Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Stadtbürgerschaft 9. Wahlperiode: 1975-79

(25.6.1979) Drucksache 9/597

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 597 S
25. 06. 79

Mitteilung des Senats

Änderung zum Bebauungsplan 796 für das Gebiet zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Birkenstraße, Große Weidestraße, Philosophenweg und Bahnhofstraße für den Teilbereich zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Verbindungsweg Contrescarpe und Hillmannplatz und Birkenstraße (zum Teil einschließlich)

Bauleitplanverfahren 796 C

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird ein Bebauungsplan vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 1. Juni 1979 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Die Finanzdeputation hat dem Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 20. Juni 1979 zugestimmt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt** für das Gebiet zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Birkenstraße, Große Weidestraße, Philosophenweg und Bahnhofstraße für den Teilbereich zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Verbindungsweg Contrescarpe und Hillmannplatz und Birkenstraße (zum Teil einschließlich) **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen.

Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

1. **Betreff**

Die Deputation legt die Änderung C zum Bebauungsplan 796 für den Teilbereich zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Verbindungsweg Contrescarpe und Hillmannplatz und Birkenstraße (zum Teil einschließlich) vor.

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Bahnhofsvorstadt.

2. **Zum Verfahren**

2.1. Beschluß zur Aufstellung des Planes

Die Deputation hatte am 27. Oktober 1978 den Beschluß gefaßt, daß der Bebauungsplan 796 mit der Änderung C für den bezeichneten Geltungsbereich geändert werden soll. Dieser Beschluß ist am 14. November 1978 amtlich bekanntgemacht worden.

2081

2.2. Planentwurf und Begründung

Auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes und auf den Text der Begründung, der hier als Anlage beigefügt ist, darf verwiesen werden.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4. Vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Für den Entwurf der Änderung C des Bebauungsplanes 796 ist daher eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in Form einer Einwohnerversammlung am 9. November 1978 durchgeführt worden. Das Protokoll dieser Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt darf insoweit verwiesen werden. Die Einwohnerversammlung hat keinen Anlaß zur Änderung des vorgesehenen Bebauungsplanentwurfes gegeben.

2.5. Grundsätze über soziale Maßnahmen

Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Abs. 1 BBauG) sind aufzustellen, wenn zu erwarten ist, daß ein Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich. Da solche Auswirkungen hier nicht zu erwarten sind, sind Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht aufzustellen.

2.6. Entschädigungsansprüche

Da die Änderung C des Bebauungsplanes 796 zwar zu einer Verringerung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse führt, gleichzeitig aber eine Bebauung von größeren Flächen in den unteren Geschossen mit einer höheren Rendite zuläßt, muß eine Wertminderung nicht unbedingt eintreten. Gleichwohl sind Entschädigungsansprüche nicht völlig auszuschließen.

Der Senator für Finanzen hat mitgeteilt, daß die Finanzdeputation von der Änderung C des Bebauungsplanes 796 zustimmend Kenntnis genommen hat.

2.7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG sind die zu beteiligenden Träger öffentl. Belange bei der Aufstellung beteiligt worden. Über das Ergebnis wurde die Deputation für Bau und Raumordnung vor Beschluß über die öffentliche Auslegung informiert. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz unterrichtet.

2.8. Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 8. Februar 1979 beschlossen, daß der Entwurf der Änderung C des Bebauungsplanes 796 nebst Begründung öffentlich auszulegen ist. Demgemäß hat der Planentwurf nebst Begründung nach amtlicher Bekanntmachung vom 9. Februar 1979 im Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte vom 19. Februar bis 5. März 1979 und vom 9. März bis 9. April 1979 im Stadtplanungsamt gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

2.9. Bedenken und Anregungen

Es liegen mehrere Schreiben mit Bedenken und Anregungen vor, die teilweise gleichlautend abgefaßt und vervielfältigt übersandt wurden. Gleiches gilt für Niederschriften.

Zu den Zuschriften mit Bedenken und Anregungen wird im einzelnen ausgeführt:

2.9.1. Herr Georg R. Lülle, Bremen 44, Martensstraße 37,

hat ein Schreiben übersandt, dessen Inhalt sich weniger auf auf den Bebauungsplan 796 C bezieht und mehr allgemein gehaltene Gedanken über die Bebauung und Gestaltung der Stadt Bremen enthält. Beigefügt waren diesem Schreiben Zeichnungen, die der Bauverwaltung bereits zu

mehreren Anlässen übersandt worden sind und die sich ebenfalls nicht auf das Hillmann-Grundstück beziehen. In seinem Schreiben hat Herr Lülle u. a. mitgeteilt, daß der Entwurf eines Hanseatenhauses mit allen Einzelheiten als Anregung zu einem Ideenwettbewerb dienen sollte unter Hinweis auf traditionelle Gedanken und Gebräuche, die der Stadt noch heute Impulse als Weltstadt geben.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Bei der Zuschrift des Herrn Lülle handelt es sich um Anregungen, die sich nicht unmittelbar in die Änderung C des Bebauungsplanes 796 aufnehmen lassen. Die Anregungen können für die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich nicht aufgegriffen werden.

2.9.2. Die Bremer Straßenbahn AG

hat mitgeteilt, daß die zunächst ablehnende Stellungnahme gegen die geplante Verkehrslösung mit ihren Auswirkungen auf den öffentlichen Personenverkehr nicht mehr aufrechterhalten werden können.

Die Verkehrslösung habe aber sicherlich zur Folge, daß durch Umwegfahrten mehr Verkehr entsteht. Es sei zu befürchten, daß davon der öffentliche Personennahverkehr in der Bürgermeister-Smidt-Straße durch vermehrtes Auftreten von Linksabbiegern der Knotenpunkt Bürgermeister-Smidt-Straße/Breitenweg betroffen wird. Deshalb müsse die Freihaltung der Gleiszone vom allgemeinen Verkehr entsprechend der vom „Gemeinsamen Arbeitskreis öffentlicher Personennahverkehr (GAK-ÖPNV)" erarbeiteten Planung spätesents zeitgleich mit der Realisierung der Bebauung verwirklicht werden.

2.9.3. Frau Gerda Blob, Bremen, Falkenstraße 37,

teilte mit, daß sie einige Jahre in den Vereinigten Staaten von Amerika gelebt habe und sich unbehaglich fühle angesichts riesengroßer Häuser, gesichtslos in ihrer nüchternen Bauweise, Asphaltstraßen und Abgasen unzähliger Autos.

Nach ihrer Rückkehr 1962 sei sie erleichtert gewesen über die schöne Innenstadt, in der man „leben" und „atmen" konnte. Jetzt seien wir dabei, diese schöne Innenstadt nach und nach zuzubauen und langsam in eine ähnliche Masse aus Steinen und Beton zu verwandeln; und zwar mit einem maßlos großen Gebäude, das in wenigen Jahren wieder ein hohes oder riesig breites Gebäude nach sich ziehen wird und alles nur materieller Interessen wegen.

Die Einsenderin geht in ihrem Schreiben weiter ein auf ihre Wohngegend, in der man in den letzten Jahren bereits mehrere Abstriche habe machen müssen, und zwar wegen der nahegelegenen Hochstraße, wegen des „nüchternen Hochhauses" in der Falkenstraße und wegen des Verkehrslärms.

Die Einsenderin führt weiter aus, daß sie dagegen ist, daß die Hamburg-Mannheimer-Versicherungsgesellschaft ein derartig riesiges Gebäude in dieser Gegend errichtet, auch wenn bekannt sei, daß 300 Arbeitsplätze beschafft werden sollen. Die Einsenderin sei aber auch überzeugt, daß jeder wisse, daß man mit dem Begriff „arbeitslos" etwas vorsichtig umgehen müsse. Frau Blob bittet, keine neue Anhäufung von Beton zu errichten, keine weiteren Plattenbeläge unter den Füßen zuzulassen, die Birkenstraße nicht abzusperren, keine Hoch- oder Tiefgaragen zu errichten, in deren Bereichen man mit angehaltener Atemluft vorüberlaufen müsse und keine Passagen unter riesigen Betonmassen zu erstellen. Die Einsenderin schließt ihr Schreiben unter Hinweis auf den französischen Architekten Jaques Couelle, daß sie in dieser Gegend „leben" und nicht nur existieren möchte.

2.9.4. Frau Bärbel Stehmeier, Bremen, Mittelstraße 5,

sieht es als einen größten Fehler der Stadtgemeinde Bremen an, sich für dieses Grundstück — an dieser an Bremens Vorzeigeseite gelegenen Stelle, an der wohl so ziemlich alle Bremenbesucher vorbeikommen — die Planungs- und Gestaltungsmöglichkeit nehmen zu lassen und sich

von einem Versicherungskonzern die Nutzung diktieren zu lassen (und nicht im Sinne der Bremer Bürger).

Die Einsenderin schlägt vor, das Restgrundstück, das Bremen noch nicht gehört, dazu zu kaufen und einen Wettbewerb auszuschreiben, der neben einer Erweiterung der Grünzone von den Wallanlagen her eine für Bremer und Bremenbesucher brauchbare Nutzung (etwa ein Café) vorgibt. Hiermit sei selbstverständlich nicht etwa ein Café innerhalb eines hohen oder breiten Betonklotzes gemeint.

2.9.5. Frau Marie Martin, Bremen, Mittelstraße 5,

spricht sich gegen die vorgesehene Bebauung aus. Eine Nutzungsmöglichkeit von GFZ 6,0 an dieser einmaligen Stelle widerspreche jeder städtebaulichen Vernunft. Die Einsenderin schlägt ebenfalls vor, den anderen Grundstücksteil dazu zu kaufen und einen städtebaulichen Wettbewerb auszuschreiben.

2.9.6. Herr Heinrich Martin, Bremen, Mittelstraße 5,

teilt mit, daß er schärfsten Protest gegen den Bebauungsplan 796 einlegt und die Stadtgemeinde auffordert, für das im Bebauungsplan festgelegte Grundstück sowie für den im anderen Bebauungsplan liegenden Bereich des Hillmannplatzes einen städtebaulichen Wettbewerb auszuschreiben, der als Nutzung zumindestens eine Verbreiterung der Wallanlagen an der Stelle vorsieht und im Höchstfall eine zweigeschossige Bebauung (aber nicht in der jetzigen Breite) zuläßt.

2.9.7. Frau Gerda Warns, Bremen, Nordhauser Straße 2,

bezog sich in ihrer Zuschrift auf einen Leserbrief, der bereits im Weser-Kurier vom 25. Oktober 1978 erschienen ist.

In diesem Brief sprach sich Frau Warns für ein repräsentables Café und Restaurant auf dem Hillmann-Grundstück aus. Die Wallanlagen mit ihrer Mühle seinen eine herrliche Kulisse für eine solche Einrichtung. Bereits am Markt wäre seinerzeit anstelle des Parlamentsgebäudes eine solche Möglichkeit vorhanden gewesen.

In dem Leserbrief führte die Einsenderin weiter aus, daß sie einen Bebauungswettbewerb begrüßen würde, um nicht nur die augenblickliche Wirtschaftslage zu berücksichtigen, denn diese sei nur vorübergehend, denn das zu errichtende Gebäude werde viele Generationen überdauern und entweder einen Makel oder aber Freude für die Stadt und seine Menschen bedeuten. Überall klage man über Fehler bezüglich der Bebauung und klotziger Hochhäuser, warum solle man erneut einen Fehler machen.

Das Café und Restaurant ließe sich mit Läden, Büros und auch mit einem Hotel beliebig kombinieren, so daß sich auch so ein gutes Nutzobjekt erstellen ließe. Baulich dürfe dies wohl kaum Schwierigkeiten machen.

Die Einsenderin teilte in ihrer Zuschrift weiter mit, daß ihr nach Erscheinen des Leserbriefes telefonisch spontan von vielen Bürgern Begeisterung und Zustimmung zu ihrer Anregung zuteil wurde und sie daher hoffe, daß die Verantwortlichen diese so einmalig gegebene und damit letzte Gelegenheit, einen dringenden Wunsch der Bremer Bürger und seiner Besucher zu verwirklichen, respektieren, die Gelder dazu kämen ja schließlich auch von den Bürgern.

2.9.8. Frau Anita Ries, Bremen 44, Westerholzstraße 31,

erklärte zur Niederschrift, daß sie sich den Ausführungen eines Flugblattes der „Bürgerinitiative für die Wallanlagen — gegen das Hillmannhochhaus" vom 28. Februar 1979 anschließe, in dem es in einem Absatz heiße: „Die Bremer Bürger fordern mit überwältigender Mehrheit eine Grünanlage oder eine höchstens zweistöckige Bebauung."

Der Inhalt des Flugblattes drückt sich im wesentlichen aus in der Einsendung der Bürgerinitiative für die Wallanlagen gegen das Hillmannhochhaus, das in diesem Bericht an anderer Stelle behandelt wird.

2.9.9. Frau Jutta Draub-Ketelaar, Bremen, Rutenstraße 24,

„protestiert aufs schärfste" gegen den Bebauungsplan Nr. 796 und fordert für die Bebauung des Grundstücks und des umliegenden Geländes inclusive Hillmann-Platz die öffentliche Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs.

2.9.10. Herr Lutz Wernicke teilt für den Arbeitskreis Umwelt & Abrüstung Bremen, Stolzenauer Straße 10,

mit, daß die Bremer City nicht ein weiteres eintöniges Bauwerk brauche sondern eine Erweiterung des Grüngürtels der Wallanlagen bis auf das Gelände, das hier in Frage steht. Eine solche öffentliche Grünanlage würde nicht nur die Luftverhältnisse in der verkehrsreichen Innenstadt verbessern helfen sondern könnte auch den zahlreichen dort arbeitenden Menschen in der Mittagspause als Ort kurzer Erholung dienen. Deshalb trete der Arbeitskreis Umwelt & Abrüstung für die Schaffung einer Grünfläche auf dem Gelände des geplanten Hillmannhochhauses ein.

2.9.11. Die Firma Carl Büsing, Bremen, Industriestraße 18,

erhebt in aller Form und Entschiedenheit Einspruch gegen den Bebauungsplan 796 C mit der Begründung, daß der Umsatz der Filiale Hillmannplatz 5 ganz wesentlich beeinträchtigt werden würde, falls die Birkenstraße nicht mehr befahrbar sein sollte. Nach Ermittlung über die dortige Filialleiterin gelangen mindestens 50 % aller Kunden über die Birkenstraße per PKW an die Filiale und er (Herr Carl Büsing) sei davon überzeugt, daß durch die Blockierung das Geschäft praktisch zunichte gemacht würde.

Es werde daher beantragt, daß die Birkenstraße für den Verkehrsablauf erhalten bleibt, gegen eine Überbauung wäre nichts einzuwenden. Die Hochgarage Philosophenweg müsse umgehend erstellt werden und dann der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Der Einsender erwähnt noch, daß mit Schließung der genannten Filiale mindestens fünf Arbeitsplätze in Fortfall kommen würden.

2.9.12. Der Bund Deutscher Architekten BDA im Lande Bremen, Bremen, Altenwall 5,

macht Bedenken geltend, in dem die Verabschiedung dieses Bebauungsplanes im gegenwärtigen Zeitpunkt für die zukünftige Bebauung in diesem städtebaulich außerordentlich wichtigen Bereich eine Festschreibung bedeuten würde. Fachleute, Bürgerinitiativen und auch Politiker vertreten durchaus unterschiedliche Auffassungen über die künftige Gestaltung. Aus diesen Gründen halte der Bund Deutscher Architekten im Lande Bremen die Auslobung eines Ideenwettbewerbes für unverzichtbar. Es habe sich in der Vergangenheit verschiedentlich gezeigt, daß bindende Festlegungen eines Bebauungsplanes der Verwirklichung guter Ideen im Wege stehen könnten. Nach Auffassung des BDA dürfe die Bremische Bürgerschaft eine Entscheidung erst fällen, wenn alle möglichen Alternativen durch Fachleute zur Diskussion gestellt und in einem Wettbewerbsverfahren beurteilt worden seien. Die Zeit für die Verabschiedung eines Bebauungsplanes sei daher noch nicht reif.

2.9.13. Die Firma W. A. Fritze & Co., Bremen, Birkenstraße 47/48,

erhebt die Forderungen, das geplante Parkhochhaus am Philosophenweg infolge des Wegfalls der Parkplätze auf dem Hillmannplatz vorweg zu bauen; außerdem dürfe es keine Privatgarage werden, sondern müsse der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Begründet werden diese Forderungen durch die Attraktivität der Büroräume im Hause Birkenstraße 47/48, die nur dann zu vermieten seien, wenn genügend Abstellplätze vorhanden seien. Durch Nichtbeachtung dieser Tatsache würden Mietausfälle bzw. ein Wertabfall des Grundstückes entstehen. Obwohl Schadensmeldungen nicht zum Bebauungsplanverfahren gehören, würden sie hiermit offiziell angemeldet werden.

In einem weiteren Schreiben bezieht sich die Einsenderin auf das Schreiben der Aufbaugemeinschaft Bremen vom 29. Januar 1979, das diesem Bericht beigefügt ist. In diesem Zusammenhang fordert die Einsenderin die Aufrechterhaltung der Verkehrsverbindung der Birkenstraße vom

Herdentorsteinweg, ggf. durch Uberbauung der Birkenstraße. Daneben werde nochmals die vorrangige Schaffung von Parkplätzen vorzugsweise in Form einer Hochgarage Philosophenweg gefordert.

2.9.14. Herr Norbert Saake und Frau Heidi Saake, Bremen, Vor dem Steintor Nr. 18-22,

teilen mit, daß sie absolut gegen die vorgesehene Form der Bebauung des ehemaligen Hillmann-Grundstückes seien, und zwar aus folgenden Gründen:

— Es dürfe ihnen als Bürger der Stadt Bremen nicht gleichgültig sein, wie sich die Wohn-Umwelt verändere.

— Als erschreckendes Beispiel, in welcher Weise sich Bremen allein durch seine Bebauung negativ verändert habe, werde als Lektüre die Photodokumentation von Klaus Warwas „Wird Bremen immer häßlicher?", herausgegeben vom Neuen Forum Bremen, empfohlen.

Hier werde in vielen Fotos aufgezeigt, wie die Geschmacksverirrungen einiger Architekten aus der Atmosphäre der Wohnlichkeit und Beschaulichkeit ein Areal der Sterilität und reinen Geschäftsmäßigkeit machen könnten. Die Einsender halten dies für die anstehende Bebauung des Hillmann-Grundstückes für noch vermeidbar.

— Durch die Weiterführung von Bebauungen der Innenstadt mit gefühllosen Hochhausbauten im geistlosen Betonstil würde eine Stadt gebaut werden, die einem großen Supermarkt vergleichbar sein werde. Dieses werde für bedenkenlos und verabscheuungswürdig gehalten werden.

— Die vorgesehene massive Bebauung mit einem sechsstöckigen Versicherungsgebäude und einer Hochgarage schaffe zusätzliche Probleme von Verkehrslenkung, Unterbringung und Abgasbewältigung in der Innenstadt.

Bremen könne sich zusätzliche Belastungen der Umwelt nicht mehr leisten.

Die Herren Planer, die sich fernab vom Großstadtverkehr in ihren Häuschen im Grünen diesen Planungen hingeben, sollten sich dringend dies Problem vor die Nase halten.

— Die Planer sollten sich selbst prüfen, ob sie sich eckige, kantige und grob geformte menschliche Gestalten vorstellen könnten; diese würden gut dorthin passen.

Als Alternativvorschläge werden von den Einsendern vorgegeben:

— Wettbewerbsausschreibung zur Gestaltung dieses Grundstücks bzw. Stadtgebietes.

— Mitwirkung und Mitbestimmung der Bremer Bürger.

— Menschenwürdige Gestaltung unter dem Hauptaspekt der Naturbezogenheit — Wohnlichkeit.

— Schaffung von Raum für zeitunabhängige Anregnung zwischenmenschlicher Kommunikation.

2.9.15. Frau Ulrike Schellpeper, Bremen, Beim Steinernen Kreuz 2,

teilt mit, daß dieses Bauwerk zur weiteren Verschandelung der Bremer Innenstadt in erheblichem Maße beitrage. Die Einsenderin verstehe unter Verschandelung nicht nur die ästhetischen Auswirkungen, indem die Zerstörung des An- und Ausblicks auf die Wallanlagen, der Stadtsilhouette und ein weiterer Schritt zur sinnlichen Verödung der Innenstadt (wie schon geschehen durch die Bebauung und Raumgestaltung entlang des Breitenweg/Rembertiringes) durch diesen Bau vorangetrieben werde.

Unter Verschandelung seien ferner die folgenschweren Auswirkungen auf unseren zu gesundenden Lebensraum zu betrachten. Es würden Arbeitsplätze in der Innenstadt angesiedelt und so die Zentralisierung weiter vorangetrieben und durch diese die Infrastruktur unserer Innenstadt ständig verschlechtert. Die Einsenderin geht noch im weiteren auf Belastungen durch An- und Abfahren der dort arbeitenden Menschen

bzw. Besucher, die dieses Gebäude aufsuchen müssen, ein. Diese Verschlechterungen würden sich nicht nur auf die umliegenden Straßen des Hillmann-Grundstückes beschränken, sondern würden die angrenzenden Stadtteile und letztendlich die gesamte Stadt belasten.

Die Einsenderin trete deshalb für eine Begrünung und die Ausweitung der Wallanlagen um diese Fläche ein.

2.9.16. Die Firma Nordstern Versicherungs-Aktiengesellschaft, Köln, Konrad-Adenauer-Ufer 23,

erhebt Einspruch gegen die vorgesehene Errichtung einer Fußgängerzone im Bereich Hillmannplatz/Bahnhofstraße sowie gegen die geplante Sperrung der Birkenstraße für den öffentlichen Fernverkehr mit der Begründung, daß bei Errichtung des Gebäudes Birkenstraße 37 in den Jahren 1959/60 zur Unterbringung der Landesdirektion Bremen der genannten Versicherungs-Gesellschaft davon ausgegangen wurde, daß die Birkenstraße als Hauptverkehrsstraße ausgebildet werde. Zur Verbreiterung des Straßenlandes war von der Gesellschaft die Übertragung des zur Straße hin gelegenen Teiles des Grundstückes an die Stadt Bremen gefordert worden. Die Teilgrundstücke wurden im Jahre 1961 an die Stadt Bremen aufgelassen.

In dem Plan aus dem Jahre 1962 lasse sich auch die seinerzeit geplante Führung der Baufluchtlinien auf beiden Straßenseiten ersehen. Daher sei auch die Wahl für den Standort der Geschäftsstelle im Hinblick auf den Charakter einer Hauptverkehrsstraße wegen der guten Geschäftsmöglichkeiten und der Werbewirksamkeit gefallen.

