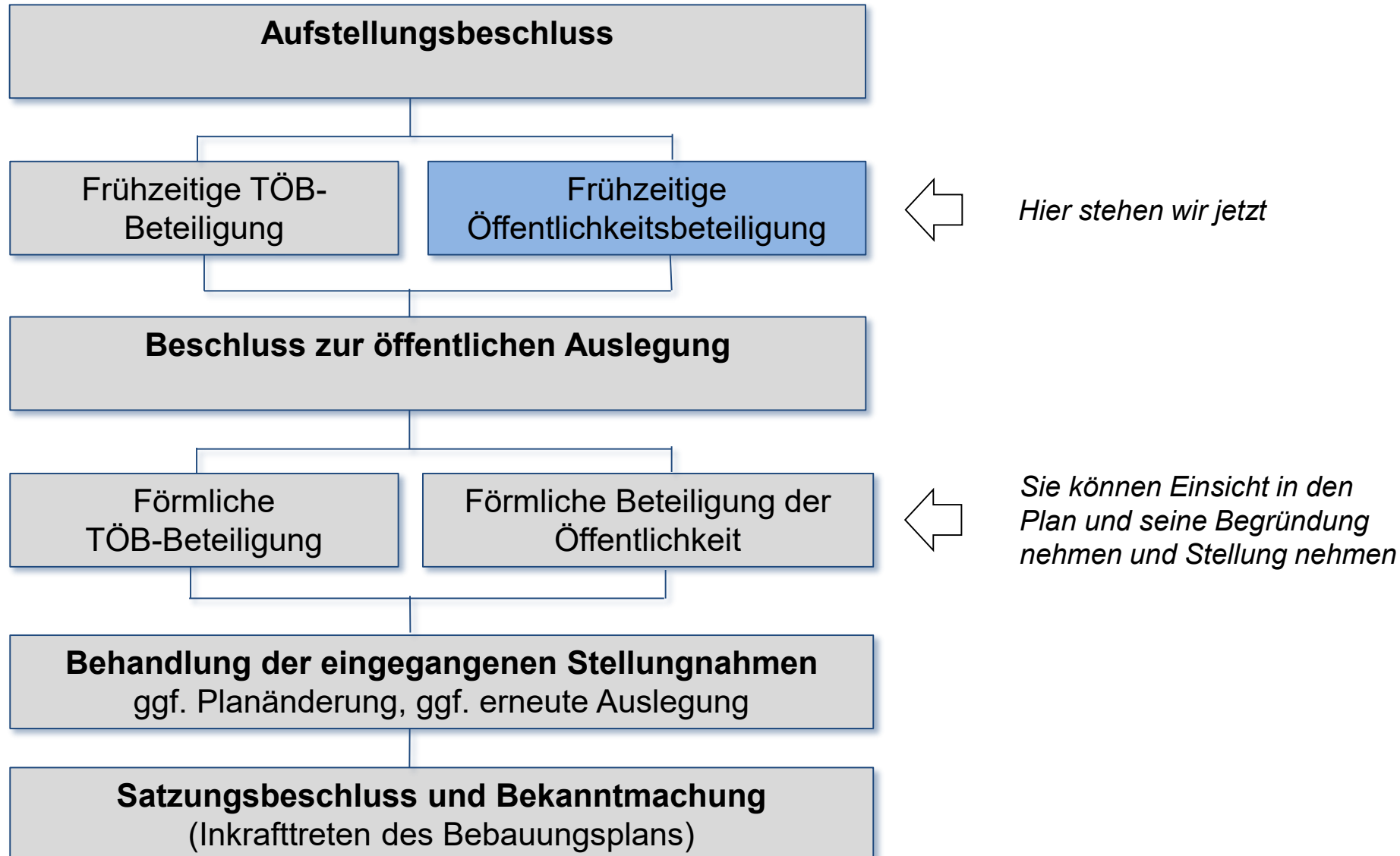
## Verfahrensablauf

### Bisherige Verfahrensschritte

- 03/2022 Die Sedanplatz Projekt GmbH & Co. KG beantragt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau von 3 Wohn- und Geschäftshäusern am Sedanplatz und an der Gerhard-Rohlf's-Straße
- 06/2022 Die Baudeputation gibt dem Antrag statt und leitet das Bebauungsplanverfahren ein (Aufstellungsbeschluss)
- 07/2022 Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Verfahren beteiligt
- 08/2022 Beteiligung des Beirates als TÖB und Entscheidung über die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung
- 09/2022 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Informationsveranstaltung

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

## Verfahrensablauf



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

## Planungsrecht

*FNP*: Darstellung als gemischte Baufläche und zentraler Versorgungsbereich

### *B-Plan Nr. 1560 „Sedanplatz“:*

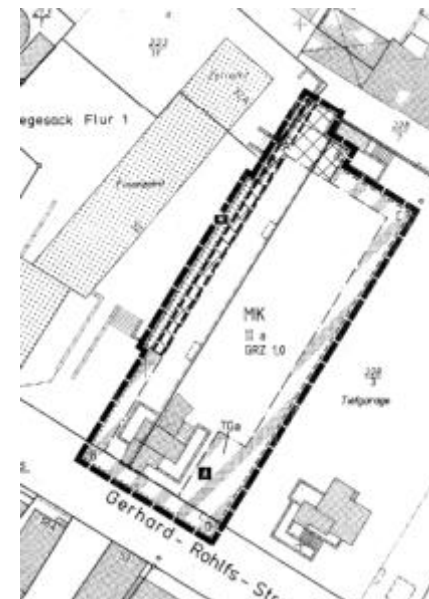
- Bereich des Finanzamtes ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt, III-Vollgeschosse, geschlossene Bauweise
- Südosten: Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“
- Abschnitt mit überplanten Wohnhaus: MK, IV-Vollgeschosse, geschlossene Bauweise