Wenn jetzt die Birkenstraße gesperrt würde, bringe dies für das Bremer Geschäft schwerwiegende wirtschaftliche Probleme mit sich. Als Versicherungsgesellschaft sei man auf einen werbewirksamen Standort angewiesen. Dieses lasse sich hauptsächlich durch die Lage des Geschäftshauses an einer Hauptverkehrsstraße bewerkstelligen. Ein negativer Einfluß auf den Kundenverkehr lasse sich bereits jetzt durch die Erdarbeiten auf dem Hillmannplatz feststellen.

Auch die Zufahrt zur Birkenstraße über den Herdentorsteinweg konnte bisher nicht als ideal bezeichnet werden. Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen Neuordnung könne das Geschäftshaus jedoch nicht mehr oder nur durch erhebliche Umwege erreicht werden. Auch die Ausfahrt von der Birkenstraße zur Bürgermeister-Smidt-Straße sei z. Z. noch mit außerordentlichen Schwierigkeiten verbunden. Eine bessere Lösung sei für den Fall der Durchführung nach dem Bebauungsplan nicht vorstellbar.

Die Forderung gehe dahin, daß die Birkenstraße für den Verkehrsablauf erhalten bleibe. Gleichwohl könne zum Herdentorsteinweg hin eine Überbauung der Fahrbahn erfolgen. Es werde für dringend erforderlich gehalten, daß die Hochgarage Philosophenweg als erste Baumaßnahme durchgeführt wird, und zwar als öffentliche Garage.

Es lasse sich voraussehen, daß bei Durchführung des jetzt bestehenden Bebauungsplanes Schäden durch Mietausfall, Wertminderung des Grundbesitzes, Gebäudereparaturen und Umsatzrückgänge entstehen. Es müsse sogar befürchtet werden, daß nach einer gewissen Zeit das Anwesen nicht mehr rentabel ist und daß dann eine Veräußerung — mit finanziellem Verlust — in Erwägung gezogen werden müsse.

Dies gelte auch für die gewerblichen Fremdmieter in dem Hause.

2.9.17. Der Fachverband des bremischen Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes e.V. Bremen, Contrescarpe 17,

teilt mit, daß mehrere Gaststättenbetriebe von dem Bebauungsplan betroffen sind und bittet daher, die Birkenstraße nach beiden Richtungen befahrbar zu halten, die Zufahrt von der Bahnhofstraße nicht abzuschneiden und das Parkhaus Philosophenweg bevorzugt zu errichten, und zwar bevor die geplante Grünalage entsteht.

2.9.18. Herr Dr. Manfred Hausmann, Bremen 71, Dillener Straße 49, macht als Mitglied der „Bürgerinitiative für die Wallanlagen — gegen das Hillmannhochhaus" grundsätzliche und spezielle Bedenken gegen den Bebauungsplan geltend.

Der Bebauungsplan erwecke den Eindruck, daß hier vorschnelle Entscheidungen getroffen seien, weil wesentliche Gesichtspunkte keine Berücksichtigung gefunden hätten. Das sei bedauerlich, da es sich bei diesem Grundstück um die bauliche Gestaltung einer Stelle handelt, die zu den bedeutsamsten der Bremer Innenstadt gehöre. Neben dem Marktplatz mache gerade diese Stelle durch den einzigartigen Reiz des Blickes über den Wallgraben und die Blumenschule auf die Windmühle den nachhaltigsten Eindruck. Dieser würde durch den jetzt geplanten sechsstöckigen Betonklotz auf das schwerste beeinträchtigt oder zerstört werden. Es widerspreche jeglicher Vernunft, die Wallmühle unter Denkmalschutz zu stellen, um dann die Umgebung zu verschandeln. Spätere Generationen würden zornig fragen, wie man der Stadt diesen nicht wieder gutzumachenden Schaden zufügen konnte. Nun solle ohne wirklich zwingende Gründe eine weitere und besonders beglückende Perspektive um ihre Einzigartigkeit gebracht werden. Das verstehe die überwältigende Mehrheit der Bremer Bürger nicht. Jeder, der für diese Sache mit verantwortlich sei, müsse mit sich zu Rate gehen und sich überlegen, ob er es vor sich selbst und seinen Mitbürgern verantworten könne, diesem unseligen Plan seine Zustimmung zu geben.

Bei der Bebauung des Hillmann-Grundstücks dürfe keinesfalls punktuell geplant werden. Wenn irgendwo, dann müsse hier die ganze Umgebung in die Planung einbezogen werden. Es spreche für das gesunde Empfinden der Bremer Bürger, daß sie sich zu verschiedenen Malen und in einer so erstaunlichen Zahl gegen eine solche Planung zur Wehr gesetzt haben. Sie wünschten eine Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Grünanlagen oder eine gelockerte, keinesfalls die Höhe zweier Stockwerke überragenden Bebauung. Daß für eine solche Lösung nicht nur schönheitliche sondern auch verkehrstechnische, gesundheitliche und architektonische Erwägungen sprechen, liege auf der Hand. Der Einwender fühle sich deshalb verpflichtet, mit allem nur erdenklichen Nachdruck vor der Verwirklichung des senatorischen Bebauungsplanes zu warnen und Einspruch dagegen zu erheben.

2.9.19. Herr Dr. Erich Ricklefs, Bremen, Ellhornstraße 39/43, und nachstehend aufgeführte Mitunterzeichner haben gleichlautende vervielfältigte Schreiben übersandt:

Ute Ahlring, Bremen, Ellhornstraße 39/43,
W. Meyer, Bremen, Ellhornstraße 39,
B. Müller, Bremen, Falkenstraße 26,
L. Müller, Bremen, Falkenstraße 26,
C. Lerche, Bremen, Falkenstraße 26,
Przybilchi, Bremen, Doventorsteinweg 31,
Brünjes, Bremen, Doventorsteinweg 31,
Röben, Bremen, Kösliner Straße 3,
Buschatzky, Bremen, Doventorsteinweg 29,
G. Dittmann, Bremen, Am Wandrahm 30,
A. Rurre, Bremen, Am Wandrahm 29/30,
H. Zach, Bremen, Ellhornstraße 27/29,
B. Schlieper, Bremen, Falkenstraße 39,
R. M. Grashoff, Bremen, Falkenstraße 39,
Peter Ricklefs, Bremen, Ellhornstraße 39,
K. Kruse, Bremen, Falkenstraße 27,
E. Berger, Bremen, Falkenstraße 27,
A. Wischeropp, Bremen, Falkenstraße 27,
L. Dommers, Bremen, Falkenstraße 19,
Dörte Wollgast, Bremen, Falkenstraße 19,
P. Wollgast, Bremen, Falkenstraße 11,
Dommers, Bremen, Falkenstraße 19,
Schulz, Bremen, Falkenstraße 19,
Lange, Bremen, Falkenstraße 19,
Molkentin, Bremen, Falkenstraße 21,

Bandener, Bremen, Falkenstraße 21,
Steen, Bremen, Falkenstraße 21,
Pires, Bremen, Falkenstraße 21,
C. Pires, Bremen, Falkenstraße 21,
Rademacher, Bremen, Falkenstraße 21,
Patzak, Bremen, Falkenstraße 17,
Richau, Bremen, Falkenstraße 17,
H. Schmidt, Bremen, Falkenstraße 17,
E. Riemann, Bremen, Falkenstraße 17,
Barth, Bremen, Falkenstraße 17,
Witkowski, Bremen, Falkenstraße 17,
O. Walther, Bremen, Falkenstraße 17,
Meinken, Bremen, Falkenstraße 17,
Biermann, Bremen, Falkenstraße 31,
Ernst, Bremen, Falkenstraße 31,
Behrmann, Bremen, Falkenstraße 33,
J. Lange, Bremen, Falkenstraße 33,
Kallienke, Bremen, Falkenstraße 33,
Espe, Bremen, Falkenstraße 37,
M. Klüver, Bremen, Falkenstraße 37,
E. Schuer, Bremen, Falkenstraße 37,
H. Wollgast, Bremen, Falkenstraße 37,
Schelper, Bremen, Falkenstraße 37,
Leitner, Bremen, Falkenstraße 29,
K.-H. Leitner, Bremen, Falkenstraße 29,
M. Steinhauser, Bremen, Falkenstraße 29,
M. Tüting, Bremen, Falkenstraße 29,
K. Donalies, Bremen, Falkenstraße 29,
Wittenberg, Bremen, Achelisweg 2,
R. Donalies, Bremen, Falkenstraße 29,
Else Gadau, Bremen, Falkenstraße 29,
W. Wicke, Bremen, Falkenstraße 29,
Friedhelm Schneider, Bremen, Falkenstraße 25,
Johannsen, Bremen, Falkenstraße 46,
Hirschberg, Bremen, Falkenstraße 25,
Johannes Kring, Bremen, Falkenstraße 25,
Hildegard Kring, Bremen, Falkenstraße 25,
Ilse Berndt, Bremen, Falkenstraße 25,
Wienkehr, Bremen, Bahnhofstraße,
Jürgen Schaufler, Bremen, Contrescarpe 52,
Pohla, Bremen, Falkenstraße 25,
Elisabeth Friedenreich, Bremen, Falkenstraße 25,
Schulze, Bremen, Falkenstraße 25,
Joh. Barre, Bremen, Falkenstraße 23,
Else Barre, Bremen, Falkenstraße 23,
Christel Nitschke, Bremen, Falkenstraße 23,
Ruth Hirdler, Bremen, Falkenstraße 23,
Meta Radszuweit, Bremen, Falkenstraße 23,
Gottlieb, Bremen, Falkenstraße 23,
Heinzel, Bremen, Falkenstraße 23,
M. Heinzel, Bremen, Falkenstraße 23,
Fr. Grell, Bremen, Falkenstraße 23,
Maier, Bremen, Falkenstraße 23,
Prestin, Bremen, Falkenstraße 23,
Prestin, Bremen, Falkenstraße 23,
P. Schöft, Bremen, Falkenstraße 23,
Gisela Schöft, Bremen, Falkenstraße 23,
E. Nierentz, Bremen, Falkenstraße 13,
Carl Horn, Bremen, Falkenstraße 13,
Margarete Ullmann, Bremen, Falkenstraße 13,
Karl Ullmann, Bremen, Falkenstraße 13,
Manfred Teske, Bremen, Falkenstraße 13,
Frau Teske, Bremen, Falkenstraße 13,
Schulze, Bremen, Falkenstraße 25.

Im einzelnen wird ausgeführt, daß der Senator für das Bauwesen bei Auflegung des Bauleitplanverfahrens die Bedingungen des Bundesbau-

gesetzes nicht voll erfüllt habe. Dieses Projekt sei so groß und seine Einwirkungen auf die Umwelt so erheblich, daß nicht nur Alternativen zum Baukörper sondern auch solche zum Standort ausgewiesen werden müßten.

Obwohl es lobenswert sei, daß man sich endlich mit dem Schicksal dieses Grundstücks beschäftige, sollte man dabei jedoch in noch stärkerem Maße als bisher Forderungen des Umweltschutzes im Städtebau in die Überlegungen einbeziehen. Es gäbe drei Lösungsmöglichkeiten, die Umweltbelastungen für den Bremer Stadtkern und seine benachbarten Stadtteile zu vermeiden oder zu verringern.

Der beste Weg sei, das Gebäude für die Hauptverwaltung der Hamburg-Mannheimer-Versicherung weder in der Innenstadt noch in der Bahnhofsvorstadt oder in angrenzenden Gebieten zu errichten. Dadurch würden nachfolgend aufgeführte Umweltbelastungen für die Innenstadt während und nach der Bauzeit vermieden werden.

Der zweite Weg sei der, die geplanten Bauten nicht auf dem alten Hillmann-Grundstück sondern auf dem des Wirtschaftsgymnasiums (früher Gymnasium an der Karlstraße) und dem benachbarten der Continental-Gummi-Werke zu errichten und sich außerdem auf ein reines Bürogebäude für die Versicherung zu beschränken, also auf Geschäftsflächen zu verzichten. So könnte man sich mit einem kleineren, etwa zweigeschossigen Gebäude begnügen. Das alte Hillmann-Grundstück könnte dann als Grünfläche dienen, dadurch würde auch der Wert der Wallanlagen insgesamt in ihrer Funktion als Kompensationszone für die Innenstadt gesteigert werden.

Der dritte Weg — mit den schlechtesten Umweltschutzwirkungen — sei die Errichtung des Gebäudes auf dem Hillmann-Grundstück, aber in der oben vorgeschlagenen verkleinerten Form als reines Verwaltungsbauwerk ohne Geschäftsflächen, zweigeschossig unter Verzicht auf die Bebauung eines Teils der Birkenstraße.

Im folgenden gehen die Einsender auf Umweltbelastungen während und nach der Bauzeit sowie durch die geplante Hochgarage ein.

Die unmittelbaren Anwohner würden monatelang durch den Baulärm belästigt. Die Bewohner der Bahnhofsvorstadt und benachbarter Stadtteile müßten eine zusätzliche Belastung durch erhöhten Kraftfahrzeugverkehr hinnehmen.

Besonders nachteilig wirke sich aus, daß die Baustelle im Stadtzentrum liegt, dessen Umweltbelastung vom medizinischen Standpunkt aus schon jetzt nicht mehr verantwortet werden könne. Außerdem führe der baubedingte Verkehr durch benachbarte reine Wohnstadtteile.

Die Verkleinerung des Bauwerks und Einschränkung des Verwendungszweckes würde auch die Umweltbelastung verringern, durch einen Standort am Stadtrand sogar fast ganz vermeiden.

Ein Hochhausbau auf dem alten Hillmann-Grundstück würde sich durch Grundwasserabsenkung nachteilig auf die Wall-Vegetation auswirken.

Im folgenden wird auf weitere Gründe für eine Umweltbelastung hingewiesen, und zwar auf das Belüftungshindernis bei Überbau der Birkenstraße, Belichtungsprobleme für die Nachbarschaft, z. B. würde der Hillmannplatz als Grünfläche im Schatten sein; stadtklimatische Veränderungen durch das höhere Gebäude und die anders bebaute Umgebung und die gestiegene Verkehrsdichte; Heizemissionen durch die Heizung eines derartigen Gebäudekomplexes unter Hinweis auf die Innenstadt und die von ihr ausgehenden Inversionswetterlagenbildung;

erhöhte Energiemenge durch Großraumbüros, Innenpassagen, Innenladenstraße;

Entstehung von heute nicht mehr zumutbaren Arbeitsplätzen (z. B. durch künstliches Licht, Klimaanlage, Lärm, Abgase);

wegen der Gesundheitsgefahren unzumutbarer Wohnungen;

Kunden- und Besucherverkehr an bereits jetzt überlasteter Stelle;

Entgegenwirken einer umweltfreundlichen Dezentralisation durch neue zusätzliche Konzentration von Geschäften in der Innenstadt mit zusätzlichen Gruppen von Feierabend- und Pausenkunden.

Die geplante Hochgarage bilde an der vorgesehenen Stelle nur einen weiteren Individualverkehrsmagneten und sei schon deshalb abzulehnen. Die Abfahrts- und Anfahrtswege seien so kurz entfernt von den Hauptverkehrsströmen, daß auf jeden Fall zu den Spitzenzeiten in und vor der Garage Staus entstehen würden, die sich unter Umständen bis auf die Hauptverkehrswege ausdehnen könnten.

Die dadurch entstehenden Abgase würden darüber hinaus auch die Gesundheit der Anwohner gefährden und eine zusätzliche Umweltbelastung für die gesamte Innenstadt bilden.

Die Einsender schlagen ergänzend vor, das für die Hauptverwaltung der Hamburg-Mannheimer-Versicherung zu errichtende Gebäude in ästhetischer Form nach den neuesten gesundheitlichen Erkenntnissen der Arbeitsplatzgestaltung zu bauen, z. B. durch möglichst hohe Decken, damit auf eine Klimaanlage verzichtet werden kann;

die Birkenstraße sollte vor dem Hillmannplatz ihren Abschluß finden, damit dieser zusammen mit dem zu entwidmenden Teil der Birkenstraße und dem ehemaligen Hillmann-Grundstück eine geschlossene, ansehnlich bepflanzte Grünfläche werden könnte;

die Bahnhofstraße sollte vom Kraftfahrzeugverkehr befreit und in die Fußgängerzone einbezogen werden.

Herr Dr. Ricklefs weist zusätzlich darauf hin, daß aus Umweltschutzgründen auf dem Hillmann-Grundstück nicht gebaut werden dürfe, da sonst z. B. Winde nicht ausreichend Abgase und Stadtwärme kompensieren können. Wenn überhaupt gebaut werden müsse, dann nur auf dem zuletzt erwähnten Grundstück. Ein vom Stadtteilbeirat gefordertes stadtklimatologisches Gutachten sei außerdem auch noch nicht eingeholt worden.

2.9.20. Der Verband Bremischer Bürgervereine e. V., Bremen, Admiralstraße 149,

hat das Schreiben von Herrn Dr. E. Ricklefs und seiner Mitunterzeichner voll übernommen und zusätzlich mitgeteilt, daß der Verband, der alle Bremer Bürgervereine und deren Mitglieder umfaßt, gegen den Bebauungs- und Flächennutzungsplan für das Hillmann-Grundstück und Teile der Birkenstraße Einspruch erhebt.

2.9.21. Frau Karin Suhr, Alter Postweg 12,

protestiert gegen die Aufhebung des Hillmannplatzes als Parkplatz, weil die Anzahl der gebührenfreien Parkplätze immer geringer werde und jetzt ganz und gar nicht mehr ausreiche.

2.9.22. Frau Ina Overbeck, Bremen, Roonstraße 16,

ist der Ansicht, daß die Bauverwaltung sich wieder gescheut hat, wie schon bei der Einwohnerversammlung und der öffentlichen Beiratssitzung, dem Bürger eine Seitenansicht des geplanten Gebäudekomplexes vorzustellen bzw. ein Modell, aus dem jeder die Wirkung des beabsichtigten Neubaus in der gegebenen Umgebung hätte erkennen können. So sei nichts anderes als die Bebauungsfläche daraus zu ersehen, die allerdings kolossal sei. Das dürftige Grün nehme sich davor lächerlich aus.

Es werde konsequent vermieden, der Bevölkerung die wahre Ansicht des geplanten Gebäudes zu zeigen und immer nur die Aufsicht vorgewiesen. Damit würde selbst zu erkennen gegeben, daß sich eine solche Scheußlichkeit vor dem Bürger nicht sehen lassen könne.

Die Einsenderin teilt weiter mit, daß sie bei einer Unterschriftensammlung festgestellt habe, daß kaum jemand die jetzt zur Debatte stehende Lösung als besser als das Hochhaus empfinde.

Die meisten hätten sich für eine Bebauung ausgesprochen ähnlich der nach dem Krieg existierenden Hillmann-Passage, jedenfalls nicht mehr als zweistöckig und mit Terrassen-Café. Dafür müsse ein städtebaulicher

Ideenwettbewerb ausgeschrieben werden. Viele wünschten auch nur Grünanlagen.

Natürlich werde jetzt auf die Kosten verwiesen. Auch hier spreche die Einsenderin im Namen vieler, wenn sie zur wenigstens teilweisen Finanzierung eine Hillmann-Tombola vorschlage. Sie sei sich sicher, daß es sich der Bremer Bürger gern etwas kosten lasse, wenn es um die wirklich optimale Gestaltung dieses wichtigen Grundstücks gehe.

2.9.23. Die Firma Martin Kiefert, Gaststättenbetriebe, Bremen, Herdentorsteinweg 39,

bringt ihre Bedenken zum Ausdruck gegen die Aufhebung bzw. Sperrung der Birkenstraße im Bereich Hillmann-Grundstück. Diese Aufhebung sei für das Unternehmen eine schwere Belastung, da in der Birkenstraße Teile der Wirtschaftsabteilung untergebracht seien. Diese könnten nach Aufhebung der Birkenstraße nur durch einen erheblichen Umweg angefahren werden, was zu erhöhten Kosten und Zeitverschiebungen führen würde, die zwangsläufig auch zu Änderungen der Betriebsorganisation führen. Die Einsenderin führt weiter aus, daß die Bürgermeister-Smidt-Straße schon jetzt zu gewissen Tagesstunden überlastet sei. Hier würde durch die Öffnung der Birkenstraße zum Herdentor der Verkehr eine Beruhigung erfahren. Es wird daher vorgeschlagen, die Ausfahrt der Birkenstraße in Richtung Herdentor, Am Wall zu erlauben. Weiter wendet sich die Einsenderin gegen die vollzogene Aufhebung der Parkmöglichkeiten auf dem Hillmannplatz. Diese Aufhebung habe zu großer Unzufriedenheit geführt, weil die versprochenen Abstellplätze beim City-Kino wie auch im Bereich Philosophenweg und Weidestraße nicht eingerichtet worden seien. Das Aufsuchen der Hochgaragen in der Bahnhofsvorstadt in den Nachtstunden sei aus Sicherheitsgründen nicht zu verantworten.

Wenn Gewerkschaft und politische Parteien über die Humanisierung der Arbeitsplätze sprächen, sollte auch der Gesetzgeber dazu seinen Beitrag leisten und nicht durch ungeeignete Maßnahmen das Gegenteil bewirken. Im Gegensatz zu den anderen Filialbetrieben der Firma sei im Betrieb Bahnhofstraße eine Stagnierung des Umsatzes und sogar ein Umsatzrückgang festzustellen. Dies werde zurückgeführt auf die Aufhebung der Parkplätze auf dem Hillmannplatz. Der Bau der geplanten Hochgarage am Philosophenweg sei daher dringend erforderlich.

Die Neugestaltung des Hillmannplatzes sei so vorzunehmen, daß eine Umlenkung des Fußgängerstromes aus der Bahnhofstraße unterbleibt. Es bestehe sonst die Gefahr, daß die Bahnhofstraße zwischen Philosophenweg und Herdentor langsam verödet und dadurch weitere Arbeitsplätze gefährdet sind.

2.9.24. Herr Helmut Hoffmann, Bremen, Oslebshauser Heerstraße 35,

teilt mit, daß die Maßnahmen, die seit der vorgesehenen Bebauung des angesprochenen Grundstückes von der Executive und Legislative durchgeführt worden sind, nicht der loyalen Anwendung und Handhabung der im Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vorgesehenen Schritte entsprächen.