### *B-Plan Nr. 1292 „für ein Gebiet in Bremen-Vegesack-Sedanplatz“* (östlicher Abschnitt der Markthalle)

- MK, II-Vollgeschosse, abweichende Bauweise
- Tiefgarage und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte



B-Plan Nr. 1560



B-Plan Nr. 1292

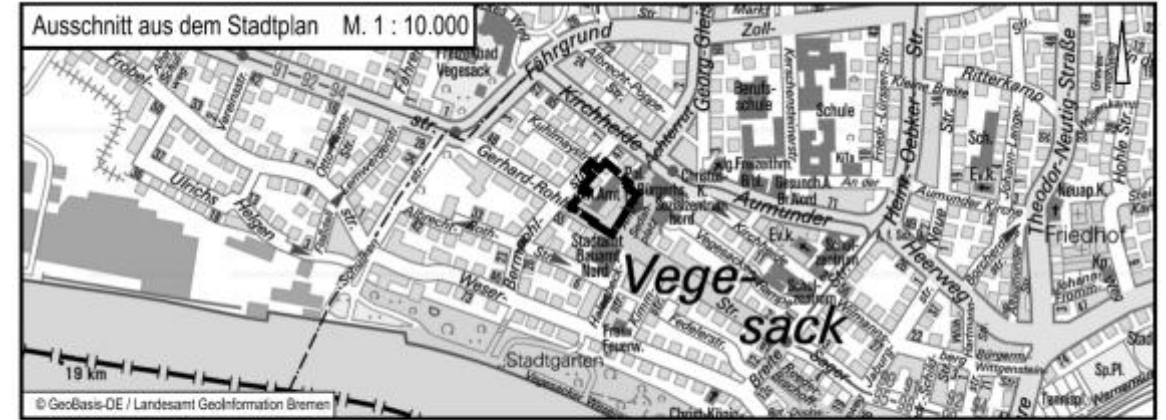
**Neue Bauleitplanung erforderlich - Vorhabenbezogener Bebauungsplan stellt die Umsetzung des Vorhabens in bestimmter Frist sicher**


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

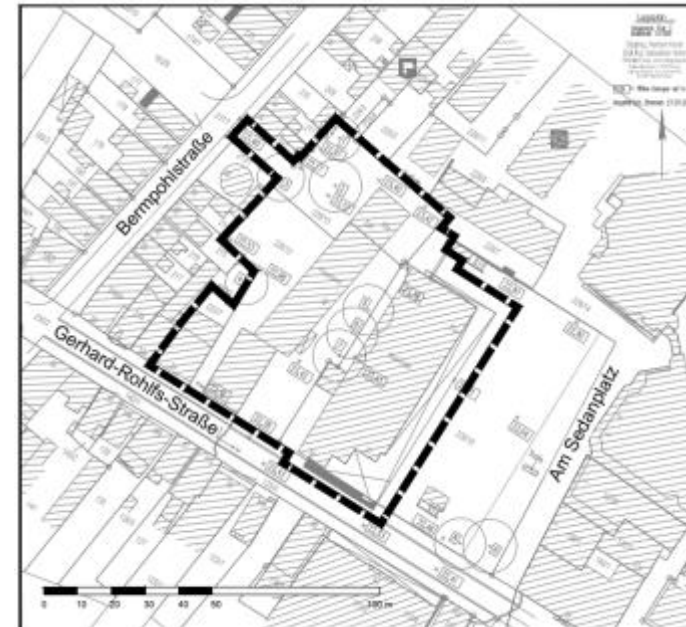
## Anlass und Ziel der Planung

- Standortverlegung des Finanzamtes
- Aufgabe der vorhandenen Markthalle
- Gebäudestrukturen, baulicher und energetischen Zustand der Bestandsgebäude für eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht geeignet, daher Neubaumaßnahmen
- Neuordnung der Randbebauung am Sedanplatz in der Vegesacker Fußgängerzone
- Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit gastronomischen Angeboten

**Aufwertung der Fußgängerzone durch Gebäudeneubauten und gewerbliche Erdgeschossnutzungen, Belebung durch Wohnnutzungen**



 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Größe des Plangebietes ca. 0,65 ha)



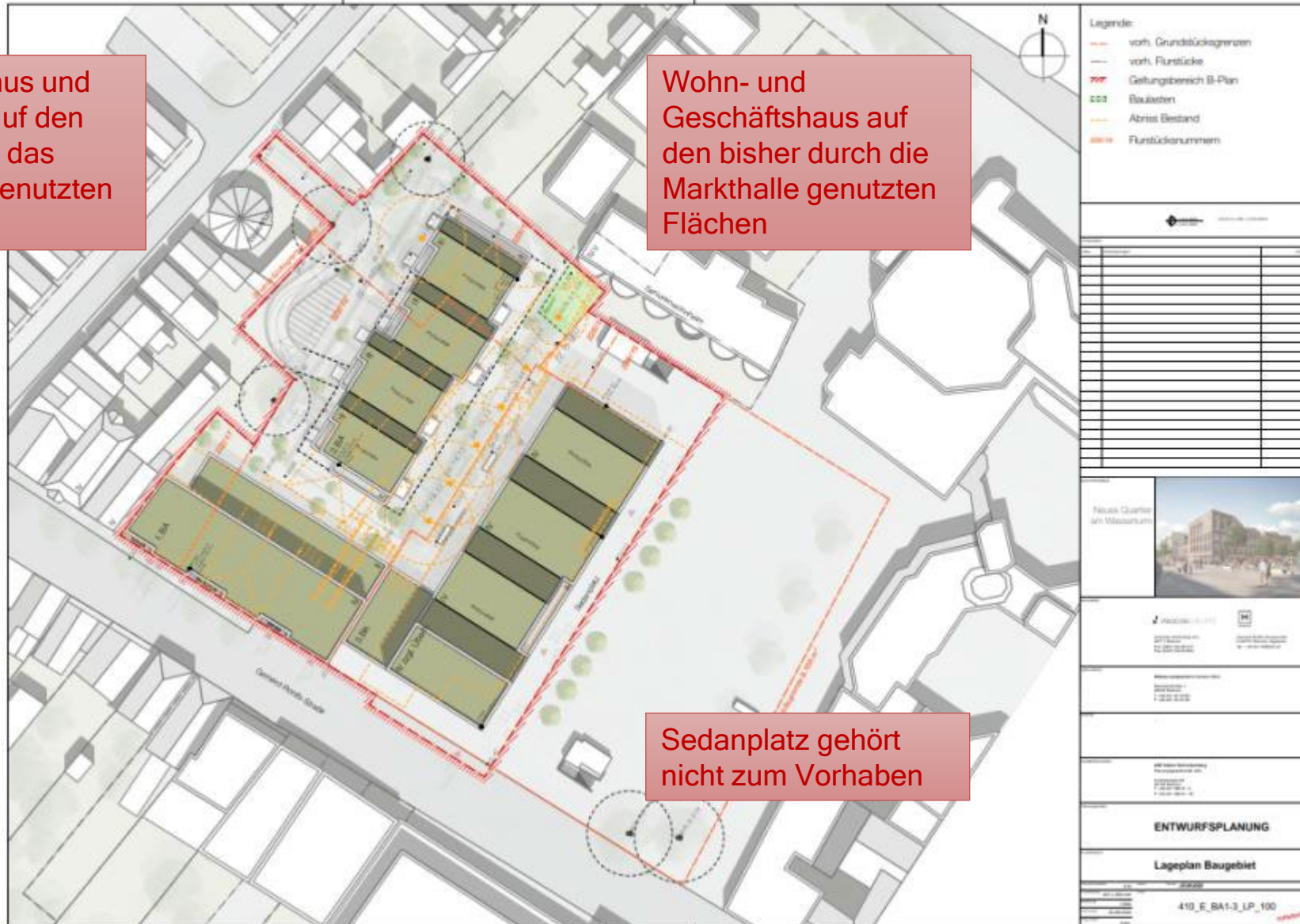
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

## Vorhaben - Lageplan : Neubau von Wohn- und Geschäftsbebauung

Geschäftshaus und Wohnhaus auf den bisher durch das Finanzamt genutzten Flächen

Wohn- und Geschäftshaus auf den bisher durch die Markthalle genutzten Flächen

Sedanplatz gehört nicht zum Vorhaben



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

## Vorhaben - Visualisierung (Blickrichtung vom Wasserturm)



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

## Vorhaben - Visualisierung (Blickrichtung vom Sedanplatz)



Hilmes Lamprecht Architekten BDA

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

## Vorhaben - Bauabschnitte

1. Bauabschnitt:
  - **Neubau eines Geschäftshauses** mit zwei bis vier Vollgeschossen  
(Abschnitt Finanzamt)
2. Bauabschnitt:
  - **Neubau eines Wohngebäudes** mit 25 Wohnungen auf drei Geschossebenen  
(Abschnitt Finanzamt)
3. Bauabschnitt:
  - **Neubau eines Gebäudes mit gewerblichen Einheiten (Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Praxen) und untergeordnet auch Wohnungen**, viergeschossig
  - **Neubau eines zweigeschossigen Zwischenbaus mit offener Nutzung als Verbindung zum Baukörper des 1. Bauabschnittes**  
(Abschnitt Markthalle)