Der so wertvolle Schlüsselplatz für die städtebauliche Konzeption an dieser Stelle sei ohne Einverständnis der Bürger zum Objekt individueller Kapitalinteressen gemacht worden (entgegen Bundesverfassung Artikel 14 Abs. 1 und 2 sowie Art. 15 und Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 12. Januar 1967). Außerdem zerstöre die vorgesehene Massierung von zusätzlichem Büroraum in der Innenstadt dann vollkommen das jetzt schon vorhandene Überangebot von Büroraum. Die Innenstadt würde nach Büroschluß weiter veröden (Bürgermeister Koschnick am 28. März 1975 beim „Bund junger Unternehmer": ... profitorientierte Investitionsobjekte lösen auf und verdrängen städtebaulich wertvolle Anlagen).

Die von anderen Städten gelieferten Erfahrungen im Hinblick auf Verkehrstechnik, Klima und Umweltschutz müßten berücksichtigt werden.

Der Einsender ergeht sich im weiteren ausführlich in Behauptungen, die das oben erwähnte unterstreichen sollen. Es wird davon gesprochen, daß sich die Bauverwaltung über den offenkundigen Willen der Bremer Bevölkerung hinwegsetze;

daß dieser Bebauungsplan verfassungswidrige Zustände erzeuge;

daß Mißstände verschleiert werden sollen;

daß ein krasser Gegensatz zwischen den vielen Reden und Absichtserklärungen und dem Sichtbaren bestehe;

daß es keine Sensationslust sei, wenn sich geachtete Urbremer Vereinigungen wie die „Historische Gesellschaft" und der „Verein für Niedersächsisches Volkstum" für eine in der Zukunft bestehende Bebauung an dieser Stelle aussprächen;

daß ein überdurchschnittlich hoher Prozentsatz von Auszügen wesentlicher Steuerzahler ins Umland zu beobachten sei;

daß der „Senator für das Bauwesen" ein politisches Amt sei, das nicht nur an spezielles Fachwissen gebunden ist und den artikulierten Willen der Bevölkerung in Weisungen umsetzen kann.

Sollten die im Detail unbekannten eingegangenen Bindungen der Stadt im Bezug „Hillmannplatz", egal wie sie zustande gekommen seien, die Mitwirkung des Bürgers nicht mehr zulassen, seien sie nicht legitim. Das Bewußtsein des Bremer Bürgers an der Mitformung und Gestaltung seiner Stadt und des Lebensraumes sei vorhanden. Bauvorhaben, an deren Planung die Kriminalpolizei Einwände geltend machen kann, seien soziologisch falsch und der letztlich Verantwortliche mache sich indirekt strafbar.

Der noch reizvolle Einblick in ein Schaufenster Bremens — das Herdentor — müsse erhalten werden. Der vorgesehene Betonklotz, nur nach Quadrat-Nutzfläche konzipiert, sei abzulehnen.

Der Einsender schlägt alternativ eine Bebauung vor, wie sie in etwa nach dem Kriege als Übergangsbau dort bestanden hat, mit anspruchsvollem Café, zu dem eine kleine überbaute Ladenstraße führt;

die gesamte Grundfläche als zugehöriger Lagerraum bzw. Tiefgarage für die Eigentümer und Nutzer;

überbaut von zwei terrassenförmig zurückspringenden Wohngeschossen, die einen Innenhof umschließen;

die Seite der Birkenstraße, wie jetzt beabsichtigt, sollte mit Arkaden abgeschlossen sein.

Dieser Platz am Herdentor sei städtebaulich und von der ideellen Seite her so kostbar, daß er nicht von einem Bürotrakt belegt werden dürfe.

2.9.25. Herr Henning Schmidt teilt als Rechtsanwalt der Europahaus GmbH, Bremen, Herdentorsteinweg 49/50,

mit, daß die Europahaus GmbH die beabsichtigte Bebauung des Hillmann-Grundstückes für zu unqualifiziert halte, um den gesetzlichen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BBauG genügen zu können.

Große Teile der an der städtebaulichen Entwicklung Bremens interessierte Bürger stellten bei der nunmehr vorgestellten Planung einen materiellen Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BBauG fest.

Darüber hinaus habe sich gezeigt, daß die Stadtgemeinde ernsthaft überhaupt keine umfassende Abwägung, die der herausragenden Bedeutung des Grundstücks gerecht werden wird, getroffen habe. Statt dessen sei eine vertragliche Selbstbindung an die Vorstellungen der Bauherrin vorgenommen worden, welche die Planungshoheit entscheidend einschränke, und zwar zu Lasten einer umfassenden Abwägungsmöglichkeit.

Das Abwägungsdefizit durch übermäßige Selbstbindung habe die Nichtigkeit des Bebauungsplanes zur Folge. Rechtlich sei davon auszugehen, daß auch eine — nicht nur unwesentliche — Planänderung einen neuen

Abwägungsvorgang der planenden Gemeinde in Gang setzen müsse. Dieses sei nicht geschehen.

Spätestens mit Beschluß der Bürgerschaft vom 19. Oktober 1978 habe die Stadtgemeinde den ursprünglichen Bebauungsplan 796 mit der vorgesehenen 16-geschossigen Hochhausbebauung aufgegeben. Entgegen der planungsrechtlich gebotenen erneuten Abwägung habe man sich an die inhaltlichen Vorstellungen der Bauherrin gebunden mit einer vertraglichen Vereinbarung, die es der Bauherrin erlaube, an ihrem Bauvorhaben trotz Planänderung festzuhalten.

Die vorgesehene Bebauung liege in rein privatem Interesse der Bauherrin. Somit verbot sich auch zwangsläufig die Ausschreibung eines architektonischen Ideenwettbewerbs.

Kein städtebaulicher Gesichtspunkt aus dem Katalog des § 1 Abs. 6 BBauG sei dafür ersichtlich, warum im Zuge der neuen Planung die Birkenstraße überbaut werden solle. Diese städtebaulich unakzeptable Verlängerung der Baufront zum Herdentorsteinweg diene wiederum dem praktischen Zweck, der Bauherrin zu Lasten einer ausgewogenen Konzeption, Nutzfläche zu verschaffen.

Des weiteren werde die Birkenstraße dadurch Baugrundstück für die Bauherrin. Die daraus resultierenden Verkehrsprobleme seien ebenfalls nicht gelöst worden.

Nach alledem stelle sich die Frage, wie solche planungsrechtlichen „Schlaumeiereien" unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Schaffung einer menschenwürdigen Umwelt verkauft werden sollen.

2.9.26. Herr Friedhelm Moltern, Bremen 44, Am Hallacker 39,

fordert die Bauverwaltung auf, dieses Grundstück so zu bebauen, daß es allen gefällt und nicht noch mehr Wohnlichkeit verloren geht. Alternativ wird die Erweiterung der angrenzenden Wallanlagen gefordert. Der Einsender bezieht sich auf Aussagen von Politikern, die von mehr Menschlichkeit, Umweltschutz, Lebensqualität, Erhaltung des Stadtkerns reden würden; damit habe dieser geplante Neubau nichts mehr zu tun. Im Gegenteil würden mehr Bürogebäude nur noch mehr Verkehr anziehen und mehr Parkplätze erfordern, und alles im Stadtbereich, wo eigentlich nur noch Beton- oder Blechlawinen entstehen würden.

2.9.27. Herr Reinhard Becker, Bremen 70, Dobbheide 21,

sieht in dem Bauvorhaben eine Einschränkung seiner persönlichen Entfaltung. Als Abwechslung seiner beruflichen Tätigkeit, die er im Bahnhofsviertel ausübe, würden die zum Teil recht zauberhaft angelegten Wallanlagen den entsprechenden psychischen und physischen Ausgleich bieten, der durch dieses Mammutprojekt erheblich eingeschränkt werde. Der Bebauungsplan sollte dahingehend geändert werden, daß der Hillmannplatz zweckdienlicher Weise und vor allem einer menschenfreundlicheren Bebauung zur Verfügung gestellt werden sollte.

2.9.28. Frau Gabriele von Ahsen, Bremen, Kreuzstraße 94,

fordert die Ausschreibung eines Ideenwettbewerbs zur Anlegung einer Grünfläche in diesem Bereich und erhebt Einspruch gegen den Bau des Hillmann-Hochhauses. Durch die weitere Zentralisierung von Arbeitsstätten entstehe zusätzlicher Verkehr, so daß die Lebensqualität weiter eingeschränkt werde. Sie vertrete mit führenden Politikern die Auffassung, daß die Stadt wohnlicher werden sollte. Sie stellt die Frage, ob der Bau des Hillmann-Hochhauses etwas mit Lebensqualität zu tun habe.

2.9.29. Herr Manfred Riebe als Sprecher der Bürgerinitiative für die Wallanlagen — gegen das Hillmannhochhaus —, Bremen, Bleicherstraße 41,

teilt mit, daß die Bürgerinitiative der Auffassung sei, daß eine Bebauung in dem geplanten Umfang sowohl städtebaulichen, denkmalspflegerischen als auch Umweltaspekten widerspräche. Darüber hinaus sei der Bebauungsplan aber auch rechtlich nicht haltbar.

Wegen der historischen Bedeutung des Hillmanngeländes sei hier eine Planung zu erwarten, die sich maßvoll an den Bedürfnissen orientiere,

die von der Bremer Bevölkerung erwünscht werde. Die Bürgerinitiative habe durch ihre Aktivität feststellen können, daß ein sechsstöckiges Bürogebäude und Geschäftshaus mit ca. 15 000 qm Nutzfläche bei weitem das übersteige, was im Hinblick auf die Bedeutung insbesondere der Wallanlagen, tragbar wäre.

Es könne nicht die Bebauung des Hillmann-Grundstücks diskutiert werden, ohne dabei die Einbettung dieses Grundstücks in die Wallanlagen und die Wirkung der dort entstehenden Bauwerke auf die Wallanlagen zu sehen.

Die Umwandlung der mittelalterlichen Befestigungsanlagen in eine Grünzone um 1800 habe für die Stadt Bremen einen hervorragenden und von der Bedeutung nicht hoch genug einschätzbaren Freiraum geschaffen. Leider sei diese Anlage im Laufe der Zeit von Angriffen und Beeinträchtigungen nicht verschont geblieben. Es habe sich allerdings gezeigt, daß immer dann, wenn die Wallanlagen angetastet werden sollten, scharfer Bürgerprotest erhoben worden sei.

Das gelte nicht nur für die Wallanlagen selbst, sondern auch für die unmittelbare Umgebung der Anlagen. Es sei auch in der Vergangenheit von berühmten Persönlichkeiten der Bremer Geistesgeschichte und von bekannten Baumeistern auf diesen Aspekt hingewiesen worden.

Im folgenden hat der Einsender Bemerkungen zitiert, die von bekannten Persönlichkeiten das oben erwähnte bekräftigen sollen, und zwar von Rudolf Alexander Schröder, Wilhelm Wortmann, H. Fitger, Dr. Hanns Meyer, Dietrich Steilen, G. O. Brötje, Storck und Theil.

Aus diesen Zitaten sei erkennbar, daß die Randbebauung der Wallanlagen mit gleicher Sorgfalt erfolgen müsse, wie die Gestaltung der Grünanlagen selbst. Die jetzt angestrebte intensive Nutzung mindere den Wert der öffentlichen Grünanlage in diesem Bereich. Die Beeinträchtigung der Wallanlagen und der angrenzenden Ortsteile müsse besonders unter Berücksichtigung der vom Senator für das Bauwesen herausgegebenen Studie „zur Bewertung von Funktionen der Freiräume in Bremen" vom April 1978 systematisch überprüft werden. Eine weitere Steigerung der Schadstoffbelastung der Bremer Innenstadt durch die Verschlechterung der stadtklimatischen Verhältnisse sei nicht mehr vertretbar. Eine direkte Untersuchung zu diesen Fragen müßte durchgeführt werden, zumal Bremen über Klimautersuchungen verfüge.

Im folgenden werden vom Einsender rechtliche Bedenken gegen die Änderung C des Bebauungsplanes 796 erhoben, und zwar

1. wegen des Verstoßes gegen das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinader und gegeneinander abzuwägen:

   Die Frage, ob das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 796 nach Beschlußfassung durch die Stadtbürgerschaft den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BBauG gerecht werde, kann noch nicht abschließend beantwortet werden, da das Verfahren noch nicht abgeschlossen sei. Mangels umfassender Informationen des Senats für die Öffentlichkeit lägen der Bürgerinitiative nicht die Unterlagen und Erkenntnisse zur Verfügung, die ggf. dem Verwaltungsgericht vorliegen würden. Man habe aber noch nicht die Hoffnung aufgegeben, das Planungsverfahren anzuhalten und mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb neu zu beginnen. Daher würden vorsorglich die restlichen Bedenken gegen die Planänderung vorgetragen; es sei doch immerhin nicht unwahrscheinlich, daß die Bedenken und Anregungen unbeachtet bleiben würden und der Plan unverändert verabschiedet werde.

   Die Bürgerinitiative habe bereits in ihrem Gutachten „Die Bebauung des Hillmann-Grundstücks und das Bauplanungsrecht" vom 11. September 1978 darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan 796 von 1974 eine unzulässig hohe Verdichtung der Baumasse erlaube, auf einer unzureichenden Abwägung öffentlicher und privater Belange beruhe und deshalb nichtig sei. Das genannte Gutachten sei Bestandteil des Einspruchs der Bürgerinitiative. Im Anschluß an das Gutachten werde darauf hingewiesen, daß die Baudeputation von falschen rechtlichen Voraussetzungen ausgegangen sei, als sie einen Planänderungsbeschluß, nicht aber den Beschluß faßte, einen völlig neuen

Bebauungsplan anstelle des nichtigen Plans 796 in Auftrag zu geben. Demzufolge würden die Planungsgremien Gefahr laufen, das ihnen nach § 1 BBauG zustehende Planungsermessen nicht in dem Umfang ausschöpfen zu können, wie es ihre rechtliche Pflicht sei. Man unterlasse es, in eine umfassende Neuplanung des gesamten Plangebietes einzutreten. Neuere Erkenntnisse der Stadt- und Verkehrsplanung und die artikulierten Forderungen der Bremer Bevölkerung seien völlig außer acht gelassen worden. Man beschränke sich darauf, die Bebauung des Hillmann-Grundstückes unter Beibehaltung der alten Planziele in allen wesentlichen Punkten in möglichst wenig reduzierter Ausnutzung nach privatwirtschaftlichen Renditegesichtspunkten durchzusetzen.

Die selbstverschuldete Unfähigkeit zu einer dem § 1 BBauG gerecht werdenden Planung zeige sich besonders fatal in dem Vertrag mit der Hamburg-Mannheimer-Versicherungs-AG. Auf folgende, der Bevölkerung nicht mitgeteilte Vertragsklauseln werde hingewiesen:

— Bremen erstatte der Hamburg-Mannheimer (HM) die bis zum Vertragsabschluß entstandenen Planungskosten — ca. 1,4 Mio. DM;

— Bremen gewähre der HM 6 % Jahreszinsen auf den von dieser seinerzeit gezahlten Kaufpreis für die Grundstücke in Höhe von ca. 13,5 Mio. DM nebst Nebenkosten.

Im weiteren weist der Einsender auf weitere Vertragsklauseln hin, und zwar darauf, daß sich Bremen verpflichtet, der HM die Grundstücke zu dem seinerzeit von dieser bezahlten Spekulationspreis zurückzukaufen, wenn — und dies seien nur die beiden einschneidendsten von mehreren alternativen Bedingungen —

a) bis zum Ablauf einer Frist von zwei Jahren ab Vertragsabschluß kein neuer rechtsverbindlicher Bebauungsplan verabschiedet werde und

b) oder die HM meint, daß der neue Plan ihr eine ihrer Auffassung nach wirtschaftlich angemessene Nutzung nicht gestattet.

Eine solche vertragliche Bindung vor Abschluß des Anregungsverfahrens nach § 2a Abs. 6 BBauG verhindere eine den Grundsätzen des § 1 BBauG entsprechende Planung.

Der Einsender beruft sich auf das Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 5. Juli 1974 zum Gelsenkirchener Flachglasfall. Aus all diesem sei erkennbar, daß eine endgültige rechtliche Diskussion, falls erforderlich, einem Verfahren vor den Gerichten vorbehalten sein würde.

Das Bundesverwaltungsgericht habe festgestellt, daß durch eine vertragliche Bindung der planenden Gemeinde entstandene Abwägungsdefizite nur unter drei kumulativen Voraussetzungen mit § 1 BBauG vereinbar seien:

— „Erstens muß die Vorwegnahme der Entscheidung als Vorwegnahme — auch unter dem Gesichtswinkel des dadurch belasteten Anregungsverfahrens — sachlich gerechtfertigt sein."

— „Zweitens muß bei der Vorwegnahme die planungsrechtliche Zuständigkeitsordung gewahrt bleiben, d. h. es muß, soweit die Planung dem Gemeinderat obliegt, dessen Mitwirkung an den Vorentscheidungen in einer Weise gesichert werden, die es gestattet, die Vorentscheidungen (auch) dem Rat zuzurechnen."

— „Drittens endlich darf die vorgezogene Entscheidung — und auch dies insbesondere unter Beachtung gerade ihrer planerischen Auswirkung — nicht inhaltlich zu beanstanden sein. Sie muß insbesondere den Anforderungen genügen, denen sie genügen müßte, wenn sie als Bestandteil des abschließenden Abwägungsvorgangs getroffen würde."

Alle drei Voraussetzungen würden hier fehlen. Nach Auffassung des Einsenders würde das Bundesverwaltungsgericht bei einer Entscheidung über Verfahren und Ergebnis der vom Senat intendierten und

vorprogrammierten Planung mit der Vorbelastung durch den Vertrag mit der HM den geänderten Plan 796 für nichtig erklären.

2. Der Einsender teilt weiter mit, daß die Änderung C des Bebauungsplanes 796 gegen § 16 Abs. 2 sowie § 17 Abs. 1 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verstoße. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) 6,0 überschreite das rechtlich zulässige Höchstmaß von 2,4 weiterhin beträchtlich. Weiterhin wolle der Senat gegen den Willen der Bremer Bürger eine extrem hohe städtebauliche Verdichtung direkt an den Wallanlagen durchsetzen. Den gleichen Verstoß gegen die BauNVO habe die Bürgerinitiative dem Plan 796 von 1974 nachgewiesen. Die GFZ des früher geplanten Hochhauses sei mit 6,3 nur wenig höher als die der heutigen Planung gewesen. Abgesehen von der Ausgestaltung der ein wenig verringerten Baumasse im einzelnen sei der alte Plan kaum geändert worden. Deshalb würden die Ausführungen des beigefügten Gutachtens vom 11. September 1978 übernommen.

Der Text des Gutachtens ist diesem Bericht als Anlage beigefügt.

In seiner Schlußbemerkung ist der Einsender der Ansicht, daß die dargelegten Argumente gegen den Bau eines Bürohauses auf dem Hillmanngelände ausreichen müßten, die Bremer Politiker und insbesondere Stadtplaner davon zu überzeugen, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes 796 C einen nicht wiedergutzumachenden Schaden darstellen würde.

Die Politiker müßten sich angewöhnen, in zeitlich größeren Perspektiven zu denken. Was aus heutiger Sicht wirtschaftlich vielleicht vernünftig erscheine, könne sich als städtebaulich katastrophales Wahnsinnsdenkmal erweisen, mit dem die nachfolgenden Generationen leben müßten. Noch sei es nicht zu spät.

Die Bürgerinitiative weise in diesem Zusammenhang auf ein Zitat von Bürgermeister Koschnick hin, der am 3. Juli 1978 vor der Evangelischen Akademie Tutzing sagte:

„Die Krise in den Beziehungen zwischen den Bürgern und den demokratischen Institutionen scheint sich zu beschleunigen. Die Unmutsbekundungen der Bürger sind als Proteste gegen ein vielfach in die falsche Richtung ausgeufertes Wachstum zu begreifen, dessen soziale Folgen zum Umdenken zwingen müssen!"

2.9.30. Die Firma Hösel & Co. GmbH., Bremen, Große Weidestraße 4-16 erhebt Einspruch dagegen, daß durch den Verschluß der Birkenstraße ab Herdentor die Geschäftsexistenz gefährdet wird, da sämtliche Großhandelskunden (Einzelhandel) aus dem Umland Bremen und aus Bremen-Ost die Firma nicht mehr erreichen können.

2.9.31. Herr Gerold Janssen, Bremen, Vorstraße 53 und die Mitunterzeichner

Jürgen Bäckermann, Bremen 44, Dasbacher Str. 18,
Manfred Knocke, Ganderkesee, Am Steinacker 5,
Gerhard Ahrlich, Jardinghausen, Benser Weg 1,
Inge Koch, Bremen, Am Dobben 1,
Wilma Behrens, Bremen, Brokstraße 40,

teilen ihre Überzeugung mit, daß die klimatischen und ökologischen Verhältnisse in diesem Bereich sich durch ein solch massives Projekt wesentlich verschlechtern würden. Die Wallanlagen, die besonders auch während der Arbeitspausen einen bedeutenden Erholungswert für die Bevölkerung darstellen, würden hierdurch und durch zusätzliche negative Verkehrseinflüsse ihre Bedeutung für die Volksgesundheit und für die wiederherzustellende Bewohnbarkeit der Stadt verlieren. Statt einer Bebauung werde eine Ausdehnung der Grünanlagen für wichtiger gehalten.

2.9.32. Frau Thea Puckhaber, Ritterhude, Rosenweg 6

hat ein gleichlautendes Schreiben übersandt.

2.9.33. Frau Fenna Janssen, Bremen, Vorstraße 53

legt Einspruch ein, weil durch einen derart massiven Bau das Stadtbild verschandelt würde.

2.9.34. Die Aufbaugemeinschaft Bremen, Katharinenklosterhof 8-10 mit den Unterzeichnern

Vorstand	G. Iversen, H. Korte, Dr. jur. Lüning, Dr. jur. v. Einem,
Arbeitskreis Bahnhofsvorstadt	J. Twisterling, Max Günter jun., Martin Kiefert

Durch ihre Mitarbeit schließen sich den Ausführungen vorbehaltlos an:

Institutionen bzw. Vereinigungen	Bremische Gesellschaft Lüder von Bentheim (Andree Spies)
	Verein für Niedersächsisches Volkstum (Karl Dillschneider)
	Historische Gesellschaft (Eugen De Porre)
	Vereinigung für Städtebau (Gerhard Müller-Menckens)
Privatpersonen	Anton Kurp (Verein für Niedersächsisches Volkstum)
	Karl Witte (Verein für Niedersächsisches Volkstum)
	Franz Rosenberg (Vereinigung für Städtebau)
	Wilhelm Wortmann (Vereinigung für Städtebau)

sieht in dem Bebauungsplanverfahren 796 C und den bedenklichen begleitenden Vorgängen (z. B. den Hillmannplatz mit seinen rund 500 täglichen Parkvorgängen in einem überfallartigen Einsatz von Räumgerät in eine Baustelle umzuwandeln), einen Anlaß dieses Einspruchsschreibens nach Art. 115, Abs. 3 der Bremischen Landesverfassung.

Zusätzlich zu dem Schreiben vom 29. Januar 1979, das diesem Bericht als Anlage beigefügt ist, teilt die Aufbaugemeinschaft mit, daß die vorgelegten Bedenken und Anregungen vollinhaltlich für jede Teiländerung gelten, also auch für die Änderung C des Bebauungsplanes 796.

Die Planänderung lasse klar erkennen, daß hier einem Bauherrn geholfen werden soll, und daß dieser außerdem Vorteile erhalte.

Verkehrszählungen hätten deutlich gezeigt, daß die Birkenstraße dem Verkehr nicht entzogen werden dürfe.

Ein neuer Bebauungsplan, der nur ein Grundstück betreffe, entspreche nicht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Aufbaugemeinschaft verweist im weiteren noch auf eine Zählung von Passanten, die von der Bundesbahn durchgeführt worden sei, die im Hinblick auf die Umgestaltung des Hillmannplatzes deutlich mache, daß die 1,6 Mio. DM für den Hillmannplatz keine Ausgabe sei, die zur Arbeitsplatzsicherung der Berufstätigen in der Stadtmitte sinnvoll beitrage. Außerdem werde auf das Schreiben vom 29. Januar 1979 (Sonderdruck) verwiesen. Dieses Schreiben ist diesem Bericht beigefügt.

2.9.35. Die Firma Bremer Textil-Container Vollservice GmbH., Bremen, Große Weidestraße 4-16

erhebt Einspruch, weil die Firmenfahrzeuge den Betrieb demnächst nur noch von der Bürgermeister-Smidt-Straße erreichen könnten. Diese sei bereits hoffnungslos verstopft. Ein Hinausfahren aus der Birkenstraße sei schon jetzt zeitweise kaum möglich. In dem Bebauungsplan werde eine zusätzliche Kostenbelastung durch Wartezeiten, die durch Staus verursacht werden, gesehen. Die zusätzlichen Personalkosten könnten in der Kalkulation nicht aufgefangen werden.

2.9.36. Herr Jürgen Dinse, Bremen, Rutenstraße 29,

ist der Meinung, daß eine städtebauliche Abwägung alternativer Standorte nicht stattgefunden habe, insbesondere weil die SPD-Fraktion schon über die Bebauung dieses Grundstücks mit einem Bürogebäude der Hamburg-Mannheimer-Versicherung entschieden habe.

Außerdem habe Herr Dinse Bedenken, daß weiterer Büroraum in der Stadtmitte zusätzlichen Verkehr nach sich ziehe. Einer gesundheitsstatistischen Studie, die vom Nordrheinwestfälischen Arbeits- und Sozialminister Ende vergangenen Jahres vorgestellt wurde, zufolge sei erwiesen, daß die Bevölkerung, ganz besonders die Kinder in den Innenstädten Gesundheitsschäden durch die Autoabgase erleiden würden.

2.9.37 Frau Christiane Rieve-Bergner, Bremen, Graf-Waldersee-Straße 37,

spricht sich sowohl gegen die hohe als auch gegen die breite Version des Büro- und Geschäftshauses aus, da dies eine Unterwerfung unter die Interessen eines Versicherungskonzernes bedeute.

In der Innenstadt müsse heute die Devise gelten, daß gerettet werden sollte, was noch gerettet werden könne, und zwar orientiert an den Bedürfnissen der Menschen.

Diesen Bedürfnissen aber widerspreche der Betonklotz in ökologischer und ästhetischer Hinsicht. Er rufe eine zusätzliche Konzentration an Luft- und Lärmbelastung hervor, und er verstelle den freien Zugang zu einem der wenigen Erholungspunkte in der Innenstadt, der Mühle in den Wallanlagen.

Die Einsenderin fordert den Senat auf, sich aus dem Vertrag mit der Hamburg-Mannheimer Versicherung freizukaufen, einen dezentralen Standort zu suchen, für das betreffende Grundstück eine Alternative zu suchen dergestalt, daß dort ein Areal geschaffen werde, wo die Menschen, die in der Innenstadt leben und arbeiten, Ruhe und Erholung finden.

Als Lösung stelle sich die Einsenderin abwechslungsreiche Grünflächen vor mit einem höchstens 2-stöckigen Haus, worin man etwa ein Café, eine Galerie, ein Spielzimmer, einen Leseraum und ähnliche Einrichtungen unterbringen könnte. Anregungen dazu solle ein Ideenwettbewerb bringen.

2.9.38. Die Firma Adolf Garde, Bremen, Bürgermeister-Smidt-Straße 27/29

schließt sich dem Einspruch der Aufbaugemeinschaft Bremen an, verweist auf deren Schreiben vom 29. Januar 1979 und erklärt gleichzeitig seine volle Unterstützung für die Aktion.

Außerdem fügt der Einsender hinzu, daß es ihm unbegreiflich erscheine, wertvolle Parkfläche zu vernichten, bevor durch eine lange geplante Hochgarage Philosophenweg ein Ausgleich geschaffen worden ist. Es sei denn, diese Entscheidung werde von Männern getroffen, die grundsätzlich mit dem Fahrrad oder der Straßenbahn in die Stadt fahren.
Die Verschönerung des Hillmannplatzes durch Grünanlagen und Bänke habe erst einen Sinn, wenn der Bremer Schandfleck, das Hillmann-Grundstück entsprechend gestaltet sei.

Außerdem sollte man bestrebt sein, eine gewachsene Einkaufsstraße wie die Bahnhofstraße, in der viele Einzelhandelsgeschäfte ihre Existenzgrundlage fänden und entsprechend viele Arbeitnehmer ihren Arbeitsplatz, nicht durch eine künstliche, erzwungene Fußgängerumleitung vom Verkehrsstrom abzuwürgen und ihr den Garaus zu machen.

Abschließend nennt der Einsender noch einen Wunsch, von dem viele Bremer träumen würden:

anstelle eines gewaltigen Gebäudekomplexes, wie bisher in Erwägung gezogen, ein Hotel entstehen zu lassen, in ähnlichen Ausmaßen wie das ehemalige Hillmann, mit Restaurant und Café-Terrasse zum Stadtgraben und eventuell einer Ladenpassage im Erdgeschoß. Das wäre wirklich ein großes Geschenk der Bremer Regierung an ihre Bürger.

3. Planerische Behandlung der Bedenken und Anregungen

Die planerische Stellungnahme zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgt themenweise. Hierbei wird dann jeweils auf die Einsender Bezug genommen.

Die Themen sind wie folgt gegliedert:

A Gesamtplanung

B Bebauung des Grundstückes

C Umweltschutz

a) Luftströmungen
b) Belichtung des Hillmannplatzes als Hinterhof
c) Heizemissionen, Energieverbrauch
d) Ungesunde Arbeitsverhältnisse
e) Wohnungen
f) Kundenverkehr
g) Existenzgefährdung von Geschäften
h) Belastungen durch Parkverkehr
i) Belastungen während der Bauzeit
j) Grundwasserabsenkung
k) Stadtklimatologisches Gutachten

D Wettbewerb

E Verkehr

F Planungsrechtliche Bedenken

Bei den Einsendern wurde im folgenden auf die Ordnungsziffern 2.9. verzichtet. Es ergibt sich daher nur noch eine Erwähnung der Zahlen 1 bis 38, wobei die Zuschrift des Einsenders zu Ziffer 1 bereits auf Seite 3 dieses Berichtes behandelt worden ist.

A Gesamtplanung

Einsender 24, 29

Für den Bereich zwischen den Wallanlagen, der Bürgermeister-Smidt-Straße, dem Breitenweg, der Bahnhofstraße und dem Herdentorsteinweg besteht eine Gesamtplanung, die sich im wesentlichen im Inhalt der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 796 und 1029 niederschlägt und bezüglich des Verkehrs sowie der davon ausgehenden Emissionen wiederholt eingehend untersucht und, soweit erforderlich, den Entwicklungen angepaßt wurde.

Wesentlicher Teil dieser Gesamtplanung ist unter anderem auch seit Zerstörung des alten Hillmann-Hotels die Bebauung dieses Grundstückes. Durch die im Laufe der Zeit erfolgten Änderungen bezüglich der Form der Bebauung ist jedoch das grundsätzliche Ziel der Gesamtplanung nicht geändert worden.

Um die Zusammenhänge deutlicher zu machen, wurde die Änderung C des Bebauungsplanes 796 in die Unterlage des Bebauungsplanes 796 eingefügt. Das Verkehrskonzept dieses Bereiches wurde in die Planung und ebenfalls in die öffentlichen Erörterungen einbezogen. Darauf wird an anderer Stelle dieses Berichtes eingegangen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

B Bebauung des Grundstückes

Einsender 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 15, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 33, 37, 38

Seit Erbauung der Bahnhofsvorstadt war dieses Grundstück bebaut, und nach Zerstörung des alten Hillmann-Hotels ist nun wieder eine Bebauung vorgesehen. Eine Verringerung bzw. Beeinträchtigung der in ihrer Größe, Lage, Gestaltung und völligen Erhaltung einzigartigen Wallanlage war damit nicht verbunden.

Es bestehen unter anderem angesichts des günstigen Verhältnisses zwischen Grünanlagen und bebauter Fläche in diesem Bereich, der für das Ortsbild dieses Gebietes wichtigen Bebauung des Grundstückes, der günstigen Lage zu den wesentlichen Haltepunkten der öffentlichen Verkehrsmittel keine zwingenden Gründe diesen Bereich als Grünanlage festzusetzen und damit auch einen Entschädigungsanspruch zu begründen.

Im Laufe der Zeit hat sich die Auffassung über die Form der Bebauung geändert. So waren in früheren Bebauungsplänen ein 8-10-geschossiges Gebäude entlang der Birkenstraße bzw. das 16-geschossige Hochhaus im Bebauungsplan 796 festgesetzt.

Auf eine Bebauung dieses Grundstückes wurden bereits die benachbarten Gebäude abgestimmt und ausgerichtet.

Die heute noch fehlende Bebauung des Hillmann-Grundstückes läßt deshalb die Situation vom Hillmann-Platz wie auch vom Herdentorsteinweg als Baulücke erscheinen und erfordert die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches. Mit dem von der Deputation für Bau und Raumordnung gefaßten Beschluß zur Änderung C des Bebauungsplanes 796 ist beabsichtigt, die der heutigen Auffassung nicht mehr entsprechende Hochhausbebauung durch eine Bebauung zu ersetzen, die sich stärker in die umgebende Baustruktur einfügt. Aus diesem Grunde wird die Bebauung auf 5 Geschosse mit einer GRZ von 1,0 und GFZ von 5,5 festgesetzt.

Auf die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes 796 darf verwiesen werden.

Die umgebende Baustruktur wird geprägt von einer einheitlich hohen, fast ausnahmslos geschlossenen Randbebauung, die den historischen Konturen der Wallanlagen folgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere die der Bauhöhe und der Abgrenzung zu den Anlagen gewährleisten, die hier vorhandene Lücke in der Randbebauung zu schließen. Insofern wird das Ortsbild wie auch die Wallanlagen und die Mühle selbst, beide als Natur- bzw. Baudenkmal geschützt, nicht von der Bebauung beeinträchtigt.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat gegen die geänderte Planung für dieses Grundstück keine Einwände erhoben.

Die Sichtbeziehung in die Wallanlagen, zur „Blumenschule" und zur Mühle werden zum Teil von der geplanten Bebauung — vom Haus des Reichs betrachtet — eingeschränkt. Für den Betrachter auf der nördlichen Seite des Herdentorsteinweges werden sie jedoch nicht stärker beeinträchtigt als durch das alte Hillmann-Hotel bzw. durch ein- bis zweigeschossige Gebäude, vergleichbar der abgebrochenen Ladenpassage.

Im übrigen bleiben die wesentlichen Sichtbeziehungen von den am häufigsten begangenen Bereichen unbeeinträchtigt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan insoweit zu ändern, daß die GFZ von 6,0 auf 5,5 herabgesetzt wird.

C Umweltschutz

a) Luftströmungen

Einsender 3, 4, 26

Eine fünfgeschossige Bebauung hat, auch unter Berücksichtigung der von dieser Gebäudegröße ausgehenden Wärmestrahlung, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftströmungen im weiteren Umfeld.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

b) Belichtung des Hillmannplatzes als Hinterhof

Einsender 19, 20

Eine wesentliche Verschattung des Hillmannplatzes wird durch die Bebauung im rückwärtigen Bereich nur in einem geringen Umfang von zeitlich kurzer Dauer auftreten, da die Bebauung in ihrer Höhe und in ihrer Ausdehnung nur einen kurzen Abschnitt der Randbebauung einnimmt.

In Anbetracht der Größe des Hillmann-Platzes und der wesentlich geringeren, sich entsprechend dem Sonnenstand ändernden Verschattungszone, wird der hier befürchtete Hinterhofcharakter nicht entstehen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

c) Heizemissionen, Energieverbrauch

Einsender 19, 20, 31, 32

Die Bebauung des Hillmann-Grundstückes sowie von Teilen der Birkenstraße bewirkt keine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes bezüglich Immissionsschutz und Umweltchemikalien sowie Wasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Verbesserungen für das von den Wallanlagen wesentlich bestimmte Stadtklima könnten aufgrund der geringen Größe kaum durch eine Einbeziehung des Grundstückes in die Wallanlagen erzielt werden.

Wie bereits unter C a) erwähnt, dürfte sich die von der neuen Bebauung ausgehende Wärmestrahlung nicht wesentlich auswirken.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

d) Ungesunde Arbeitsverhältnisse

Einsender 14, 19, 20

Ungesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die vorgeschlagene städtebauliche Ordnung weder für die vorhandene Nachbarbebauung noch für die Bebauung des Hillmann-Grundstückes selbst geschaffen.
Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

e) Wohnungen

Einsender 19, 20, 24

Für die Bebauung des Hillmann-Grundstückes sind Wohnungen nicht geplant.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Plan insoweit nicht zu ändern.

f) Kundenverkehr

Einsender 16

Zum Aspekt des ruhenden bzw. fließenden Verkehrs ist anzumerken, daß für die Andienung der Grundstücke gleiche Verhältnisse wie in der Altstadt geschaffen werden und die Versorgung der Geschäfte über die Fußgängerflächen hinweg für die Zeit von 19.00 bis 10.00 Uhr ermöglicht werden soll. Außerdem soll vor der Schule Karlstraße ein ganztägig nutzbarer Ladestreifen für die Anlieger des Hillmannplatzes eingerichtet werden.

Die Be- und Entladung für das Hillmann-Grundstück soll unterirdisch erfolgen.

Der Besucherverkehr mit dem Kraftfahrzeug soll über das Parkhaus Philosophenweg abgewickelt werden.

Das Viertel wird künftig lediglich durch den Andienungsverkehr belastet werden, der jedoch kaum höher sein wird als der jetzt vorhandene Such- und Parkverkehr. Eine weitere Entlastung erfolgt durch die Umwidmung des Hillmann-Platzes und durch den Wegfall des Durchgangsverkehrs durch die Birkenstraße. Diese Minderung des Verkehrs bringt gleichzeitig weniger Störungen für Fußgänger mit sich.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

g) Existenzgefährdung von Geschäften

Einsender 11, 16, 19, 20, 23, 30, 35

Durch die Änderung C des Bebauungsplanes 796 soll die für die Gesamtstadt wie auch für die Bahnhofsvorstadt bezüglich der Versorgung und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erwünschte Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gewährleistet werden, wobei die in der Bahnhofsvorstadt überwiegende Nutzung aufgenommen werden soll.

Die Bahnhofsvorstadt kann dadurch gestärkt und aufgewertet werden, besonders auch durch die geplante Nutzung und Gestaltung des Hillmann-

platzes und der Birkenstraße zu einem verkehrsfreien Fußgängerbereich. Eine gewisse Eigenständigkeit kann sich dadurch entwickeln, die hier bisher in diesem Durchgangsbereich zwischen Bahnhof und Altstadt fehlte und die zu einer höheren Attraktivität durch eine Neubelebung des Einkaufsviertels Bahnhofsvorstadt führen kann.

Auch der Standort des Einsenders 16 (Nordstern-Versicherungs-Aktiengesellschaft) wird nicht verschlechtert durch die höhere Attraktivität des gesamten Viertels, zumal dessen Einrichtungen auch in Zukunft mit dem Auto erreicht werden kann. Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

h) Belastungen durch Parkverkehr

Einsender 15, 19, 20, 28, 29, 36

Stauungen, die zwangsläufig durch den Berufsverkehr bzw. an bestimmten Tagen auftreten können, sind nie ganz auszuschließen. Eventuelle Wartezeiten im Garagenbereich werden jedoch aufgehoben durch den Wegfall des Suchverkehrs.

Wegen der veränderten Fahrtwege wird ein Ausgleich durch die Öffnung des Bereiches zum Breitenweg hin durch das Parkhaus über den Philosophenweg erreicht. Zu erwarten ist eine Bedarfsminderung der Zufahrt über den Bereich Herdentor/Birkenstraße durch die geplante Umgestaltung des Hillmannplatzes und der damit verbundenen Verlagerung der hier vorhandenen Stellplätze.

Die Vorteile einer Ausfahrtmöglichkeit zum Breitenweg hin wurden darüber hinaus auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1029, der die Verkehrsverbindung zwischen Breitenweg und Hochgarage zum Inhalt hat, ausführlich behandelt und anerkannt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

i) Belastungen während der Bauzeit

Einsender 19, 20

Die Belastungen, die ein Bauvorhaben während der Bauzeit mit sich bringt, sind nur vorübergehender Natur und können in der Abwägung nicht durchschlagen. Sie können jedoch durch verkehrsregelnde Maßnahmen bzw. Bauauflagen auf Hauptverkehrsstraßen gelenkt und somit auf ein erträgliches Maß beschränkt werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

j) Grundwasserabsenkung

Einsender 19, 20

Durch bautechnische Maßnahmen mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren kann sichergestellt werden, daß der wertvolle Baumbestand in den Wallanlagen nicht beeinträchtigt wird. Eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit zum Schutze der Wallanlagen wird durch diese bautechnischen Maßnahmen verhindert.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

k) Stadtklimatologisches Gutachten

Einsender 20

Aufgrund des bisher in diesem Bericht Gesagten kann davon ausgegangen werden, daß die relativ geringe Grundstücksgröße, die sich mit ihrer Bebauung kaum verschlechternd auf das Gesamtstadtklima auswirken kann, ein fachwissenschaftliches Gutachten entbehrlich macht.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, insoweit den Bebauungsplan nicht zu ändern.

D Wettbewerb

Einsender 4, 5, 6, 7, 9, 12, 14, 22, 25, 28, 29

Die Festsetzungen der Änderung C des Bebauungsplanes 796 stellen bezüglich der Zahl der Geschosse, Art und Maß der Nutzung, Abgrenzung der Baufläche die städtebauliche Ordnung dar. Innerhalb dieser Ordnung bestehen vielfältige Möglichkeiten für eine gestalterische Einordnung in die Umgebung. Es steht dem Bauherrn offen, dieses durch einen Wettbewerb zu klären oder durch einen Architekten lösen zu lassen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

E Verkehr

Einsender 1, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 38
Von grundlegender Bedeutung bei der Änderung der Verkehrsführung in dem Bereich um den Hillmann-Platz herum ist, daß vom Philosophenweg aus eine Anbindung für beide Fahrtrichtungen zum Breitenweg geschaffen wird, die im Bebauungsplan 1029 abgesichert ist. Damit werden die notwendigen Anschlüsse für dieses Gebiet gewährleistet.

Es ergeben sich, unterteilt nach verschiedenen Himmelsrichtungen und nach der Anbindung des Bereiches Birkenstraße sowie der zu errichtenden Hochgarage Philosophenweg verschiedene Hauptwege für die Verkehrsführung:

Vom Süden kommend wird der Bereich Birkenstraße und die Hochgarage Philosophenweg über die Bürgermeister-Smidt-Straße und rechtsabbiegend in die Birkenstraße bedient. Die Abfahrt von beiden Bereichen nach Süden erfolgt über die Birkenstraße, rechtsabbiegend Bürgermeister-Smidt-Straße und über die Umfahrungsmöglichkeit Staatsbibliothek wieder in Richtung Bürgermeister-Smidt-Brücke.

Vom Westen und Norden heranfahrende Fahrzeuge benutzen den Breitenweg und die neue Öffnung Philosophenweg zur Hochgarage bzw. über den Philosophenweg zum Bereich Birkenstraße. Die abfließenden Verkehrsströme von diesen beiden Bereichen werden über die Birkenstraße, rechtsabbiegend Bürgermeister-Smidt-Straße und über die Umfahrung Staatsbibliothek in Richtung Utbremer Straße geführt.

Aus Richtung Osten sind die beiden Bereiche über den Breitenweg und die Umfahrung im Bereich des Knotenpunktes Bürgermeister-Smidt-Straße und über die Falkenstraße/Wiesenstraße und der Öffnung zum Philosophenweg erreichbar. Der Abfluß von der Hochgarage erfolgt über denselben direkten Weg zum Breitenweg in Richtung Rembertikreisel und aus dem Bereich Birkenstraße über die Ausfahrt Bürgermeister-Smidt-Straße und rechtsabbiegend über den Breitenweg in Richtung Osten.

Diese Verkehrslösung bringt den Vorteil, daß zwischen Breitenweg und Herdentorsteinweg der Fußgängerstrom von keinem Kraftfahrzeug, wie es heute noch an mehreren Stellen der Fall ist, gekreuzt wird.

Mit der Anbindung des Fahrverkehrs vom neuen Parkhaus auf kürzesten Wegen zum Breitenweg und mit der Schaffung einer vom kreuzenden Fahrverkehr befreiten Fußgängerzone vom Breitenweg bis zur Straße Am Wall stellt das neue Verkehrskonzept eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar.

Zum ruhenden Verkehr ist auszuführen, daß sich durch Erhebungen des Amtes für Straßen- und Brückenbau vom November 1978 Werte über die Ausnutzung der Stellplätze ergeben haben. So ist für die Parkplätze ohne zeitliche Begrenzung auf dem Hillmannplatz ein zweimaliger Umschlag pro Parkplatz im Tagesablauf und für die Parkuhrenplätze in diesem Bereich ein maximal fünfmaliger Umschlag pro Parkplatz und Tagesablauf festzustellen.