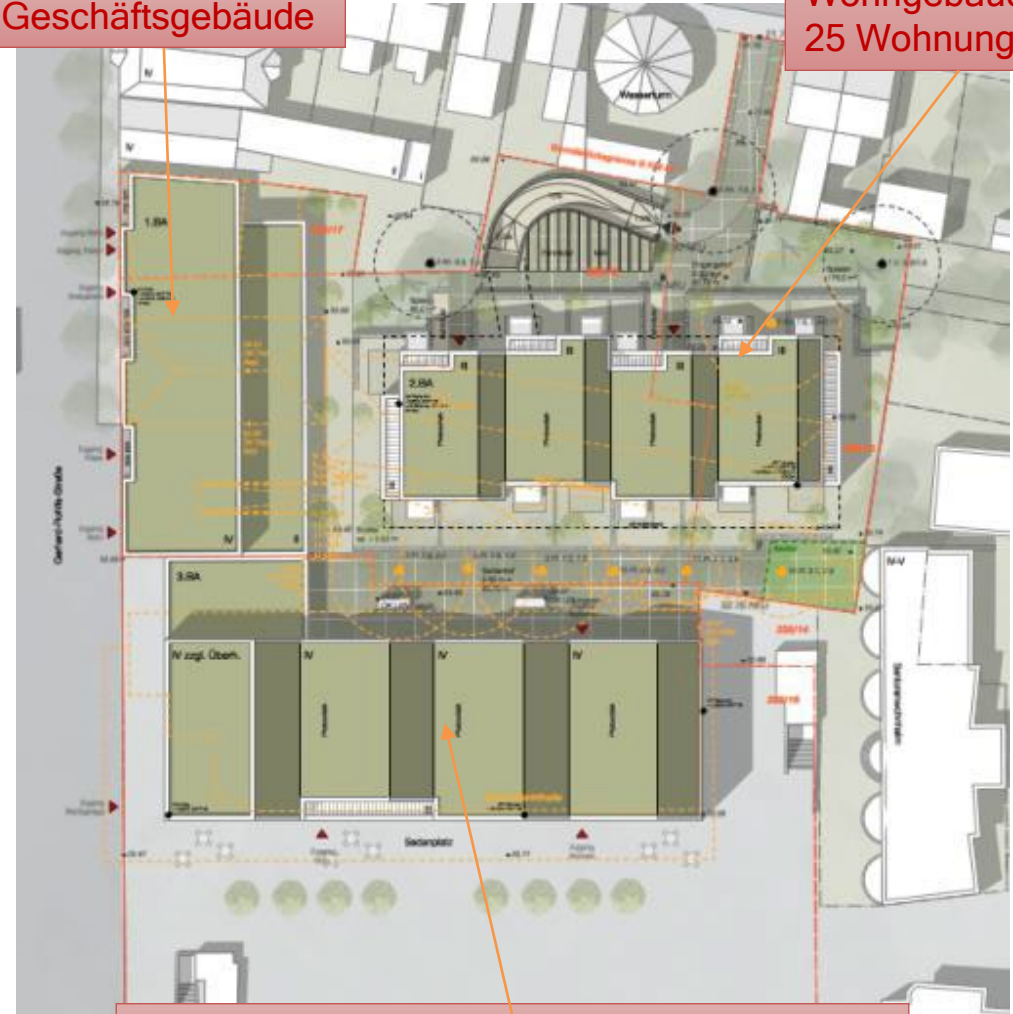
Bruttogeschossfläche ca. 5.082 m<sup>2</sup>

30 % geförderter Wohnraum gemäß Senatsbeschluss

**Gestaffelte Bebauung - Abschirmung der Wohnnutzung zum Sedanplatz**

Geschäftsgebäude

Wohngebäude mit 25 Wohnungen



Wohn- und Geschäftshaus, Wohnen nur untergeordnet



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

## Vorhaben - Erschließung, Stellplätze

- Erforderliche Einstellplätze für Wohnen in **Tiefgarage mit 25 Stellplätzen**
- Zufahrt Tiefgarage mit Anbindung an die Bempohlstraße
- unterirdische Fläche beträgt 1.120 m<sup>2</sup>
- notwendige Einstellplätze für die gewerbliche Nutzung in der öffentlichen **Tiefgarage unter dem Sedanplatz**
- Erarbeitung eines **Mobilitätskonzeptes**
- Erschließung wie bisher - **weniger Verkehre** - kein Verkehrsgutachten erforderlich

**Erschließung des Plangebietes ist gesichert, es werden ausreichend Stellplätze geschaffen**

**Zufahrt Tiefgarage  
von Bempohlstraße**



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 am Sedanplatz

## Vorhaben - Klimaschutz

- hohe energetische Qualität (BEG NWG **40 Standard**)
- Nutzung erneuerbarer Energien, Ausschuss fossiler Brennstoffe (**Einsatz von Luft-/ Wärmepumpen**)
- **PV-Anlagen** (70 % der geeigneten Dachfläche)
- **Gründächer**
- Mobilitätskonzept
- Ziel der Verwendung möglichst **nachhaltiger Baustoffe** zur Reduzierung der „grauen Energie“

**Maßnahmen zum Klimaschutz werden berücksichtigt**



Haben Sie Fragen und Anregungen ?

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

**Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)  
am 23.08.2018**

**Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen**

**Sachdarstellung:**

Die Qualität der gebauten Umwelt und Kulturlandschaft ist ein Aushängeschild unserer Städte, sie ist Ausdruck und Spiegel des kulturellen Gemeinwohls. Die Qualität des öffentlichen Raums steht und fällt mit der gebauten Umgebung. Ziel der „Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen“ ist es, der sich daraus ergebenden Verantwortung für die am Bau Beteiligten in noch stärkerem Umfang als bisher gerecht zu werden. Bei städtebaulich relevanten, stadtbildprägenden oder denkmalpflegerisch bedeutsamen Bauvorhaben unter baukulturellen Gesichtspunkten sollen geeignete, qualitätssichernde Verfahren in die Planungsphase integriert werden.

„Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen“ - Rückblick

- „Qualität im Bereich des öffentlichen Bauens steigern – Bremer Erklärung von Bauherren, Architekten und Ingenieuren zur Durchführung von Planungswettbewerben“  
10.02.2005, gültig für 2 Jahre
- Dienstanweisung Nr. 425 – Wettbewerbe  
07.12.2007 gültig bis zum 31.12.2012
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD und CDU, Drucksache 19/110S  
Regelwerk zur Durchführung von Wettbewerben aktualisieren vom 23.02.2016
- Beschluss der Stadtbürgerschaft am 23.02.2016 zum Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, der SPD und der CDU vom 23.02.2016 (Drucksache 19/110S)  
Regelwerk zur Durchführung von Wettbewerben aktualisieren
- Senat am 08.03.2016:  
Der Senat nimmt Kenntnis und überweist den Beschluss der Stadtbürgerschaft an den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zur weiteren Veranlassung.