Bei den zeitlich unbegrenzten Parkplätzen ist festzustellen, daß 75 % der Fahrzeughalter vier und mehr Stunden ihr Fahrzeug dort abstellen und davon wieder ²/₃ über acht Stunden die Parkplätze belegen. Diese Dauerparkvorgänge sind bei dieser städtebaulich wertvollen Lage des Platzes und unter Berücksichtigung eines Angebotes in zumutbarer Nähe durch die Abstellmöglichkeit auf der Bürgerweide im Sinne einer sinnvollen Nutzung für die Allgemeinheit nicht vertretbar. Für die Kurzparkvorgänge kann durch zusätzliche Ausweisung von Parkuhrenplätzen am Philosophenweg und unter der Hoch-

straße Breitenweg ein Ausgleich für die entfallenden Parkuhrenplätze im Bereich Hillmannplatz geschaffen werden.

Zum Aspekt des Wirtschaftsverkehrs ist anzumerken, daß hier für die Andienung der Grundstücke gleiche Verhältnisse wie in der Altstadt geschaffen werden und die Versorgung der Geschäfte über die Fußgängerflächen hinweg für die Zeit von 19.00 bis 10.00 Uhr ermöglicht wird. Außerdem wird vor der Schule Karlstraße ein ganztägig nutzbarer Ladestreifen für die Anlieger des Hillmannplatzes eingerichtet.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

F Planungsrechtliche Bedenken

Einsender 4, 19, 20, 24, 25, 29, 34, 36, 38

Soweit hiermit (Einsender 4) gemeint sein sollte, daß die Stadtgemeinde Bremen sich durch vertragliche Bindung in Bezug auf künftige Festsetzungen in eine Abhängigkeit gebracht hat, ist darauf zu entgegnen, daß der Vertrag zwischen der Hamburg-Mannheimer-Versicherung und der Stadtgemeinde Bremen in dieser Hinsicht nichts enthält.

Nach der einschlägigen Rechtssprechung ist eine vorweggenommene Bindung im Bebauungsplanverfahren nur dann anzunehmen, wenn sie sich auf eine Festsetzung im Bebauungsplan bezieht.

Solche Zusicherungen sind im Vertrag zwischen der Hamburg-Mannheimer-Versicherung und der Stadtgemeinde Bremen nicht getroffen. Die Vereinbarungen erstrecken sich — soweit hier von Interesse — vielmehr ausschließlich darauf, was geschehen soll, wenn die endgültigen Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes die Hamburg-Mannheimer-Versicherung (HM) veranlassen, von ihren Bauabsichten an dieser Stelle abzusehen.

Zu den Ausführungen des Einsenders zu Ziffer 25 gilt das zu dem Einsender zu Ziffer 4 Gesagte. Die Verwendung des Wortes „einvernehmlich" (Einsender 25) hat lediglich die Bedeutung, daß die HM ihre Rechte aus dem Bebauungsplan 796 nicht geltend machen will und im übrigen damit einverstanden ist, daß ein Änderungsverfahren eingeleitet wird. Lediglich darauf bezieht sich das Wort „einvernehmlich".

Im übrigen ist ausdrücklich im gleichen Zusammenhang betont, daß die neue Planung unter Berücksichtigung der materiellen und formellen Grundsätze über Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz abgewickelt werden soll.

Das Übernahmeangebot der Stadtgemeinde Bremen in der Vereinbarung mit der HM kann nicht als Bindung der Stadtgemeinde Bremen auf bestimmte Festsetzungen innerhalb einer bestimmten Zeit angesehen werden. Vielmehr stellt sie eine Zusicherung an die HM allein dafür dar, daß ihr in diesem Zeitpunkt angesichts der Festsetzungen des Bebauungsplanes 796 — das Baugenehmigungsverfahren war nahezu abgeschlossen — eine Genehmigung hätte erteilt werden müssen und sie auf diese Genehmigung verzichtet hat.

Das ergibt sich im übrigen auch daraus, daß keine Übernahme der Grundstücke im Falle des Nichtvorliegens eines Bebauungsplanes nach Ablauf von zwei Jahren fest vereinbart worden ist, sondern nur dann, wenn die HM es wünscht.

Die bauliche Nutzung wird auch nicht durch ein Übermaß gekennzeichnet. Sowohl die GRZ von 1,0 als auch die GFZ von 5,5 sind nicht nur in der Obernstraße sondern ebenso in der Bahnhofsvorstadt vorhanden und werden zum Teil überschritten.

So hat der Einsender zu Ziffer 25 sein unmittelbar benachbartes Grundstück mit einer gleich hohen Ausnutzung versehen.

Es ist außerdem auszuführen (besonders zum Schreiben des Einsenders 29), daß der Bebauungsplan 796 aus dem Jahre 1974 gültig ist. Ebenso gültig war sein Vorgänger, nämlich der Bebauungsplan 297 aus dem Jahre 1959. Aber selbst wenn diese Bebauungspläne nicht bestünden, würde für das Hillmann-Grundstück nach § 34 BBauG ein Vorhaben genehmigt werden müssen, daß unter anderem im Umfang der Bebauung der benachbarten Baugrundstücke entspricht.

Eine städtebauliche Ordnung, die sich um die Wiederherstellung des Zustandes vor der Kriegszerstörung und um die Einfügung in die Nachbarbebauung bemüht, muß zu einem geschlossenen Baukörper entsprechender Ausdehnung führen.

Wegen der vom Einsender angesprochenen Vertragskosten und der Dauer des Änderungsverfahrens C zum Bebauungsplan 796 darf auf die Entgegnung zum Einsender 25 verwiesen werden.

Wegen des beigefügten Gutachtens darf auch auf die Begründung der Änderung C des Bebauungsplanes 796 verwiesen werden.

Das Gutachten, das von der „Bürgerinitiative für die Wallanlagen — gegen das Hillmannhochhaus" übersandt wurde, richtete sich seinerzeit gegen den Bebauungsplan 796, der das 16-geschossige Hochhaus beinhaltete. Wie an anderer Stelle dieses Berichtes ausgeführt wird, wird diese Planung nicht mehr verfolgt, sondern vielmehr die auch im Gutachten begrüßte maßvolle Bebauung, die sich an die sie umgebende Bebauung anpaßt.

Wegen der Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf auf die Begründung verwiesen werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

Das Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte hat zu der Behandlung der Bedenken und Anregungen folgende Stellungnahme abgegeben:

Betr.: Bebauungsplan 796 C — Hillmann-Grundstück

hier: Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung.

Der Stadtteilbeirat Mitte hat in seiner Sitzung am 28. 5. 79 einstimmig bei 2 Enthaltungen folgenden Beschluß gefaßt:

„Der Stadtteilbeirat Mitte bestärkt seinen ablehnenden Beschluß betreffend den vorgelegten Bebauungsplanentwurf 796 C vom 5. 2. 79, weil

1. noch immer keine städtebaulichen Alternativen vorgelegt wurden, wie sie das BBauG vorschreibt, dies ist wohl auch der Stadtgemeinde Bremen wegen des Vertrags zwischen ihr und der Hamburg-Mannheimer vom .... gar nicht möglich.

   Der Stadtteilbeirat Mitte sieht in der Deputationsvorlage zum Bebauungsplan 796 C „Hillmann" keine ausreichende städtebauliche Begründung für die GFZ 6,0 bzw. 5,5. Die angeführte Nachbarbebauung oder ähnliche GFZ wie in der Obernstraße als Begründung, hält der Stadtteilbeirat Mitte für nicht ausreichend. Die nach Bundesbaugesetz geförderte besondere Begründung ist vom Senat sträflich unterlassen worden.

   Die in der Einwohnerversammlung aufgetauchten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung, wurden vom Senat ohne weitere Begründung mit einem oder zwei lapidären Sätzen abgelehnt. Dieses hält der Stadtteilbeirat Mitte für untragbar.

   Weil

2. schon durch den FDP-Architekten-Wettbewerb sehr deutlich geworden ist, daß die im Rahmen des Bebauungsplanes 796 C zugelassenen Baumassen viel zu erdrückend für diesen städtebaulich hervorragenden Standort sind, ganz abgesehen von der Rechtswidrigkeit der GFZ- und Baumassen-Überschreitungen. Gleichzeitig wird das Hau-Ruck-Verfahren ohne Ideenwettbewerb abgelehnt. Der studentische Wettbewerb hat inzwischen eindeutig gezeigt, daß hier eine behutsame Planung und ein Städtebauwettbewerb bessere Ergebnisse erbringen als die bisherigen Vorstellungen des Bebauungsplanes.

   Weil

3. die eingegangenen Bedenken den Beirat in seiner ablehnenden Haltung gegen den Bebauungsplan voll bestätigen."

Wulfekuhl

Zur Stellungnahme des Amtes für Beiratsangelegenheiten Mitte gibt die Deputation für Bau und Raumordnung folgende Stellungnahme ab:

Mit der Änderung C des Bebauungsplanes 796 wurde eine Alternative zu den bisher geplanten Baukörpern, die zwischen 2 und 16 Geschosse vorsahen, geschaffen.

Gerade diese Änderung C soll ein Einfügen des Hillmann-Grundstückes mit seiner Bebauung in die angrenzenden Wallanlagen sowie die benachbarte Bau- und Nutzungsstruktur gewährleisten.

Eine vorweggenommene Bindung des Vertrages zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Hamburg-Mannheimer Versicherung und dem Bebauungsplanverfahren ist nicht anzunehmen. Die Vereinbarungen erstrecken sich ausschließlich darauf, was eintreten könnte, wenn die endgültigen Festsetzungen für diesen Bereich die Hamburg-Mannheimer Versicherung veranlassen, von ihren Absichten abzusehen.

Wegen der Überschreitung der Höchstwerte, wie vom Stadtteilbeirat Mitte angesprochen, wurde ausführlich in der Begründung eingegangen, es darf daher darauf verwiesen werden.

Die während der Einwohnerversammlung vorgebrachten Einwendungen zur Änderung C des Bebauungsplanes 796 wurden, nachdem sie in der Einwohnerversammlung als unbegründet zurückgewiesen wurden, überwiegend in den eingegangenen Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung wiederholt. Sie wurden im Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung ausführlich behandelt, insoweit darf auf den Bericht verwiesen werden.

Wie bereits an anderer Stelle des Berichtes dargestellt worden ist, gibt der Bebauungsplan 796 C lediglich eine städtebauliche Ordnung, innerhalb dieser ein architektonischer Entwurf gefunden werden muß, der diesem hervorragenden Standort in städtebaulicher Hinsicht gerecht wird.

Die Bremische Bürgerschaft hatte einen Wettbewerb für dieses Grundstück in ihrer Sitzung am 19. Oktober 1978 abgelehnt. Dennoch bleibt es dem Bauherrn unbenommen, auf der Grundlage der Änderung C des Bebauungsplanes 796 einen solchen Wettbewerb auszuloben.

Hinsichtlich der Geschoßflächenzahl darf auf die Begründung verwiesen werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde die Geschoßflächenzahl von 6,0 auf 5,5 herabgesetzt.

Die Begründung zur Änderung C des Bebauungsplanes 796 wurde daher ebenfalls um diese Zahl geändert.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan insoweit zu ändern.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet Senat und Stadtbürgerschaft, die Änderung C zum Bebauungsplan 796 mit Deckblatt für das Gebiet zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Birkenstraße, Große Weidestraße, Philosophenweg und Bahnhofstraße für den Teilbereich zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Verbindungsweg Contrescarpe und Hillmannplatz und Birkenstraße (zum Teil einschließlich) zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen.

Grundstücke, die infolge Festsetzungen dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen oder für die Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt werden, werden gemäß Bundesbaugesetz auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen übernommen werden.

Seifriz	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Begründung zur Änderung zum Bebauungsplan 796 für das Gebiet zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Birkenstraße, Große Weidestraße, Philosophenweg und Bahnhofstraße für den Teilbereich zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Verbindungsweg Contrescarpe und Hillmannplatz und Birkenstraße (zum Teil einschließlich)

Bauleitplanverfahren 796 C

Erforderlichkeit

Der im Jahr 1974 beschlossene Bebauungsplan sah für den genannten Geltungsbereich einen gestaffelten Baukörper zwischen zwei und sechzehn Geschossen vor. Diese städtebauliche Ordnung entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen. Mit der Änderung C dieses Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für eine Bebauung geschaffen werden, die ein Einfügen in die angrenzenden Wallanlagen sowie in die benachbarte Bau- und Nutzungsstruktur gewährleistet.

Planinhalt

Die Bebauung wird mit Rücksicht auf die Wallanlagen und zu deren Erweiterung gegenüber der im geltenden Bebauungsplan 796 festgesetzten Baugrenze und dem z. Z. hier befindlichen Bauzaun um ca. 10—15 m zurückverlegt. Der Teilabschnitt der Birkenstraße zwischen Hillmannplatz und Herdentorsteinweg und zwischen dem Hillmanngrundstück und dem Europahaus wird etwa zur Hälfte in die geplante Bebauung einbezogen, das heißt als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die restliche Verkehrsfläche bleibt öffentliche Verkehrsfläche und soll als Fußgängerbereich festgesetzt werden.

Die Nutzungsart Kerngebiet gewährleistet die für die Gesamtstadt wie auch für die Bahnhofvorstadt bezüglich der Versorgung und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erwünschte Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Damit wird die in der Bahnhofvorstadt überwiegende Nutzung aufgenommen.

Die Bahnhofvorstadt kann dadurch eine Stärkung und Aufwertung erfahren, die noch vergrößert wird durch die geplante Nutzung und Gestaltung des Hillmannplatzes und der Birkenstraße zu einem verkehrsfreien Fußgängerbereich. Dieser soll weiter über Passagen und Arkaden durch die Neubebauung hindurch mit dem Herdentorsteinweg und den Grünanlagen der Contrescarpe verbunden werden. Die Größe der Fläche, die zur Einrichtung dieser Passagen und Arkaden im Erdgeschoß freizuhalten ist, wird im Bebauungsplan unter Nr. 4 der textlichen Festsetzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Bundesbaugesetz).

Damit kann eine Entwicklung zu einer gewissen Eigenständigkeit eingeleitet werden, die bisher als Durchgangsbereich zwischen Bahnhof und Altstadt fehlte, weil das Gebiet den Charakter eines Durchgangsbereiches hatte.

Die zugunsten des Fußgängerbereiches geplante Aufhebung der Verkehrsanbindung vom Herdentor in die Birkenstraße wird ausgeglichen durch die geplante Straßenverbindung vom Philosophenweg zum Breitenweg. Diese ist festgesetzt im Bebauungsplan 1029.

Dadurch erhält der Bereich zwischen Birkenstraße, Bürgermeister-Smidt-Straße, Breitenweg, Bahnhofstraße und Herdentorsteinweg Zu- und Ausfahrt über die Birkenstraße in die Bürgermeister-Smidt-Straße und über den geplanten Durchbruch in den Breitenweg. Gewährleistet ist damit der unmittelbare und verbesserte Anschluß an die Hauptverkehrsstraßen der Stadt. Es entfällt die Gefährdung und Störung des Fußgängerstromes an der Einmündung der Birkenstraße in den Herdentorsteinweg sowie der Rückstau des einbiegenden Fahrverkehrs auf dem Herdentorsteinweg.

Die städtebauliche besondere Situation dieses Grundstückes rechtfertigt eine Bebauung in der maximalen Höhe und Ausnutzung, die auch der die Wallanlagen umgebenden Bebauung entspricht. Die Zahl der Geschosse, fünf als Höchstgrenze, fügt sich in die vorhandene benachbarte fünf- bis siebengeschossige Bebauung ein. Das Maß der Nutzung mit der Grundflächenzahl 1,0 und Geschoßflächenzahl 5,5 entspricht dem der Nachbarschaft mit der Grundflächenzahl 1,0 und der Geschoßflächenzahl 4,5 bis 5,5. Bei einzelnen Grundstücken sind Geschoßflächenzahlen von 6,0 bis 7,0 vorhanden. Das Maß der Nutzung soll die Ausnutzung der fünfgeschossigen Bebauung einschließlich von Teilen des Untergeschosses und des Dachgeschosses ermöglichen. Dabei wird die mögliche Ausbildung eines Innenhofes in den Obergeschossen zur ausreichenden Belichtung und Belüftung berücksichtigt.

Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist durch § 17 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt. Die städtebaulichen Gründe im Sinne des § 17 Abs. 9 BauNVO sind in den Ausführungen zum Planinhalt bereits dargelegt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Die Andienung des Gebäudes erfolgt im Untergeschoß, die Erschließung dazu von der Birkenstraße. Die erforderlichen Pflichteinstellplätze können im geplanten Parkhaus am Philosophenweg geschaffen werden. Damit werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Die Bebauung des Grundstückes und von Teilen der Birkenstraße ruft keine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes bezüglich Wasser und Abwasser, Abfallbeseitigung, Immissionsschutz und Umweltchemikalien hervor. Eine Einbeziehung des Grundstückes in die Wallanlagen würde aufgrund der geringen Größe kaum Verbesserungen für das von den Wallanlagen wesentlich bestimmte Stadtklima hervorrufen.

Die Bebauung kann eigenklimatische Verhältnisse aufgrund der geplanten Ausnutzung entstehen lassen: Luftströmungen haben, auch unter Berücksichtigung der von dieser Gebäudegröße ausgehenden Wärmestrahlung, aufgrund der fünfgeschossigen Bebauung keine wesentlichen Auswirkungen. Eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit muß zum Schutze der Wallanlagen mit ihrem wertvollen Baumbestand durch bautechnische Maßnahmen verhindert werden. Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen. Die Wallanlagen werden hier aufgrund ihrer Lage südwestlich der Bebauung von einer Verschattung nicht betroffen.

Der Umweltschutz steht damit als öffentlicher Belang einer Überschreitung der Nutzungswerte gemäß § 17 Abs. BauNVO nicht entgegen. Weitere einer Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

Im übrigen wird über § 17 Abs. 9 BauNVO hinaus ein Ausgleich für die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO durch die benachbarten Grün- und Freiflächen der Wallanlagen geschaffen.

Kosten durch die Änderung

DM 143 000,—	Arbeiten des Gartenbauamtes für die Anlage der öffentlichen Grünflächen
DM 500 000,—	Arbeiten des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung für die Verlegung eines Abwasserkanals
DM —	Die Kosten für den Grunderwerb von ca. 310 qm werden durch den Verkaufserlös für ca. 1050 qm gedeckt.

Diese Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen werden.

Folgemaßnahmen

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

Grundstücke, die infolge Festsetzungen dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen oder für die Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt werden, werden gemäß Bundesbaugesetz auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen übernommen werden.

Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die Durchführung in Betracht kommen, kann zur Zeit nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden, wenn nötig, nach den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Einwohnerversammlung

gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG zur Änderung C zum Bebauungsplan 796 am 9. 11. 1978 in der Glocke. Beginn: 20.10 Uhr, Ende: 22.10 Uhr.

Teilnehmer:

Herr Eilers	— Stadtplanungsamt
Herr Kniemeyer	— Stadtplanungsamt
Herr Keune	— Stadtplanungsamt
Herr Röhrßen	— Senator für Inneres, Vorsitzender
Herr Facklam	— Senator für Inneres, Protokollführer

An der Einwohnerversammlung nahmen ca. 110 Bürger teil.

Herr Röhrßen eröffnete die Versammlung, stellte die Vertreter der Behörden vor und übergab sodann Herrn Eilers das Wort mit der Bitte, die vorgesehene Planung zu erläutern.

Herr Eilers führte sodann zur Planungsänderung aus, daß das Hillmanngrundstück in den vergangenen Jahren ständig beplant wurde. Es hat viele Änderungen für dieses Areal gegeben. Nunmehr ist ein Vorschlag der Verwaltung sowie der Deputation vorzutragen, der das Gebiet zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Birkenstraße, Große Weidestraße, Philosophenweg und Bahnhofstraße für den Teilbereich zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Verbindungsweg Contrescarpe und Hillmannplatz und Birkenstraße (zum Teil einschließlich) zum Inhalt habe. Der Anlaß für die bisher geführten Diskussionen um die Bebauung dieses Gebietes in eine Hochhauszeile, die die Hamburg-Mannheimer Versicherungsgesellschaft hier bauen möchte. Das vorgesehene Projekt wurde häufig kritisiert und hat zu Aufsehen geführt.

Zur Bebauungsplanänderung hat die Deputation für Bau- und Raumordnung den folgenden Planaufstellungsbeschluß gefaßt:

„Für den genannten Geltungsbereich hat die Bürgerschaft im Jahre 1974 den Bebauungsplan 796 beschlossen. Mit der Änderung C dieses Bebauungsplanes soll eine Angleichung zur zulässigen Bebauung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Baustruktur erreicht werden.

Aus diesem Grund soll hier eine Bebauung erfolgen, deren Höhe auf fünf Vollgeschosse begrenzt wird.

Die Baugrenze zur Contrescarpe soll gegenüber der im geltenden Bebauungsplan 796 und dem zur Zeit hier befindlichen Bauzaun zugunsten einer Erweiterung der Grünanlagen zurückverlegt werden.

Die Geschoßfläche im Erdgeschoß soll so begrenzt werden, daß der Raum für Passagen frei bleiben muß, ohne daß deren Lage im Bebauungsplan festgelegt wird.

Der Teilabschnitt der Birkenstraße zwischen Hillmannplatz und Herdentorsteinweg und zwischen dem Hillmanngrundstück und dem Europahaus soll in etwa zur Hälfte als Baufläche ausgewiesen werden. Die restliche Verkehrsfläche bleibt öffentliche Verkehrsfläche und soll als Fußgängerbereich festgesetzt werden."

Auf der Grundlage dieses Beschlusses ist die Planung nunmehr betrieben worden. Eine Änderung zur ursprünglich vorgesehenen Planung gibt es lediglich für den Bereich des Hillmanngrundstückes. Hier ist nunmehr eine Fünfgeschossigkeit (+ Dachgeschoß) bei einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschoßflächenzahl von 6,0 vorgesehen. Die Abmessungen des Baukörpers betragen 30 m zum Herdentor, 65 m zur Birkenstraße, 55 m zum hinteren Fußgängerbereich sowie 15 bzw. 35 m zu den Wallanlagen.

Konkretere Vorstellungen können heute nicht mitgeteilt werden, da es sich hierbei um die erste Planungsphase für die Aufstellung des Bebauungsplanes handelt. Nach dieser Beteiligung der Bevölkerung hat sie noch mehrmals (einmal über den Beirat und dann über die Auslegung) Gelegenheit, ihre Meinungen zur vorgesehenen Planung vorzutragen. Hinsichtlich der Breite des Baukörpers ergänzte Herr Eilers sodann, daß an der Wallseite ein ca. 13 m breiter Streifen, der ursprünglich bebaut werden sollte, nunmehr als Grünfläche erhalten bleibt und dafür an der Birkenstraße ca. 14 m mehr bebaut werden sollen. Dadurch wird die Birkenstraße in ihrer Breite auf 13 m reduziert. Dies stellt zur Zeit noch ein Problem dar. Im übrigen hat man vorgesehen, den Hillmannplatz von dem ruhenden Verkehr zu befreien und als Fußgängerzone zu gestalten.

Sinn der Versammlung ist es heute, die Bevölkerung zu dieser vorgeschlagenen Planung zu hören.

Sodann wurde das Wort an die erschienene Bevölkerung gegeben.

Herr Olaf Dinné, Rutenstraße 24

stellte zunächst das Verfahren zur Behandlung dieses Bebauungsplanes infrage. Nach seiner Meinung wird das nach dem BBauG vorgesehene Abwägungsgebot nicht eingehalten. Zur Begründung führte er eine Erklärung der SPD Bürgerschaftsfraktion an, wonach der Bau, so wie er heute vom Stadtplanungsamt vor-

geschlagen worden ist, auch gebaut werden soll. Damit sei das Abwägungsgebot fraglich und die Beteiligung heute auch.

Desweiteren fragte Herr Dinné danach, ob das Protokoll über die heutige Einwohnerversammlung auch eingesehen werden kann.

Herr Röhrßen antwortete hierauf, daß das Protokoll öffentlich ist und jederzeit eingesehen werden kann. Im übrigen werden die Mitglieder des Stadtteilbeirates Mitte jeweils ein Exemplar hiervon erhalten.

Zur Frage des Abwägungsgebotes erläuterte Herr Eilers, daß mit dieser Versammlung die Bevölkerung zur Planung gehört werde. Hier wird die derzeitige Vorstellung von Deputation und Verwaltung erläutert. Die Bürgerschaft hat jedoch jederzeit die Möglichkeit, im Rahmen der erforderlichen Abwägung und unter Berücksichtigung der Einwände in dieser Versammlung die vorgesehene Planung zu ändern. Hierzu ist es jedoch zunächst erforderlich, die verschiedenen Meinungen zu hören. Eine Abwägung erfolgt in erster Linie erst zu dem Zeitpunkt, in dem alle Stellen, die beteiligt werden müssen, ihre Meinung abgegeben haben. In diesem ersten Stadium geht es zunächst darum, nur die Bevölkerung zur vorgesehenen Planung zu hören.

Herr Höse, Große Weidestraße

fragte danach, wie der Verkehr in der GroßenWeidestraße/Birkenstraße geregelt werden soll. Insbesondere interessiert ihn der an- und abfahrende Verkehr für die geplante Hochgarage.

Herr Flathmann vom Amt für Straßen- und Brückenbau antwortete hierauf, daß konkrete Vorstellungen für die An- und Abfahrt bestehen. Dann erläuterte Herr Flathmann anhand von zwei Plänen, wie sich die Verkehrsführung in dem Quartier im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 796 C gegenüber dem jetzt vorhandenen Zustand ändern wird. Dabei ist von erheblicher Bedeutung, daß in Höhe der Grundstücke Philosophenweg 23/24 eine Anbindung für beide Fahrtrichtungen zum Breitenweg geschaffen wird, die im Bebauungsplan 1029 abgesichert ist. Damit ergeben sich, unterteilt nach verschiedenen Himmelsrichtungen und nach der Anbindung des Quartiers „Birkenstraße" sowie der zu errichtenden Hochgarage „Philosophenweg", folgende **Hauptwege** für die Verkehrsführung (untergeordnete und längere Wege sind zum Teil zusätzlich vorhanden).

Vom Süden kommend wird das Quartier „Birkenstraße" und die Hochgarage „Philosophenweg" über die Bürgermeister-Smidt-Straße und rechtsabbiegend in die Birkenstraße bedient. Die Abfahrt von beiden Bereichen nach Süden erfolgt über die Birkenstraße, rechtsabbiegend Bürgermeister-Smidt-Straße und über die Umfahrungsmöglichkeit „Staatsbibliothek" wieder in Richtung Bürgermeister-Smidt-Brücke.

Vom Westen und Norden heranfahrende Fahrzeuge benutzen den Breitenweg und die neue Öffnung Philosophenweg zur Hochgarage bzw. über den Philosophenweg zum Quartier „Birkenstraße". Die abfließenden Verkehrsströme von diesen beiden Bereichen werden über die Birkenstraße, rechtsabbiegend Bürgermeister-Smidt-Straße und über die Umfahrung Staatsbibliothek in Richtung Utbremer Straße geführt.

Aus Richtung Osten sind die beiden Bereiche über den Breitenweg und die Umfahrung im Bereich des Knotenpunktes Bürgermeister-Smidt-Straße über die Falken-/Wiesenstraße und der Öffnung zum Philospohenweg erreichbar. Der Abfluß von der Hochgarage erfolgt über denselben direkten Weg zum Breitenweg in Richtung Rembertikreisel und aus dem Quartier „Birkenstraße" über die Ausfahrt Bürgermeister-Smidt-Straße und rechtsabbiegend über den Breitenweg in Richtung Osten.

Diese Verkehrslösung bringt neben besseren Anschlüssen des Quartiers für die bedeutende Fußgängerachse Bahnhof — Innenstadt den Vorteil, daß zwischen Breitenweg und Herdentorsteinweg der Fußgängerstrom von keinem Kraftfahrzeugverkehr, wie es heute noch an mehreren Stellen der Fall ist, gekreuzt wird.

Herr Eilers ging hierauf ein und teilte mit, daß dies aus Zeitgründen nicht erfolgt ist. Im übrigen hat ein Wettbewerb niemals ein Ergebnis, das zwingend eine Grundlage für einen neuen Bebauungsplan gibt. Außerdem steht dem jetzigen Eigentümer zu, nach dem bestehenden Bebauungsplan, als 16-geschossig, zu bauen. Die Hamburg-Mannheimer Versicherungsgesellschaft hat sich im Rahmen von Verhandlungen bereit erklärt, zunächst auf diese hohe Bebauung zu verzichten, um nach besseren Möglichkeiten für eine Bebauung zu suchen. Außer-

dem hat die Versicherungsgesellschaft ein Recht darauf, im Falle der Verabschiedung einer Planung, die mit ihren Vorstellungen nicht überein geht, eine Entschädigung zu verlangen.

Herr Haslob, Architekt, bemängelt, daß in dieser Versammlung nur unbedeutende Randbedingungen erörtert werden können. Die bisher gegebene Begründung für den Bau des Hochhauses ist für ihn sehr fragwürdig. Arbeitsplätze könnten auch woanders geschaffen werden. Im übrigen kann ohne weiteres das Hochhaus verändert werden. Entscheidende Änderungen sind zur seinerzeit vorgestellten Planung nicht eingetreten. Die vorgetragenen Zeitgründe sollten auch nicht maßgebend sein. Sodann sprach sich Herr Haslob im Namen des Vorstandes des BdA dafür aus, hier unbedingt einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen.

Herr Olligs, Karolinastraße 5

bemängelte, daß es schon ein Modell gibt, das heute favorisiert wird. Hier wird den Beteiligten ein schönes Theater vorgespielt. Seiner Meinung nach ist es unbedingt erforderlich, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Hierfür gibt es in Bremen viele Beispiele. Außerdem liegt das Grundstück schon so lange brach, daß es ruhig noch ein bißchen Zeit in Anspruch nehmen kann, um diesen Wettbewerb durchzuführen. Seiner Meinung nach wird hier klar den Wünschen der Hamburg-Mannheimer Versicherungsgesellschaft nachgegeben.

Herr Manfred Riebe, Sprecher der Bürgerinitiative

kritisierte, daß lediglich die Pläne der Bauverwaltung vorgestellt werden. Nach seinem Wissen gibt es Pläne, die auch anschaulich darstellen, wie ein 6-geschossiges Hochhaus in diesem Gebiet wirkt. Das vorgesehene Hochhaus schiebt sich riegelartig vor die Mühle und ist als massiver Klotz zu bezeichnen. Die Bremer Bürger wollen hier etwas Anderes, daher muß unbedingt ein Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Die Gründe, die dagegen bisher vorgebracht wurden, sind nicht zu vertreten. Außerdem ist davon auszugehen, daß die Planungen wesentlich konkreter sind als sie hier heute dargestellt werden. Es ist doch bekannt, daß es Verträge mit der Hamburg-Mannheimer Versicherungsgesellschaft gibt, wonach diese Gesellschaft 15 000 qm Bürofläche an dieser Stelle erstellen darf. Außerdem schreibt der § 2 a des BBauG vor, verschiedene Planungsüberlegungen vorzustellen.

Herr Dr. Ricklefs, Ellhornstraße 29

möchte unbedingt einen ökologischen Ausgleich und nicht nur einen ökonomischen vorgenommen wissen. Im Herdentorsteinweg bewegt sich jetzt schon viel Verkehr. Von daher ist es nur möglich, diesen Platz als Grünanlage zu benutzen. Auch der Umweltschutzbericht der Bundesregierung deutet solche Lösungen an und appelliert damit an die Versicherungsgesellschaft, nicht ein Denkmal auf Jahre zu erstellen, sondern zu vernünftigen Lösungen zu kommen. In der Zeit, in der das Hochhaus erstmalig geplant wurde, sind in Bremen auch andere Hochhäuser, wie Tivoli-Hochhaus und Siemens-Hochhaus gebaut worden. Dies hat zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen und mit dem Autoverkehr zu einer enormen SO_2-Konzentration auf den Straßen geführt.

Herr Uwe Martin, Rutenstraße 24

stellte das Verfahren zur Erstellung dieses Bebauungsplanes infrage. Die Planung stand schon in der Zeitung und nun findet eine Anhörung und Beteiligung der Bevölkerung statt. Das ist doch wohl sehr fraglich. Es muß hier unbedingt ein Ideenwettbewerb zur Gestaltung des Gebietes durchgeführt werden. Außerdem muß man zu einer Reduzierung der geplanten Bürofläche auf mindestens 8 000 qm kommen.

Herr Eilers ging auf die Wortmeldungen ein. Er teilte zum Verfahren mit, daß der jetzige Vorschlag lediglich den Rahmen der Bebauung regelt, die inhaltlich und detailliertere Ausformung jedoch noch erfolgen muß. Einen konkreten Entwurf des Bebauungsplanes gibt es noch nicht. Es bestehen lediglich Modelle und heute soll dem Bürger die Möglichkeit gegeben werden, sich zur vorgetragenen Planung zu äußern. Ein Vertrag zwischen der Stadt Bremen und der Hamburg-Mannheimer Versicherungsgesellschaft ist wohl bekannt, steht jedoch in diesem Zusammenhang nicht zur Dikussion.

Herr Roland Rose, Richard-Wagner-Straße

fragte danach, wie bei Berücksichtigung der vorgegebenen Geschoßflächen- und Grundflächenzahlen eine andere Planung als Gestaltung eines „Klotzes" möglich sein wird.

Herr Eilers teilte hierzu mit, daß die Grundflächenzahl von 1,0 besagt, daß eine hundertprozentige Bebauung des Grundstückes möglich ist und die Geschoßflächenzahl von 6,0, daß sechs Geschosse max. gebaut werden dürfen. Die ist der vorgegebene Rahmen innerhalb dessen die architektonische Differenzierung des Baues erfolgen kann.

Herr Gert Settje, Reederstraße 4

stellte fest, daß es in Bremen viele scheußliche Beispiele für große Bauten gibt. Es geht nicht so weiter, daß es hier noch zu weiteren derartigen Planungen kommt. Die Baubehörde ist deswegen schon häufiger kritisiert worden. Der zunehmenden Stadtflucht ist mit solchen Bauten sicherlich nicht zu begegnen. Man muß auch den Vorwurf machen, daß eine derartige Bebauung Phantasierarmut erkennen läßt. Daher muß es hier unbedingt zur Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes kommen. Möglich ist die halbe Bebauung der Fläche mit einer zweigeschossigen Bauzone, wobei im unteren Bereich eine Passage und im oberen Bereich ein Restaurant eingerichtet werden könnte.

Herr Walter Lorenz, St.-Pauli-Str. 47

stellte fest, daß die Bevölkerung getäuscht werden soll. Das Grundstück gehört zu einem beträchtlichen Teil der Stadt und von daher kann die Stadt hier auch entscheidend bestimmen, was geschieht. Es darf auf keinen Fall zu einer größeren Bebauung kommen als vor dem Krieg. Insbesondere die zur Zeit vorhandene Behinderung der Fußgänger im Weg zur Innenstadt, muß eine Änderung erfahren. Außerdem möchte in dieser Versammlung niemand gestehen, daß andere Interessenvertreter über die Bebauung schon längst entschieden haben. Er stellte den Antrag, einen Fußgängertunnel unter den Wall von der Birkenstraße bis hin zum Wall, ähnlich der Planung von 1956, in bergmännischer Art und Weise zu erstellen. Damit könnte die Wallfläche wieder für eine vernünftige Planung zur Verfügung stehen.

Herr Haslob hatte den Eindruck, daß das Problem hier verniedlicht wird. Außerdem bat er darum, die vorgeschlagenen Planungen doch dreidimensional vorzustellen. Die in der jetzigen Planung vorgesehene Baumasse muß um die Hälfte reduziert werden.

Herr Humburg, Keplerstraße

beantragte die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs unter der Prämisse einer zweigeschossigen Bebauung. Außerdem bat er um Mitteilung, ob die vorgeschriebenen Immissionswerte bei der Planung berücksichtigt werden.

Frau Hanna Ehmke

teilte mit, daß sie bei der seinerzeit durchgeführten Unterschriftensammlung festgestellt hat, daß 99 % der Unterzeichner sich für eine Grünfläche sowie eine bis zu zweigeschossige Bebauung ausgesprochen haben.

Herr Olliga verliest eine Erklärung des Wohnungsbauministers Haag, wonach umweltverbesserte Maßnahmen bei der Wohnbebauung berücksichtigt werden sollen. Der Bürger soll zu dieser Planung heute gehört werden und man kann hier doch deutlich den Eindruck haben, daß die vorgeschlagene Planung abgelehnt wird und lediglich die Planung als Grünfläche bzw. bis zu einer zweigeschossigen Bebauung für sinnvoll gehalten wird.

Herr Wolfgang Linder, Fedelhören

sprach sich gegen die Bebauung für dieses Grundstück aus, da es sich hierbei um die schmalste Stelle der Wallanlagen handelt. Er machte den Vorschlag, im Falle einer Bebauung, dieses doch auf jeden Fall terrassenförmig zum Wallgraben abfallen zu lassen. Außerdem teilte er mit, daß eine Partei-Zeitung in Bremen berichtet hat, daß es einen Vertrag mit der Versicherungsgesellschaft gibt, wonach diese Gesellschaft von dem Vertrag zurücktreten kann, wenn die vorgeschlagene

Planung nicht im Einklang mit den Vorstellungen der Gesellschaft steht. Danach gibt es dann die Möglichkeit, bis zu 14 Mio. DM Entschädigung zu verlangen.

Herr Eilers teilte hierzu mit, daß der angesprochene Vertrag nicht Gegenstand der Stadtplanung ist.

Frau Ursula Kolthoff, Stolzenauer Str. 10

sprach sich für eine Begrünung des Gebietes aus. Eine Bebauung darf dort auf keinen Fall erfolgen. Außerdem fragte sie danach, ob über die angesprochene Hochgarage schon entschieden wurde.

Herr Röhrßen teilte hierzu mit, daß die Planung für die Hochgarage abgeschlossen ist.

Herr Lorenz

fragte danach, ob alle Wortmeldungen ins Protokoll aufgenommen werden, auch ohne die besondere Anmerkung, daß etwas aufgenommen werden soll.

Im übrigen braucht nach seiner Meinung der vorhandene Komplex keinen Innenhof erhalten.

Herr Röhrßen teilte zur Protokollführung mit, daß jede Wortmeldung sinngemäß aufgenommen wird.

Herr Fittger

bat darum, bei der Planung den größeren Rahmen zu sehen. Was wird mit dem Hillmannplatz passieren? Soll dies auch eine Grünfläche werden? Außerdem bat er um Mitteilung, welche Planungen für das Schulgelände bestehen und daß hierbei der vorgesehene Durchgang mit berücksichtigt wird. Außerdem sollte kein zusätzlicher Verkehr in dieses Gebiet gezogen werden. Die vorgeschlagene Bebauung auf dem Hillmanngrundstück sollte auf alle Fälle von der Seite des Wallgrabens eine Linie mit den vorhandenen Gebäuden erhalten.

Herr Uwe Martin

fragte danach, ob es unter Berücksichtigung der Grund- und Geschoßflächenzahlen in Bremen danach keine Vorgärten geben dürfe.

Herr Eilers teilte hierzu mit, daß im Innenstadtbereich in der Regel eine Grundflächenzahl von 1,0 bestehe. Dies sagt lediglich aus, daß eine hundertprozentige Bebauung des Grundstücks möglich ist. Ein Zurücktreten ist jederzeit denkbar.

Herr Uwe Martin bemängelt, warum nicht auch andere Pläne vorgestellt werden. Von daher ist die Einwohnerversammlung sicherlich anfechtbar. Er sprach sich ebenfalls für die Durchführung eines Wettbewerbs aus und für die Begrünung zum Herdentorsteinweg.

Herr Pösel, Georg-Gröning-Straße

fragte danach, warum die Birkenstraße erst mit einem hohen Kostenaufwand verbreitert wurde, um sie jetzt mit vielen Mitteln wieder zu verkleinern. Das ist ein Schildbürgerstreich.

Herr Dr. Ricklefs vergleicht die Planungen mit denen der A 5. Hier hat man auch verschiedene Planungsmodelle vorgestellt. Bei der Bebauung des Hillmanngrundstückes gibt es jedoch keine Alternativen, die vorgestellt werden. Die Diskussion hat gezeigt, daß es nur noch um Kleinigkeiten geht. Herr Dr. Ricklefs warnte jedoch vor einer Bebauung des Grundstückes, nicht nur wegen der durch den angezogenen Verkehr zu erwartenden SO^2-Ansammlung. Die Zirkulation dieses Konzentrates erfolgt nämlich erst ab einer Höhe von 1,20 m. Zum Verfahren bemängelte er, daß die Beteiligung nach § 2 a BBauG zu spät läuft. Außerdem sollten bei der Bebauung nicht nur ökonomische Gründe eine Rolle spielen. Jahrelang hat es Spekulationen mit dem Grundstück gegeben. Warum zeigt die Stadt den Spekulanten nicht einmal die Schulter? Dreihundert zu schaffende Arbeitsplätze sind hiergegen keine Begründung.

Herr **Gert Settje** sprach sich für die Durchführung eine städtebaulichen Wettbewerbs unter Berücksichtigung der Prämisse Grünanlage mit Erde und Grünpflanzen und nicht etwa einem Plastikrasen aus.

Herr **Haslob** stellte fest, daß es bisher viele Investitionen der Stadt gegeben hat, die fehlgeschlagen sind. Deshalb sollte hier die Möglichkeit aufgegriffen werden, das Grundstück zu kaufen, um danach in aller Ruhe einen städtebaulichen Wettbewerb auszuschreiben. In diesem Zusammenhang stellte er den Antrag, daß die Stadt das Grundstück kaufen sollte, um in Ruhe weiter zu planen.

Herr Frerker, Bahnhofstraße

teilte mit, daß ein Senator die Zusage gegeben hat, daß die Zufahrt vom Herdentorsteinweg in dieses Gebiet sichergestellt wird. Außerdem weist er darauf hin, daß die Umgestaltung des Hillmannplatzes bereits begonnen hat. Bauvorhaben seien von ihm gesehen worden.

Frau Meyer-Korting, Contrescarpe 109

sprach sich für die Realisierung einer Grünfläche aus. Die Gespräche und Diskussionen über die Hillmann-Bebauung hätten schon vor Jahren stattfinden müssen. Sie selbst wohnt im Haus Contrescarpe 109, wo vier Wohnungen vorhanden sind und hat 1953 den Antrag gestellt, das Dachgeschoß auszubauen. Dies ist jedoch mit der Begründung abgelehnt worden, daß damit die Einheitlichkeit nicht gewahrt wird. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache kann man wohl heute nicht die Bebauung von 6 Geschossen auf dem Hillmann-Grundstück befürworten. So darf es nicht weitergehen.

Herr **Dr. Ricklefs** stellte den Antrag, ein für die Hillmann-Bebauung vergleichbares Verfahren wie bei der A 5 anzustreben. Es gibt die Wahl zwischen mehreren Möglichkeiten der Beplanung. Primär ist die der Grünfläche anzustreben. Das bisher durchgeführte Verfahren ist ohnehin fragwürdig, wenn schon ein Vertrag zwischen der Stadt und dem Versicherungsträger besteht und der nur eine Lösung zuläßt. Über das Kastanienwäldchen hat man viel diskutiert.

Herr Ulrich Galop, Hillmannplatz

bemängelte, daß in dieser Versammlung sich jeder etwas ausdenkt, was für ihn am besten ist. Für dieses Grundstück besteht die einmalige Chance für die Stadt, die Innenstadt mit Leben zu erfüllen. Sollte man eine Begrünung befürworten, so würde man hiermit nur ein paar Hundeklos mehr installieren.

Herr Galop machte den Vorschlag, das Gelände zügig zu bebauen und diese Bebauung in die vorhandene Fassade einzufügen. Denkbar ist auch die Einrichtung eines Kommunikationszentrums.

Herr Jürgen Dinse, Rutenstraße 29

sprach sich gegen die Schaffung von Büroraum aus. Er stellte den Antrag, einen Ideenwettbewerb auszuschreiben.

Herr **Olaf Dinné** stellte abermals zum Verfahren fest, daß unter Berücksichtigung des Gesagten s. E. die nach dem BBauG vorgesehene Abwägung nicht mehr möglich ist. Von daher ist das BBauG hier verletzt worden. Er begründete dies wie folgt:

1. Die vorgeschriebene Vorstellung von alternativen Lösungen ist nicht erfolgt.
2. Eine Abwägung kann nicht stattfinden, da die SPD-Bürgerschaftsfraktion bereits in der Tendenz der 6-geschossigen Bebauung zugestimmt hat.
3. Es besteht eine Diskrepanz zwischen der jetzigen Beratung und dem Stand der öffentlichen Diskussion.
4. a) Ein Investor, hier die Hamburg-Mannheimer Versicherungsgesellschaft, tritt auf, erläutert ihre Planungen und die Planungsbehörde klappt nach und vollzieht nur. Außerdem wird in diesem Zusammenhang die Offenlegung des angesprochenen Vertrages gefordert.

   b) Bei einer Befragung, ob das Hochhaus kommen soll, haben sich fast 90 % der Befragten damit einverstanden erklärt, hier eine Grünfläche zu realisieren oder max. zwei Geschosse zu bauen.