Die „Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen“ wurde gemeinsam mit der Architekten- und Ingenieurkammer Bremen unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien, fortgeschrieben. Darin wurde die „Geschäftsordnung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Durchführung des Gestaltungsgremiums Bremen“ verankert. Diese „Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen“ ist vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, mit der Senatorin für Finanzen, mit der Senatorin für Kinder und Bildung, mit der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz, mit Immobilien Bremen und mit der Wirtschaftsförderung Bremen.

Die „Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen“ tritt durch Unterzeichnung des Staatsrats / Staatsrätin vom Senator für Umwelt Bau und Verkehr und nach Kenntnisnahme durch die städt. Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in Kraft.

**Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt von der „Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur“ und der „Geschäftsordnung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Durchführung des Gestaltungsgremiums Bremen“ Kenntnis.



Der Senator  
für Umwelt, Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen

## Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, sowie von Bauherren, Architekten und Ingenieuren zur Durchführung von Qualifizierungsverfahren im Sinne der Baukultur

Die Qualität der gebauten Umwelt und Kulturlandschaft ist ein Aushängeschild unserer Städte, sie ist Ausdruck und Spiegel des kulturellen Gemeinwohls. Die Qualität des öffentlichen Raums steht und fällt mit der gebauten Umgebung. Ziel der Unterzeichner ist es, der sich daraus ergebenden Verantwortung für die am Bau Beteiligten in noch stärkerem Umfang als bisher gerecht zu werden. Die Unterzeichner sind sich einig, dass bei städtebaulich relevanten, stadtbildprägenden oder denkmalpflegerisch bedeutsamen Bauvorhaben unter baukulturellen Gesichtspunkten geeignete, qualitätssichernde Verfahren in die Planungsphase zu integrieren sind.

Nach der Überzeugung der Unterzeichner wird ein Planungswettbewerb beziehungsweise ein anderes der qualitätssichernden VgV-Verfahren auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (auch bei Ingenieurbauwerken) als geeignetes Verfahren empfohlen, um die qualitativen, aber auch die wirtschaftlichen Ansprüche an das Bauen abzusichern. Bei entsprechender Aufgabenstellung (komplexe Bauaufgaben) werden interdisziplinäre Wettbewerbe empfohlen. Für die Planungswettbewerbe stellen die vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herausgegebenen Richtlinien in der Fassung von 2013 (RPW 2013) dabei die von den Auslobern anzuwendenden Verfahrensgrundlagen dar.

Für die Entwicklung von öffentlichen Bauvorhaben mit städtebaulich relevanter, stadtbildprägender oder denkmalpflegerischer Bedeutung wird der Planungswettbewerb bei Neu- und Umbauten von Bauwerken als Bestandteil des Vergabeverfahrens empfohlen. Von einer städtebaulichen Relevanz ist im Regelfall auszugehen, wenn durch das Vorhaben bedeutsame bauliche Veränderungen im öffentlichen Stadtraum bewirkt werden und das Vorhaben den Honorarwert für die Planer jeweils nach der Richtlinie 2004/18/EG geltenden Schwellenwert für die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen übersteigt. Dies gilt in der Regel nicht für Maßnahmen, die im technischen Ausbau (Heizungsanlagen, etc.) oder die nach außen nicht in Erscheinung treten (z.B. interne Sanierungen oder Umbauten).

Hierzu gehören Vorhaben wie

- Hochhausprojekte und Projekte, die die Stadtsilhouette und das Stadtbild markant beeinflussen und verändern
- Projekte, die in besonderer Form den historischen Kontext, die Kulturlandschaft oder den Denkmalschutz berühren
- Projekte, die für die Entwicklung der Stadtstruktur oder Infrastruktur eine strategische Bedeutung haben, adressbildend wirken oder für den öffentlichen Raum prägend sind
- Sonstige Projekte von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung

Bei Vergabeverfahren unterhalb des Schwellenwertes wird bei städtebaulich relevanter beziehungsweise stadtbildprägender oder denkmalpflegerischer Bedeutung ebenfalls ein Planungswettbewerb empfohlen.

Für die Entwicklung von privaten Bauvorhaben mit städtebaulich relevanter, stadtbildprägender oder denkmalpflegerischer Bedeutung werden ebenfalls Planungswettbewerbe nach RPW 2013 empfohlen.

Hierzu gehören Vorhaben wie

- Hochhausprojekte und Projekte, die die Stadtsilhouette und das Stadtbild markant beeinflussen und verändern
- Projekte, die in besonderer Form den historischen Kontext, die Kulturlandschaft oder den Denkmalschutz berühren
- Projekte, die für die Entwicklung der Stadtstruktur oder Infrastruktur eine strategische Bedeutung haben, adressbildend wirken oder für den öffentlichen Raum prägend sind
- Sonstige Projekte von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung

Anlag  
vom ...  
De.

Bei Planungswettbewerben für private Bauvorhaben kann die Jury - entsprechend den Bestimmungen der RPW 2013 - paritätisch mit Sach- und Fachpreisrichtern besetzt werden.

Sofern mit dem Bauvorhaben der Erwerb öffentlicher Grundstücke oder die Schaffung neuen Planungsrechts verbunden ist, wird die öffentliche Hand geeignete Maßnahmen ergreifen, um für die o.g. Kategorien auf die Durchführung eines Planungswettbewerbes hinzuwirken.

Könnte die Durchführung eines Wettbewerbs für ein öffentliches oder privates Bauvorhaben der o.g. Kategorien nicht vereinbart werden, wird das Vorhaben in das Gestaltungsgremium verwiesen (vgl. Geschäftsordnung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr für die Durchführung des Gestaltungsgremiums Bremen). In diesem Gremium kann dennoch die Erforderlichkeit eines wettbewerblichen Verfahrens erörtert und ggf. eine andere Qualifizierung der Planung vereinbart werden. Die Begleitung des Bauvorhabens durch ein Gestaltungsgremium bildet dabei die verpflichtende Mindestanforderung.