Frau Bergmann

fragte danach, ob es noch sinnvoll ist, zu debattieren, da die Sache sowieso beschlossen worden ist. Desweiteren fragte sie danach, ob ein Volksbegehren überhaupt möglich ist gegen die vorgeschlagene Planung.

Herr Röhrßen teilte hierzu mit, daß es zunächst darum gehe, den bestehenden Bebauungsplan, der noch eine 16-geschossige Bebauung ermöglicht, zu ändern, um hier zu einer besseren Lösung zu kommen. Die bremische Bürgerschaft ist das Gremium, was letztlich über die Planung entscheidet.

Frau Blob, Falkenstraße 30

teilte mit, daß sie bei der Sammlung von Unterschriften gegen das Hillmann-Hochhaus den Eindruck erhalten hat, daß die Stadt immer mehr erdrückt wird durch Hochhausbauten. Von daher sollte es hier zu einer erträglichen Bebauung kommen. Es gibt immer noch viele Bürger, die kein Auto haben.

Herr Helmut Willig, Lortzingstraße

kam die Einwohnerversammlung wie ein Weihnachtsgeschenkzimmer vor. Die Stadt steht hier im Wort. Die Politiker wollen einen Kompromiß. Die Frage ist nun, wie teuer wird dem Steuerzahler diese Planung, wenn dort eine Grünanlage mit Spielwiese eingerichtet wird. Alle Parteien sollten sich darauf verständigen, das Grundstück zu kaufen und dann vernünftig zu planen.

Frau Vetter, Parkallee

sprach sich dafür aus, die Bebauung unbedingt zu ändern. Es sollte auch überlegt werden, ob der Versicherungsgesellschaft nicht ein anderes Grundstück im Austausch zur Verfügung gestellt werden kann.

Herr Röhrßen antwortete hierauf, daß es bisher nicht möglich gewesen ist, der Gesellschaft ein anderes Grundstück anzubieten.

Herr Riebe

teilte mit, daß es durchaus ein anderes Grundstück gibt, und zwar wurde von der Initiative der Vorschlag gemacht, das Grundstück der Maklerfirma (Conti) in der Birkenstraße. In diesem Zusammenhang überreicht Herr Riebe ein Schreiben von Herrn Manfred Hausmann, das er zuvor verliest. Er bittet darum, dieses Schreiben als Anlage zum Protokoll aufzunehmen, da Herr Hausmann an dieser Veranstaltung nicht teilnehmen konnte.

Desweiteren verliest Herr Riebe eine Resolution, die folgenden Wortlaut hat:

„Die Einwohnerversammlung vom 9. 11. 1978 zum Hillmann-Grundstück lehnt die vom Stadtplanungsamt vorgestellte 5 bis 6-geschossige Bebauung mit GRZ 1,0 und GFZ 6,0 ab und fordert einen städtebaulichen Ideenwettbewerb unter Einbeziehung des Hillmannplatzes und der Schule, in dem die in der Versammlung vorgetragenen Alternativen geprüft werden, insbesondere die Freihaltung als Grünfläche, eine höchstens zweistöckige Bebauung und dann eine Fortsetzung des Anhörungsverfahrens gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG.

Herr Röhrßen teilte zu diesem Antrag mit, daß bei einer Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der Vorstellungen in dieser Versammlung sicherlich eine erneute Bürgerbeteiligung in dieser Form erfolgen wird.

Die sodann durchgeführte Abstimmung ergab ein eindeutiges Votum für die von Herrn Riebe vorgetragene Resolution. Es gab drei Gegenstimmen.

Abschließend sprachen sich Herr Dinné und Herr Lorenz noch dafür aus, bei zukünftigen Veranstaltungen für eine bessere Bekanntmachung des Termins in der Presse zu sorgen.

Herr Röhrßen teilte hierzu mit, daß es bisher viele Einwohnerversammlungen nach § 2 a BBauG gegeben hat und die Form der Einladung als Amtliche Bekanntmachung bisher immer gewählt wurde. In anderen Versammlungen sind aber durchaus mehr Bürger, bis zu 500, anwesend gewesen. Von daher reichte diese Einladungsform sicherlich aus.

gez. Röhrßen	gez. Eilers	gez. Facklam
Vorsitzender	Planer	Protokollführer

Es gibt in Bremen nur wenige Stellen, die in städtebaulicher Hinsicht so empfindlich und so bedeutsam sind wie das Areal, auf dem früher das Hillmann-Hotel gestanden hat. Das weiß jeder Bremer Bürger, wie die Bürgerinitiative ergeben hat, und das ist natürlich auch den entsprechenden Behörden bekannt. Deshalb muß hier mit besonderer Sorgfalt geplant und die denkbar beste Lösung gesucht

werden. Das ist aber nicht möglich, wenn nur eine Stelle entscheidet, wie der Baukörper aussehen und wie er in die Umgebung gestellt werden soll. Und es ist nicht möglich wenn der Blick in die Vergangenheit, auf das Aussehen und die Maße des alten Hillmann Hotels, gerichtet wird. Die beste Lösung kann nur gefunden werden, wenn die besten Köpfe sich darum bemühen, die eben nicht zurück sondern nach vorn sehen. Mit andern Worten: alles, aber auch wirklich alles, spricht dafür, daß ein Ideenwettbewerb veranstaltet wird. Und so gut wie nichts spricht dagegen. Weil die Dinge so liegen, erhebe ich Einspruch gegen den Plan, der im Hause des Senators für das Bauwesen vorliegt und verlange die Ausschreibung eines Ideenwettbewerbs.

7. 11. 1978

Manfred Hausmann
2820 Bremen 71
Dillener Straße 49

„Gutachten

BURGERINITIATIVE
FUR DIE WALLANLAGEN —
GEGEN DAS HILLMANNHOCHHAUS

Bremen, 11. September 1978

Die Bebauung des Hillmann-Grundstücks und das Bauplanungsrecht

Verstoß gegen Baunutzungsverordnung

I. Der Bebauungsplan 796 (Hillmann-Grundstück u. Umgebung aus dem Jahr 1974 verstößt gegen § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 u. 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seinerzeit geltenden Fassung:

1. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen (BP) sind die Vorschriften des § 17 BauNVO einzuhalten (§ 16 Abs. 2 BauNVO) aber darf das Maß der baulichen Nutzung auch in einem Kerngebiet, wie es der BP 796 für das Hillmann-Grundstück festsetzt, und selbst bei der Zulässigkeit von Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen, höchstens eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 betragen.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Fläche aller Geschosse zusammen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Überscheitung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl

Im BP 796 ist keine GFZ für das Hillmann-Grundstück ausgewiesen. Das Grundstück ist voll überbaubar, zu etwa $^2/_3$ 2-3stöckig und zu etwa $^1/_6$ 15-16stöckig. Daraus läßt sich eine GFZ errechnen, die deutlich über 6 und zwar bei 6,3 liegt. Diese GFZ überschreitet die höchstzulässige Regelnutzung erheblich (zum Vergleich: für das Bauhof-Grundstück war eine GFZ von 5 vorgesehen).

Ausnnahmen entfallen

2. Nach § 17 Abs. 8 BauNVO dürfte der BP die Höchstwerte der GFZ nach Abs. 1 nur überschreiten, wenn

   2.1 städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und

   2.2 sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

   Der BP 796 entspricht aber nicht den rechtlichen Anforderungen, die an die Ausnahmefestsetzungen einer hoch verdichteten Bauweise zu stellen sind. Zwei Zitate mögen die strengen Anforderungen unterstreichen:

strenge Anforderungen

— Der Bundesminister für Bau und Raumordnung zu dieser Vorschrift: „Es müssen aber entsprechend dem jeweiligen Stand des technischen Fortschritts besonders hochqualifizierte planerische Lösungen erbracht werden, um trotz der Überschreitung der Höchstwerte einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse zu sichern. Die hohe Ausnutzung muß an den nach prüfbaren Nachweis der Qualität gebunden werden."

— Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar: „Stehen sich Gründe gegenüber, die zwar einerseits die Überschreitung der Höchstwerte rechtfertigen, andererseits aber im Hinblick auf starke negative Auswirkungen des überhöhten Maßes baulicher Nutzung der Überschreitung entgegenstehen, so ist Abs. 8 nicht anwendbar."

keine rechtfertigenden städtebaulichen Gründe

zu 2.1 Die Hochhausbebauung auf dem Hillmann-Grundstück ist nicht durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt:

Die Begründung zum BP 796 verrät als Grund für die Planaufstellung und die Nutzungsausweisung auf dem Hillmann-Grundstück lediglich:

nur private Bauwünsche

„Nunmehr beabsichtigt ein Bauherr, das Grundstück Herdentorsteinweg/Ecke Contrescarpe (sogenanntes Hillmannsches Grundstück) intensiver zu bebauen, als dies nach den bisherigen Festsetzungen möglich ist."

Private Bauwünsche allein können aber eine Planaufstellung und eine über die zulässigen Höchstwerte hinausgehende Ausweisung von Baumassen nicht rechtfertigen. So heißt es auch bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg, einem renommierten Kommentar:

„... die städtebaulichen Gründe müssen aber von einem solchen Gewicht sein, daß sie die Abweichung ... mit guten Gründen als berechtigt erscheinen lassen ... Auch der Wunsch nach höherer wirtschaftlicher Rendite der Grundstücke, die nach der Lage im Stadtgebiet unangemessene Nutzung oder hohe Grundstückskosten sind nicht allein maßgebend."

Begründung zu dürftig

Abgesehen von einer inhaltlich nicht erläuterten Anpassung an das Bundesbaugesetz (BBauG) und die BBauNVO führt die Begründung zum BP 796 andere Gründe als die erwähnten privaten Bauwünsche nicht an.

nachträgliche Rechtfertigungen irrelevant

Weitere Gründe wurden in der späteren Diskussion nachgeschoben — nachdem Genehmigungszusagen von seiten des Senats gemacht worden waren? Die nachträglichen Rechtfertigungsversuche können den Geburtsfehler des BP 796 nicht heilen. Sie sind auch „keine guten Gründe, die die Überschreitung der Höchstwerte als berechtigt erscheinen lassen." Alle neuerdings angeführten Gründe (Arbeitsplätze, Belebung der Innenstadt, Oberzentrum) wurden in der öffentlichen Diskussion mit schlüssigen Gegenargumenten widerlegt oder sind aus tatsächlichen Gründen fragwürdig (Schadensersatzansprüche, Festlegung der Hamburg-Mannheimer auf dieses Grundstück).

entgegenstehende öffentliche Belange

zu 2.2 Der Hochhausbebauung auf dem Hillmann-Grundstück stehen wesentliche öffentliche Belange entgegen:

Entgegenstehende öffentliche Belange wurden von der Bürgerinitiative bereits ausführlich vorgetragen.

Zerstörung des Ortsbildes

— Das **Ortsbild** würde durch den Hochhausbau wesentlich zerstört. Zum Ortsbild enthält der BP 796 unverständlicherweise keinerlei Erörterungen und Abwägungen.

Mißachtung der Landesbauordnung

Die Bremische Bürgerschaft hat im Jahre 1971 in § 14 der Landesbauordnung die Bedeutung des zu berücksichtigenden Ortsbildes ausdrücklich als öffentlichen Belang festgelegt.

Die Eigenart der Umgebung ist geprägt durch die charakteristische, ausgewogene und mäßighohe Bebauung rund um die Wallanlagen. Die Wallanlagen haben einen unermeßlichen Erholungswert für die in der Innenstadt arbeitende und wohnende Bevölkerung.

Mißachtung des Wallstatuts

Das Wallstatut stellt eine Konkretisierung der zu beachtenden Pflege des charakteristischen Ortsbildes dar.

Mißachtung des Denkmalschutzes

Aus der Aufnahme der Mühle am Herdentor in Kategorie B der „Verordnung über den Schutz von Baudenkmälern und Straßen- und Landschaftsbildern" vom 28. 8. 1973 folgt die Unzulässigkeit der Genehmigung von Bauten in der Umgebung der Mühle, durch die die Eigenart der Mühle oder der Eindruck, den sie hervorruft, beeinträchtigt wird. Festsetzungen in einem BP sind unzulässig, wenn für die Bauten keine Baugenehmigung erteilt werden darf.

Gefährdung der Umwelt

— Die **Umwelt** würde durch Luftwirbel (wie z. B. auf der Brake spürbar) und durch eine Unterbrechung der Luftströmungen beeinträchtigt. Die klimatischen Folgen für die Wallanlagen durch ein Hochhaus wurden im BP nicht erörtert.

Verkehrsprobleme erkannt, aber nicht gelöst

— Die **Verkehrsproblematik** einschließlich der damit verbundenen Belastungen für die wohnende und arbeitende Bevölkerung wurde völlig unzureichend gelöst.

Eine Massierung von Geschäfts- und Verwaltungsräumen führt infolge des zu erwartenden Berufs-, Besuchs- und Lieferverkehrs zu erheblichen zusätzlichen Belastungen für die wohnende und arbeitende Bevölkerung. Der BP 796 sieht hierzu keine bzw. keine akzeptablen städtebaulichen Lösungen — etwa durch Ausgleichsmaßnahmen — vor. Für den ruhenden Verkehr wird das Parkhochhaus am Philosophenweg vorgesehen.

Zu- und Abfahrt der Garage späterer Planung überlassen

Aber das wesentliche Problem der entsprechenden Zu- und Abfahrt ist vom BP 796 räumlich nicht erfaßt, geschweige denn befriedigend gelöst.

Für den fließenden Verkehr wurden keine ändernden Festsetzungen getroffen. In der Begründung zum BP 796 heißt es: „Das in der Örtlichkeit vorhandene Straßennetz wurde beibehalten."

Während der Beratungen zum BP 796 wurde auch der Anschlußplan 1029 beraten, der im wesentlichen der Anbindung der Garage dienen sollte und erst 1976 beschlossen wurde, ohne daß die erkannten Konflikte wegen der Verkehrsführung und Immissionsbelastungen zufriedenstellend gelöst wurden.

absehbare Konflikte durch Gesamtplan lösen

Es ist bauplanungsrechtliches Gebot, Konflikte, die sich infolge eines BP ergeben und die gelöst werden müssen, durch den Plan selbst, d. h. durch Einbeziehung in das Plangebiet zu lösen. (vgl. auch § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz). Nur so kann eine Konfliktanfälligkeit rechtzeitig vermieden werden.

vermeidbare Sachzwänge

Es ist unzulässig, durch Abspalten zusammenhängender Plangebiete und durch zeitliches Auseinanderziehen der einzelnen Beschlüsse vermeidbare Sachzwänge zu schaffen.

Ein Gesamtplan war und ist dringend angezeigt, der die Gebiete des BP 796 und des BP 1029 sowie die in diesen Plänen nicht enthaltene Bahnhofsstraße erfaßt (Wallanlagen bis Breitenweg). Die vielbeschworene Fußgängerverbindung Bahnhof-Innenstadt sollte — was bislang nicht geschehen ist planmäßig gestaltet werden.

Verstoß gegen das Abwägungsgebot des Bundesbaugesetzes

II. Bei Aufstellung und Verabschiedung des BP 796 wurde gegen das Abwägungsgebot des § 1 BBauG verstoßen:

In § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BBauG heißt es u. a.:

„Die Bauleitpläne haben sich nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit zu richten. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinader und untereinander gerecht abzuwägen. Die Bauleitpläne sollen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen ...

Die Bauleitpläne haben ... die Bedürfnisse der Wirtschaft, ... des Verkehrs ... zu beachten sowie den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen ..."

Abwägung fehlt

Eine derart umfassende Abwägung der maßgebenden Belange wurde beim BP 796 gar nicht bzw. völlig unzureichend getroffen, wie sich aus den Ausführungen zum Verstoß gegen die BauNVO unter I. ergibt.

Nichtigkeit des Bebauungsplanes 796

III. Die Verstöße gegen § 17 BauNVO und § 1 BBauG führen zur Nichtigkeit des BP 796.

1. Der BP 796 ist wegen Verstoßes gegen materielles Bauplanungsrecht **als ganzer nichtig,** da gerade die rechtswidrige Festsetzung der Nutzung des Hillmann-Grundstücks ausweislich der Begründung Kernstück und Anlaß der Aufstellung des BP 796 war.

derzeitige Rechtslage

2. An die Stelle des nichtigen BP 796 tritt nicht der vorangegangene BP aus dem Jahre 1959, da jener durch neue städtebauliche Entwicklungen und Erkenntnisse überholt und damit nichtig ist.

Vorerst ist jeder Bauantrag am Maßstab des § 34 BBauG in der heute geltenden Fassung zu messen. Ihm kann nur dann entsprochen werden, wenn er „sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ... einfügt, ... und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird." Daß diese Voraussetzungen an dieser Stelle eine besonders vorsichtige und qualifizierte städtebauliche Lösung erfordern, ist bereits oben dargelegt worden.

Pflicht zur Neuplanung

3. Die Stadtgemeinde würde ihrer Planungspflicht am ehesten dann gerecht, wenn sie unter Berücksichtigung neuer Entwicklungen und Erkenntnisse und bei Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einen neuen BP aufstellt. Nach § 1 Abs. 3 BBauG haben die Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Dies gilt auch für die erforderliche Ersetzung nichtiger Pläne.

Die Pflicht zur Neuplanung hat vor allem und erst recht zu gelten für eine von der Lage und der Funktion her so zentrale Fläche wie die des Hillmann-Grundstücks.

keine Pflicht zur Entschädigung

4. Befürchtungen in den Tageszeitungen, wonach die Stadtgemeinde bei einer Änderung der bisherigen Konzeption vertragsbrüchig erscheinen würde und darüber hinaus erheblichen Entschädigungsforderungen (es wurden Beträge zwischen 1,5-20 Millionen DM genannt) ausgesetzt wäre, gehen fehl. Die Politiker tun gut daran, offiziell keine überhöhten Beträge zur Diskussion zu stellen sondern die Entschädigungsfragen sorgfältig prüfen zu lassen.

Infolge der Nichtigkeit des BP 796 entfallen Entschädigungsansprüche, die auf die §§ 39 j — 44 c BBauG gestützt werden. Diese Anspruchsgrundlagen setzen rechtsverbindliche Pläne bzw. zulässige Nutzungen voraus. Bei nichtigen Plänen sieht das BBauG keine Herabzonungsentschädigungen vor.

Entschädigungen bei einer zu erwägenden Veränderungssperre (sobald eine künftige Planung im wesentlichen absehbar ist) käme nach § 18 BBauG nur in Betracht, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre dauert. Zügige Planungen werden eine Entschädigung in diesem Zusammenhang vermeiden.

Auch andere, nicht auf das BBauG gestützte Anspruchsgrundlagen für Schadensersatz wegen eines enttäuschten Vertrauens in die Verbindlichkeit des BP 796 oder in die Verbindlichkeit evtl. Zusagen sind ausgeschlossen. Über das Tatbestandsmerkmal „Verschulden" mag man streiten. Aber letztlich werden alle evtl. in Betracht zu ziehenden Anspruchspositionen der Hamburg-Mannheimer oder der Herdentor GmbH von der Rechtsordnung grundsätzlich nicht gedeckt, da an dieser Stelle die Planung und Genehmigung eines Hochhauses aus den angegebenen baurechtlichen Gründen, die zur Nichtigkeit des BP 796 führen, unzulässig sind.

ufbaugem
ste Bürgerin
Eingetragene

r geehrter Herr
r geehrte Dame
r geehrter Herr
r geehrter Herr
r geehrte Herre

s der öffentliche
n aufgestellt wer
gte am 27. 10. 78
es veranlaßt uns,
s (1974) und 102

Von größter Bede
sem Zusammenh
lungen) hingewi
auch mit der Ho
Die Sorgen der M
ehrter Herr Bürg

Die Ergebnisse d
straße des Quart
verkehrlichen V
germeister-Smid
den können.

Zur verkehrliche
laubt werden. Da
ebenfalls ein ge
Die angesproche
Smidt-Straße zu
phasen der Lich

Hierbei ist als B
Bereich Bürgern

Für den ruhend
Philosophenweg
An die Resoluti

Der Bebauungsp
burg-Mannheim
der Stadtgemei

Schließlich hat
staltung von „H
täglich möglich
herausgestellt.
sungsbeiträge f

Zweck des Verei
als regionaler Mi
Mitteln an ande
Aufgaben des Ve
mit Bremen lands
ründung. (§ 2 de

ufbaugemeinschaft Bremen
Erste Bürgerinitiative gegründet 1945
Eingetragener gemeinnütziger Verein

2800 BREMEN 1, 29. Januar 1979
Katharinenklosterhof 8–10
Ruf (04 21) 32 41 90

Allgemeine Deutsche Credit-Anstalt, Bremen
(BLZ 290 103 00) Konto 321 158
Sparkasse Bremen, Konto 114 5341
Bremer Landesbank, Konto 24 47
Postscheckkonto: Hamburg 22 29-207

r geehrter Herr Präsident Dr. Klink!
r geehrte Damen und Herren der Fraktionen!

r geehrter Herr Bürgermeister Koschnick!
r geehrter Herr Bürgermeister Dr. Franke!
r geehrte Herren Senatoren!

der öffentlichen Diskussion entnehmen wir, daß für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes 796 Hillmann-Center ein neuer Bebauungsn aufgestellt werden soll und erste Beschlüsse in der Bürgerschaftssitzung am 18. 10. 78 gefaßt wurden; die Sitzung der Baudeputation gte am 27. 10. 78.
es veranlaßt uns, an verschiedene Vorgänge anläßlich der Erarbeitung des Fluchtlinienplanes **1952,** der Bebauungspläne 297 **(1959),** **(1974)** und 1029 **(1976)** zu erinnern.

I.

Von größter Bedeutung ist, daß die **Birkenstraße** zwingend für den **Ablauf aller Verkehrsströme** in der Stadtmitte geöffnet bleibt. In diesem Zusammenhang wird auf die verschiedenen Anliegerzusammenkünfte während aller bisherigen Planverfahren (Bürgerversammlungen) hingewiesen. Die **Beschlüsse und Eingaben an den Senat** standen nicht nur in Verbindung mit dem Hillmannkomplex, sondern auch mit der Hochstraße Breitenweg und weiteren Verkehrsfragen.
Die Sorgen der Mitbürger und Institutionen führten zu Zusagen der Senatoren Bau, Inneres und Wirtschaft. Damals haben Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Koschnick, ausführlich auf die vielfältigen Beschwerden der Bürger geantwortet (u. a. 6. September 1974).