Sofern die Planungsaufgabe von städtebaulich bedeutenden Aspekten geprägt ist, wie z.B. einer Quartiersentwicklung oder einer komplexen städtebaulichen Situation mit einem besonderen Nutzungsprogramm, sollen auch zweiphasige Verfahren bzw. kooperative Verfahren nach § 3 Abs. 4 -5 RPW 2013 sowie kooperative Gutachterverfahren oder mehrphasige Werkstattverfahren zur Anwendung kommen. Diese Verfahrensarten ermöglichen u.a. auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Einzelfall ist die Begleitung der Planung durch das Gestaltungsgremium möglich.

Die Unterzeichner sind sich einig, dass die regionale Planungskompetenz verstärkt in den zuvor genannten Verfahren zum Tragen kommen sollte - sofern die gewählte Verfahrensart es zulässt. Dies gilt auch für die Besetzung des Preisgerichts. Ein hälftiger Anteil Bremer Beteiligter erscheint hier angemessen.

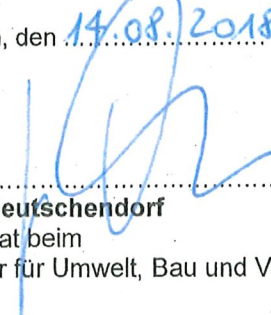
Für alle Verfahrensarten wird festgelegt, dass ein fairer und angemessener Leistungsvergleich der Beteiligten sichergestellt ist und in ausgewogener Weise den Belangen des Auslobers und der Teilnehmer Rechnung getragen wird. Für die konkurrierenden Verfahren berät der Landeswettbewerbsausschuss der Architektenkammer Bremen die Auslober und bestätigt mit seiner Registrierung die Ausgewogenheit der Belange im Verfahren bzw. - im Falle von Planungswettbewerben - die Konformität des Verfahrens mit der RPW.

Diese Bremer Erklärung ist vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, mit der Senatorin für Finanzen, mit der Senatorin für Kinder und Bildung, mit der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz, mit Immobilien Bremen und mit der Wirtschaftsförderung Bremen.

**Inkrafttreten**

Diese Bremer Erklärung tritt durch Unterzeichnung des Staatsrats / Staatsrätin vom Senator für Umwelt Bau und Verkehr und nach Kenntnisnahme durch die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vom 23.08.2018 in Kraft.

Bremen, den 14.08.2018

  
.....  
**Jens Deutschendorf**  
Staatsrat beim  
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr



  
.....  
**Oliver Platz**  
Präsident der Architektenkammer  
der Freien Hansestadt Bremen



  
.....  
**Torsten Sasse**  
Präsident der Ingenieurkammer  
der Freien Hansestadt Bremen



Anlage 1:  
Geschäftsordnung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Durchführung des Gestaltungsgremiums Bremen vom 14.08.2018

**Der Senator  
für Umwelt, Bau und Verkehr**



Bremen, 14.08.2018

**Geschäftsordnung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Durchführung des  
Gestaltungsgremiums Bremen**  
Die Senatsbaudirektorin

**Präambel**

Das Gestaltungsgremium ist gemäß Bremer Erklärung vom 10.07.2016 ein informelles Instrument zur Sicherung einer hohen Planungs- und Baukultur in Bremen. Ziel ist es, die architektonische und städtebauliche Qualität des Planungs- und Baugeschehens zu fördern, zwischen den Beteiligten ein transparentes Vorgehen zu ermöglichen sowie durch fachlichen und sachlichen Dialog die Planungs- und Abstimmungsprozesse zu beschleunigen. Darüber hinaus identifiziert das Gestaltungsgremium städtebauliche und stadtgestalterische Fragestellungen und wirkt hierzu an der Strategieentwicklung beratend mit.

Das Gestaltungsgremium versteht sich sowohl in seiner turnusmäßigen Zusammensetzung und Arbeitsweise als auch in seinem auf ausgewählte Projekte zugeschnittenen Format als Diskussions- und Beratungsforum für stadtgestalterisch relevante städtebauliche Konzepte und Bauvorhaben. Die Beratungen des Gestaltungsgremiums können als Serviceleistungen von Vorhabenträgern und Bauherren in Anspruch genommen werden.

Zu denkmalrelevanten Maßnahmen wird der Landeskonservator in die Arbeit des Gestaltungsgremiums einbezogen.

Das Gestaltungsgremium unterstützt als unabhängiges Fach- und Sachverständigen-gremium die politischen Institutionen sowie die Fachverwaltung in Fragen der Architektur, des Städtebaus, der Stadtplanung und des Stadtbildes. Es begutachtet und behandelt Vorhaben von städtebaulicher Bedeutung in ihrer Auswirkung auf die Stadtgestalt und die Stadtstruktur und gibt fachlich fundierte, ausgewogene Empfehlungen für politische Institutionen und die Verwaltung. Es formuliert Hinweise und Kriterien zur Erreichung dieser Ziele und kann ggf. zu dem Ergebnis kommen, dass ein wettbewerbliches Verfahren oder ein anderes Qualifizierungsverfahren durchzuführen ist.

**1. Kriterien der Projektauswahl / Zuständigkeit des Gestaltungsgremiums**

- Hochhausprojekte und Projekte, die die Stadtsilhouette und das Stadtbild markant beeinflussen und verändern
- Projekte, die in besonderer Form den historischen Kontext, die Kulturlandschaft oder den Denkmalschutz berühren
- Projekte, die für die Entwicklung der Stadt- und Infrastruktur eine strategische Bedeutung haben, adressbildend wirken oder für den öffentlichen Raum prägend sind
- Sonstige Projekte von außerordentlicher Bedeutung für die Stadtentwicklung
- Projekte von besonderer Bedeutung für den Stadt- bzw. Ortsteil



## 2. Aufgaben

2.1\_Das Gestaltungsgremium berät die Vorhabenträger und die Vertreter der zuständigen Verwaltungen (einschließlich der Ortsamtsleitungen) in Fragen des Städtebaus und der Architektur und gibt entsprechende Empfehlungen ab.

2.2\_Das Gestaltungsgremium behandelt in der Regel keine Vorhaben, die aus einem nach allgemein anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahren hervorgegangen sind und die den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sinngemäß entsprechen. Es gilt der Grundsatz, dass das Gestaltungsgremium keine Projekte nachjuriert. Im Sinne einer Qualitätssicherung können juriierte Vorhaben im Gestaltungsgremium jedoch behandelt werden, wenn die Umsetzung der ausgewählten Verfahrensergebnisse gefährdet ist.

## 3. Aufbau und Mitwirkende

3.1\_Die Senatsbaudirektorin/der Senatsbaudirektor beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beruft das Gestaltungsgremium Bremen in turnusmäßigen Sitzungen sowie für ausgewählte Projekte in einer auf das Vorhaben abgestimmten Zusammensetzung, sofern nicht andere Instrumente wie Wettbewerbe oder Werkstattverfahren zur Anwendung kommen.

3.2\_Das Gestaltungsgremium setzt sich wie folgt zusammen

Die Senatsbaudirektorin/der Senatsbaudirektor steht dem Gestaltungsgremium vor und leitet die Sitzungen. Bei Abwesenheit übernimmt ein externes Mitglied diese Funktion.

Mitglieder mit empfehlender Stimme

- Mindestens zwei verwaltungsexterne Fachleute aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Freiraumgestaltung, Denkmalpflege

Mitglieder mit beratender Stimme:

- Die / der jeweils zuständige Ortsamtsleiterin / Ortsamtsleiter bzw. dessen Vertreter/in
- Abteilungsleiterin/Abteilungsleiter 6
- Amtsleiterin/Amtsleiter Bauamt Bremen Nord (im Falle von Vorhaben aus diesem Bereich)
- Referatsleiterin/Referatsleiter
- Verantwortliche Abschnittleiterin/Abschnittsleiter / zuständige Bauordnerin/Bauordner
- Ggf. Abteilungsleiter oder Referatsleiter aus dem Ressort SUBV (2, 3, 5, 7)
- Ggf. die ausschreibende Stelle (beim Verkauf eines städtischen Grundstücks)
- Ggf. beim Verkauf eines städtischen Grundstücks ein Vertreter des Grundstückseigentümers / -verwalters
- Ggf. weitere Fachpersonen, Sachverständige und Gäste

Der Fachbereich Bau und Stadtentwicklung führt das Sekretariat des Gestaltungsgremiums.

#### 4. Arbeitsweise

4.1\_Das Gestaltungsgremium tagt nach einer im Voraus festgelegten Tagesordnung. Diese wird an alle Mitwirkenden in der Regel eine Woche vor dem Sitzungstermin versandt.

4.2\_Die Senatsbaudirektorin/der Senatsbaudirektor entscheidet gemeinsam mit den Vertretern der betroffenen Referate und/oder dem Vorhabenträger im Einvernehmen über die Auswahl und Behandlung der Projekte bzw. die Einberufung eines Gestaltungsgremiums.

4.3\_Das Gestaltungsgremium behandelt die Projekte anhand von Fotos, Plänen und Modellen sowie nach Anhörung der Architekten und Planer, der Bauherren und Vorhabenträger. In der Regel werden Ortsbesichtigungen durchgeführt.

4.4\_Die Behandlung eines Projektes orientiert sich an folgendem Ablauf:

- Projektdarstellung: Die Bauherren/Vorhabenträger, Architekten und Betroffenen des Projektes erhalten Gelegenheit zur Vorstellung ihres Vorhabens. Die Mitglieder mit empfehlender Stimme stellen Rückfragen und erörtern das Projekt. Die Vertreter der Verwaltung und Sachverständige geben fachliche Hinweise.
- Beratung: Der zweite Teil dient der gemeinsamen Beratung des Gestaltungsgremiums im Beisein der Verwaltungen. Das Gestaltungsgremium arbeitet dabei konsensorientiert. Im Ergebnis soll eine weiterführende und umsetzbare Empfehlung formuliert werden. Ggf. wird eine erneute Beratung nach Überarbeitung und Weiterentwicklung empfohlen.
- Rückmeldung an die Vorhabenträger: Das Ergebnis wird als Empfehlung vorgetragen und protokolliert. Die Ergebnisse fließen als Empfehlung in die Befassung der Behörde (planerische Stellungnahme, B-Plan, Bauvorbescheid, Baugenehmigung) mit dem Projekt ein.

4.5\_Die Beratung des Gestaltungsgremiums erfolgt ohne politische Parteien und Öffentlichkeit (vgl. hierzu auch Öffentlichkeitsarbeit 6.3 und 6.4).

4.6\_Ein Vorhaben kann mehrfach im Gestaltungsgremium behandelt werden. In der Regel werden die Projekte in maximal zwei Terminen beraten. Im Einzelfall können aber auch darüber hinaus weitere Termine vereinbart werden.