II.

Die Ergebnisse der Verkehrszählungen vom 16., 20. und 30. Oktober 1978 zeigen eindrucksvoll, daß die **Birkenstraße als Erschließungsstraße des Quartiers** zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße/Breitenweg/Herdentorsteinweg und Contrescarpe auf jeden Fall auch zur verkehrlichen Versorgung erhalten bleiben muß, und zwar, was entscheidend ist, in **beiden Fahrtrichtungen,** d. h. es muß von der Bürgermeister-Smidt-Straße und vom Herdentorsteinweg vom Norden kommend in dieses Quartier über die Birkenstraße eingefahren werden können.

Zur verkehrlichen **Entlastung der Bürgermeister-Smidt-Straße** muß auch das Ausfahren in Richtung Herdentorsteinweg zum Wall erlaubt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß ein Linksabbiegen aus der Birkenstraße zum Herdentorsteinweg untersagt bleiben muß, ebenfalls ein geradeaus fahrender Verkehr in Richtung Contrescarpe (Haus des Reichs).
Die angesprochenen Forderungen werden bei ihrer Verwirklichung auf jeden Fall bewirken, daß eine Überlastung der Bürgermeister-Smidt-Straße zu gewissen Tagesstunden ausbleibt, und der abfließende Verkehr in Richtung Herdentor durch entsprechende Signalphasen der Lichtzeichenregelung sowohl fußgänger- als auch fahrzeuggerecht gestaltet werden kann.

Hierbei ist als Begründung zu berücksichtigen, daß der Verzicht auf das **Tangentenviereck mit der Osttangente** seit Monaten schon im Bereich Bürgermeister-Smidt-Straße zum Verkehrsinfarkt führt.

Für den ruhenden Verkehr des Quartiers haben die drei Verkehrszählungen auch sehr eindrucksvoll bestätigt, daß das **Parkhaus Philosophenweg** als eine öffentliche Verkehrsanlage durch die Bremer Parkplatz GmbH zu bauen und zu betreiben ist.
An die Resolution der Anlieger der Bahnhofstraße aus dem Jahre 1974 mit den Vorschlägen für die Garage ist zu erinnern.

Der Bebauungsplan 700 mit dem anliegenden Vertrag Horten kann ein **Vorbild für die Lösung der Grundstücksfrage** mit der Hamburg-Mannheimer sein. (Grundstückskauf oder Erbpacht). Das fehlende Grundstück **Philosophenweg 23/24** muß ohne Zeitverlust von der Stadtgemeinde erworben werden.

Schließlich hat die Verkehrszählung auch gezeigt, daß zunächst zwingend für das Quartier die Garage zu bauen ist, und zwar **vor Gestaltung von „Hillmannplatz"** und **„Hillmann-Center",** damit die z. Z. rd. 1000 Parkvorgänge und rd. 3000 Verkehrsabläufe im Quartier täglich möglich bleiben. Die Verkehrszahlen der Bauverwaltung in den Schriftsätzen des Entwidmungsverfahrens haben sich als falsch herausgestellt. **Für die Gestaltung des neuen Parkhauses** ist die Garage Katharinenklosterhof ein ausgezeichnetes Vorbild. Die **Ablösungsbeiträge für 500 Stellplätze** stehen schon seit Jahren zur Verfügung.

Zweck des Vereins ist die gemeinnützige Förderung der baulichen Entwicklung der Stadt Bremen in ihren einzelnen Bezirken und in ihrer Gesamtheit, so- als regionaler Mittelpunkt des Weserraumes zwischen Verden und Wesermündung. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, die Zuwendung Mitteln an andere gemeinnützige Unternehmen mit ähnlichen Zielen und die Beteiligung an solchen Unternehmen sind eingeschlossen.
Aufgaben des Vereins erstrecken sich über das gesamte bremische Stadtgebiet, unterteilt in fünf Stadtabschnitte Nord, Süd, West, Ost, Stadtmitte, und auf mit Bremen landschaftlich und siedlungsmäßig verbundenen Stadt- und Landkreise an beiden Seiten der Weser zwischen dem Raum Verden und der Wemündung. (§ 2 der Satzung) Arbeitsgebiet ist die „Region Weser-Jade", Plan 5 des Bundesraumordnungsberichtes 1972.

Schreiben vom 29. Januar
Bedenken und Anregunge

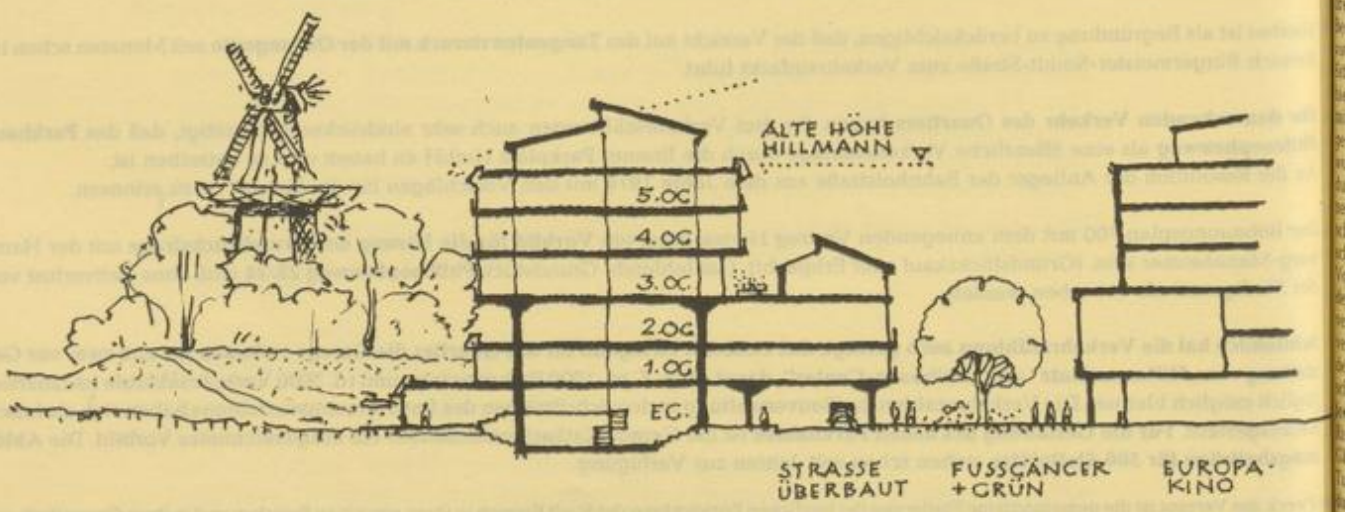
Verkehrszählungen Bahnhofsvorstadt

– Hillmannplatz / Birkenstraße

Zählungen stündlich von 8–19 Uhr	Uhren-platze	Hillmann-platz	Birken-straße	Lkw	Gesamt
1. Zählung – **Montag, 16. Oktober 1978**					
Parkvorgänge	40	77	51		168
Zufahrt	229	279	309		817
Abfahrt	216	281	296		793
Umschlag	ca. 5 x	ca. 3–4 x	ca. 6 x		
2. Zählung – **Freitag, 20. Oktober 1978**					
Parkvorgänge	40	79	52	56	227
Zufahrt	192	297	342	49	880
Abfahrt	202	315	337	41	895
Umschlag	ca. 5 x	ca. 3–4 x	ca. 6–7 x		
3. Zählung – **Montag, 30. Oktober 1978**					
Einfahrt über:	Taxi	Lkw	Pkw		
Birkenstraße vom Herdentor	25	57	982		1 064
Bahnhofstraße	9	32	566		607
Birkenstraße von Bürgermeister-Smidt-Straße	19	105	941		1 065
Gesamt	**53**	**194**	**2 489**		2 736
Ausfahrt über:					
Birkenstraße/Bürgermeister-Smidt-Straße	37	224	2 247		2 508
Bahnhofstraße				Busse	
vom Herdentor Richtung Bahnhof	19	46	598	345	1 008

Birkenstraße zwischen Hillmannplatz und Bürgermeister-Smidt-Straße zeigt **ca. 60 Parkplätze.**

Anläßlich der drei Verkehrszählungen wurde die volle Nutzung und ca. **200 u. m. Parkvorgänge** beobachtet.



Vorgeschlagene Überbauung der Einmündung der Birkenstraße in den Herdentorsteinweg.
Der Straßenraum bleibt für Fußgänger und Fahrzeuge erhalten, wird aber städtebaulich für den Blick geschlossen.

Die Höhe der Mühle bis zum First der Kappe, gemessen vom Niveau Hillmanngrundstück beträgt rund 36 m (8 m + 28 m).
Zwei Flügel, d. h. eine Rute, ergeben 24 m.



„Haus des Reichs", 1931/32, Architekten E. u. H. Gildemeister BDA

HILLMANNS HOTEL

Nachdem der Hannoversche Bahnhof vordem Herdentor erbaut worden war, gewann die Straße, die früher geradlinig auf das Bahnhofsportal ausgerichtet war, wo die heutige Bahnhofstraße, erhöhte Bedeutung. Das hatte der Besitzer des Gasthofes „Die Traube" in der Neustadt, Johann Heinrich Hillmann, rechtzeitig erkannt und 1845 das schönste Grundstück vor dem Herdentor erworben, das zugleich mit seiner Längsseite an die Wallanlagen grenzte. Hier ließ er bis 1847 ein großangelegtes Hotel erbauen, das das erste einer Reihe ähnlicher Häuser, aber durch seine Lage das vornehmste war. Es war zugleich das erste Werk des aus Bremen gebürtigen Architekten und Baumeisters Heinrich Müller (1819–1890), der in den folgenden Jahren der führende Architekt seiner Vaterstadt wurde.

Das Grundstück war trapezförmig und an seinem Kopf dreizehn Meter breit. Es erstreckte sich fünfzig Meter in die Tiefe und wuchs nach hinten zu 39 Metern in der Breite an. Müller legte dem Bau eine dreiachsige Rundbogenarkade zur Betonung des Haupteinganges vor, die darüber einen schönen Balkonplatz ergab. Der Hauptbau erhielt ein gequadertes Erdgeschoß mit Rundbogenfenstern. Der insgesamt stille gelagerte Baukörper wurde im Schinkelschen Sinne durch ein von Konsolen getragenes kraftvolles Hauptgesims geschlossen. Die Fenster saßen schlicht in der Wand. Lediglich im Vorderbau wurden sie in den beiden Hauptgeschossen vertikal verbunden und mit einer Gesimsverdachung abgeschlossen. An der Parkseite ergaben ein eingeschossiger Vorbau der langen Kaffeterrasse und ein zweiachsiger Risalit eine wohlabgewogene Gliederung. Ein repräsentativer Turm beschloß das Bild. Dieser durch seine Schlichtheit vornehme Bau ist leider 1891 so weitgehend umgestaltet worden, daß von seiner alten Schönheit nichts übriggeblieb. Das Haus wurde 1944 ein Opfer des zweiten Weltkrieges.

Prof. I. Rudolf Stein

Das Herdentor mit Hillmanns Hotel, 1847.



Eingang Hillmanns Hotel und Europa-Haus



III.

1. **Die Unterzeichneten dieser Eingabe erwarten in Kenntnis der Sorgen der Betroffenen der Bahnhofsvorstadt, aber auch im Blick auf die Funktionsfähigkeit:**

- **die Gestaltung der Bahnhofstraße als Fußgängerzone Richtung Altstadt, wie zu Beginn des Wiederaufbaues geplant und abgesprochen. So wird verhindert, daß ein Teilabschnitt einer Geschäftsstraße der Stadtmitte langsam liquidiert wird und Planungsschaden und Verlust von Arbeitsplätzen entstehen,**

- **keine Überlassung weiterer Verkehrsflächen an den neuen Eigentümer wegen der Herabzonung des Bauvorhabens Hillmann-Center. Es bietet sich das Beispiel „Kleine Hundestraße/Horten" an. Damit würde sich auch das Problem „großes Postkabel" in der Birkenstraße von selbst lösen. Das Hillmanngrundstück gewinnt an Breite. Die Öffnung der Birkenstraße wird visuell eingeschränkt**

- **die bauliche Gestaltung und städtebauliche Einordnung des Hillmann-Centers über ein Gutachterverfahren, d. h. engerer Wettbewerb durch Berufung von fünf bis sieben hervorragenden Architekten aus Bremen und von außerhalb, wie es die Versicherungsgesellschaft „Deutscher Lloyd", München, zusammen mit der Stadt am Ansgarikirchhof vorgeführt hat. Vorbereitung und zum Teil Anlauf des Wettbewerbs während des Planverfahrens sind möglich, damit kein Zeitverlust eintritt.**

2. Der **„historische Grundriß"** der Straßenführung und der Randbebauung an der Contrescarpe muß unbedingt gewahrt bleiben.

3. **Der Stadtmitte mit rd. 80 000 Beschäftigten** wird nicht damit gedient, über 30 Jahre nach Kriegsende noch ein ungeordnetes Stadtbild zu behalten.

Die gemeinnützigen Bürgervereinigungen, die sich seit Kriegsende auch um dieses Stadtquartier bemühen, sind als eine „Bürgerinitiative" zu verstehen. Sie sind im Vereinsregister eingetragen und haben eine Satzung. Ihr Arbeitsgebiet reicht zum Teil erheblich über Bremen hinaus. Mit diesen Zeilen unterrichten wir den Senat über unsere grundsätzliche Einstellung. Gleichzeitig bitten wir, dieses Schreiben nach Art. 115, Abs. 3 der Bremischen Landesverfassung entgegenzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Aufbaugemeinschaft Bremen

Arbeitskreis Bahnhofsvorstadt

J. Twisterling

Max Günter jun.

Martin Kiefert

G. Iversen

Dr. jur. v. Einem

Der Vorstand

H. Korte

Dr. jur. Lüning

Durch ihre Mitarbeit schließen sich den vorstehenden Ausführungen vorbehaltlos an:

Bremische Gesellschaft Lüder von Bentheim

Andree Spies

Verein für Niedersächsisches Volkstum

Karl Dillschneider

Anton Kurp
Ltd. Baudir. a. D., Dipl.-Ing.

Karl Witte Verkehrsingenieur Baudir. i. R.

Historische Gesellschaft

Eugen De Porre

Vereinigung für Städtebau

Gerhard Müller-Menckens

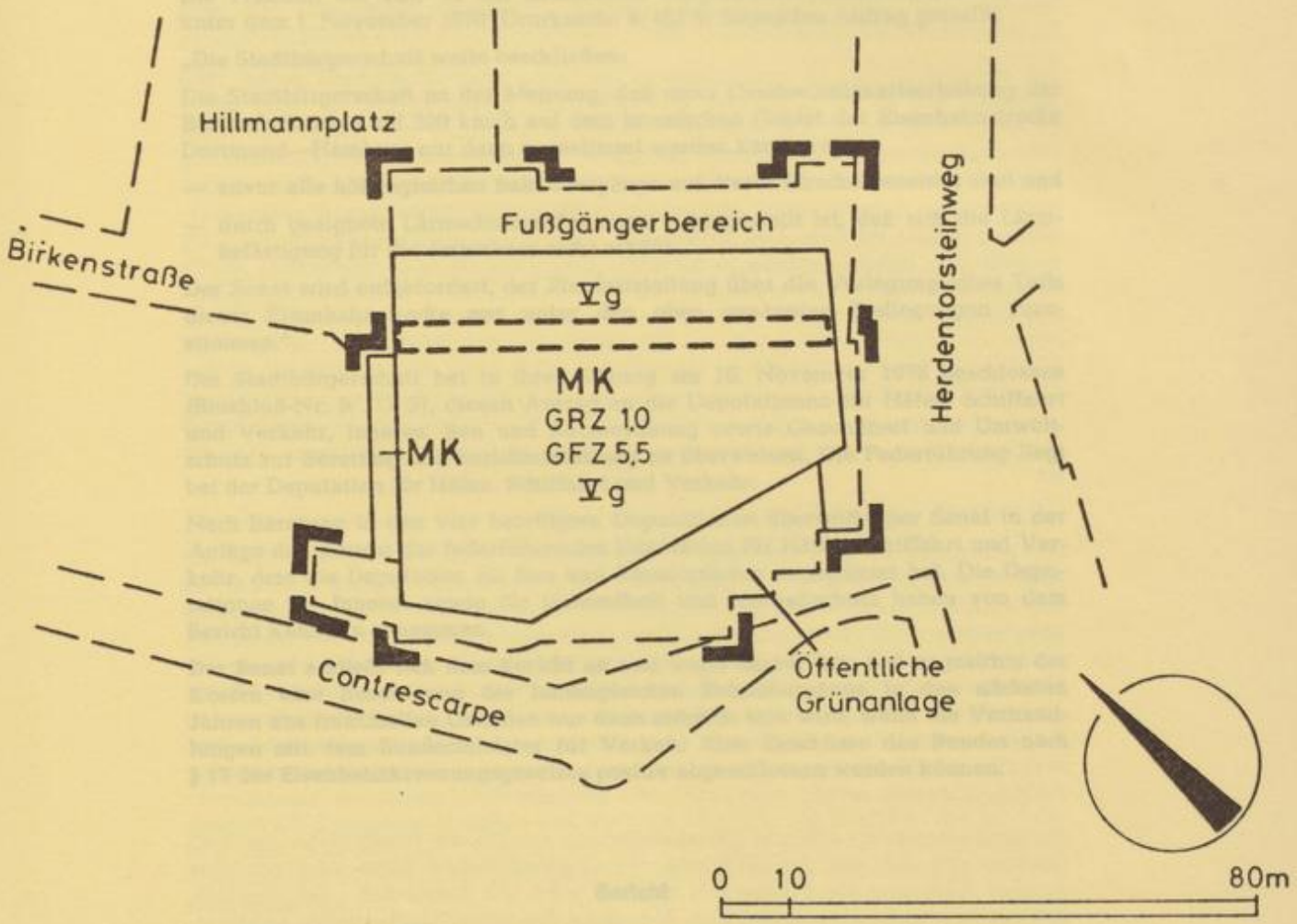
Franz Rosenberg
Sen. Dir. a. D., Dr.-Ing.

Wilhelm Wortmann
Prof. em. Dr.-Ing. E. h.

ÄNDERUNG C ZUM

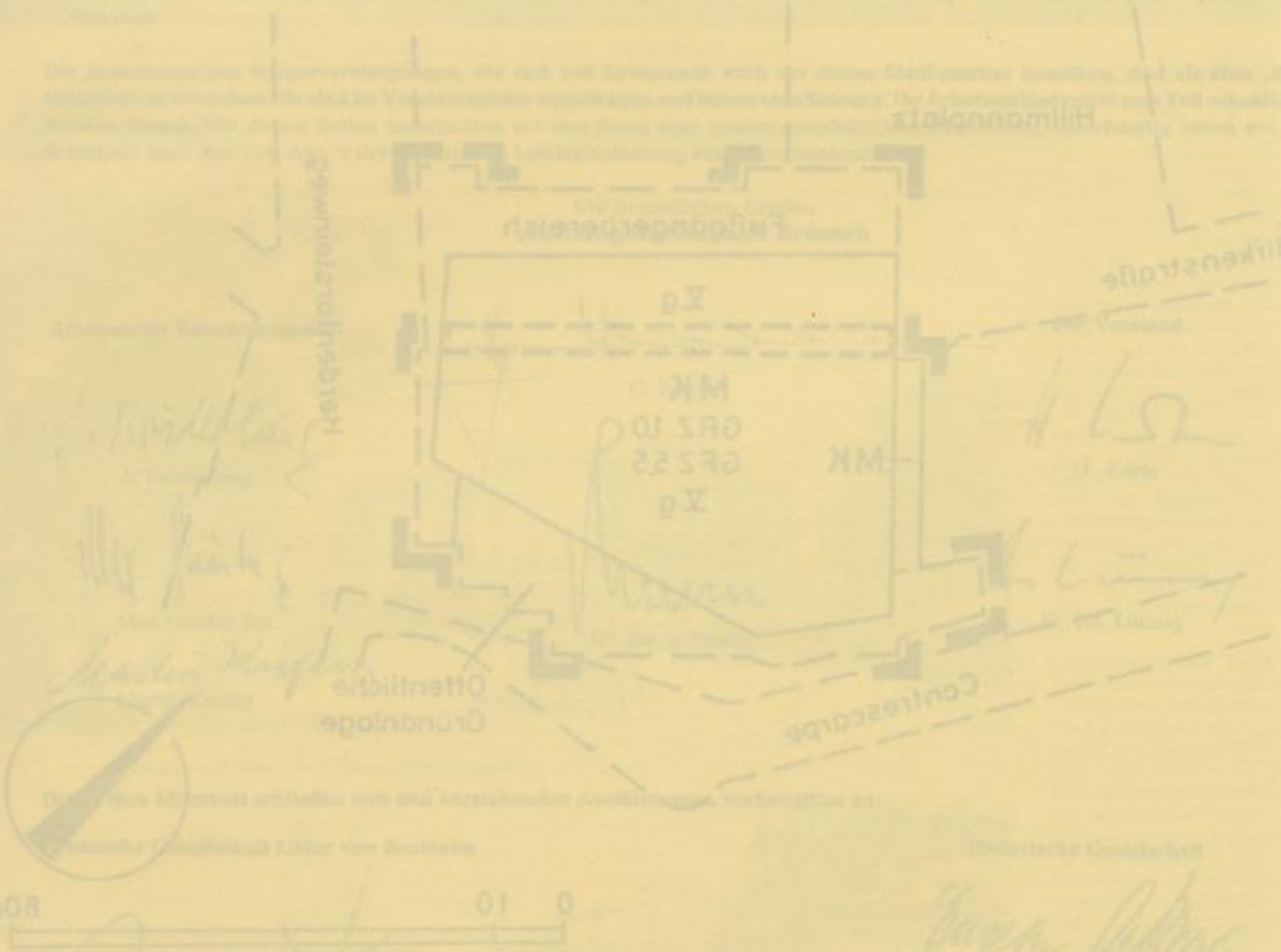
BEBAUUNGSPLAN 796

für den Teilbereich zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Verbindungsweg Contrescarpe und Hillmannplatz und Birkenstraße (zum Teil einschließlich)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬ ▬	Grenze des Änderungsbereiches 796C
MK	Kerngebiet
V	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
g	Geschlossene Bauweise
┌ ─ ─ ┐	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Deutschen Bundespost



Druck: Hans Krohn, Bremen