4.7\_Die Mitglieder des Gestaltungsgremiums sind verpflichtet, über die Tatsachen, die ihnen im Rahmen ihrer Mitwirkung in diesem Gremium zur Kenntnis gelangen, sowie über Inhalt und Ergebnis der Beratungen Verschwiegenheit zu wahren. Die Senatsbaudirektorin/der Senatsbaudirektor kann Mitglieder im Einzelfall in Abstimmung mit dem jeweiligen Vorhabenträger / Bauherrn von der Verschwiegenheitspflicht befreien.

4.8\_Die Pflicht zum Ausstand besteht, wenn ein Mitglied befangen ist, insbesondere in der Sache ein persönliches Interesse hat, in einem Auftragsverhältnis zum Vorhabenträger steht oder einer Partei familienrechtlich bzw. partnerschaftlich nahe steht. Ist der Ausstand streitig, entscheiden die Mitglieder mit empfehlender Stimme unter Ausschluss des betreffenden Mitglieds.

## 5. Entschädigungen

Nicht der Verwaltung angehörende Mitglieder werden für die Sitzungsteilnahme in der Regel nach einer Tagespauschale inklusive der Reisespesen (analog zu einem Preisrichterhonorar) vergütet. Diese Kosten tragen die Vorhabenträger anteilig oder im Falle eines projektbezogenen Gestaltungsgremiums vollständig.

## 6. Öffentlichkeitsarbeit

6.1\_Die Berichterstattung gegenüber Dritten und der Öffentlichkeit erfolgt im Einvernehmen mit dem Bauherrn und ggf. mit der ausschreibenden Stelle, wenn ein städtisches Grundstück zum Verkauf ansteht. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine Berichterstattung in der Regel erst nach rechtskräftigem Abschluss des Verfahrens.

6.2\_Die Senatsbaudirektorin/der Senatsbaudirektor informiert die Öffentlichkeit periodisch/regelmäßig über die Tätigkeit des Gestaltungsgremiums (Website des FB Bau).

6.3\_Deputierte und Beiräte können in Ausnahmefällen als durch die Senatsbaudirektorin/den Senatsbaudirektor eingeladene Gäste an den Sitzungen des Gestaltungsgremiums teilnehmen.

6.4\_Vertreter von Kammern, Verbänden und der Fachöffentlichkeit können ebenfalls in Ausnahmefällen als durch die Senatsbaudirektorin/den Senatsbaudirektor eingeladene Gäste an den Sitzungen des Gestaltungsgremiums teilnehmen.

6.5\_Die Mitglieder des Gestaltungsgremiums arbeiten loyal und stellen aus den internen Besprechungen Informationen nur nach Absprache mit der Senatsbaudirektorin der Öffentlichkeit zur Verfügung. Letzteres gilt auch für die Gäste des Gestaltungsgremiums.

## Abstimmung

Diese Geschäftsordnung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Durchführung des Gestaltungsgremiums Bremen ist abgestimmt mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, mit der Senatorin für Finanzen, mit der Senatorin für Kinder und Bildung, mit der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz, mit Immobilien Bremen, mit der Wirtschaftsförderung Bremen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

## Inkrafttreten

Diese Geschäftsordnung tritt nach Kenntnisnahme durch die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vom 23.08.2018 in Kraft.



Ortsamt Vegesack, Gerhard-Rohlfs-Straße 62, 28757 Bremen

Auskunft erteilt Herr Heiko Dornstedt  
Zimmer 1.1

An das  
Bauamt Bremen-Nord

Tel.: 0421 361-7215  
Fax: 0421 496-7215

E-Mail:  
[Heiko.Dornstedt@oavegesack.bremen.de](mailto:Heiko.Dornstedt@oavegesack.bremen.de)

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens

Per Mail

Mein Zeichen  
(bitte bei Antwort angeben)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,  
der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 29.08.2022 mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz zwischen Gerhard-Rohlfs-Straße 30 - 33, Bermphohlstraße 38 - 42 rückwertig, Kirchheide 51 - 55 rückwertig und am Sedanplatz 9 rückwertig beschäftigt:

- Der Beirat Vegesack begrüßt die Planung der Investor-innen und fordert eine stetige Beteiligung an den folgenden Entwicklungsschritten.
- Der Beirat fordert alle zuständigen Senatsressorts auf, die Chance für die positive Weiterentwicklung des Mittelzentrums Vegesack zu nutzen und eine Machbarkeitsstudie für eine Umgestaltung passend zum neuen Bebauungsplan in Auftrag zu geben.
- Weitere Punkte möchte der Beirat ebenfalls berücksichtigt wissen:
  1. Die Verwendung klimafreundlicher, hitzeabweisender Materialien sowie Fassadenbegrünung sind zu nutzen.
  2. Weiterhin eine ausreichende Begrünung einzuplanen.
  3. Alle nötigen Mobilitätsideen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
  4. Der Beirat spricht sich einstimmig für die Beteiligung der anliegenden Bürgerinnen und Bürger aus. Die Bürgerbeteiligung soll in Form einer Einwohnerversammlung stattfinden. Die Einwohnerversammlung wird am 14. September 2022 abgehalten.
  5. Des Weiteren möchte der Beirat, dass eine Spielplatzmöglichkeit für Kinder geprüft und berücksichtigt werden soll.
  6. Ein öffentlicher, befahrbarer Brunnen ist in die Planung des Sedanplatzes zu berücksichtigen.
  7. Ausreichende Parkplätze sind zu berücksichtigen.
  8. Alle Marktangelegenheiten sind in den Gesamtplanungen zu berücksichtigen.

Ich bitte Sie kurzfristig die erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen. Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Heiko Dornstedt  
Ortsamtsleiter