Protokoll

Bürger*innen-Informationsveranstaltung Hammer Mühle

am 07.12.2021

Zoom-Konferenz

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	ca. 21:30 Uhr

Moderator: Herr Jörg Brökel

Teilnehmer*innen der Stadtverwaltung:

Herr Moss	(Beigeordneter)
Herr Beck	(Amtsleiter)
Herr Steinriede	(Abteilungsleiter)
Herr von Neumann-Cosel	(Abteilungsleiter Denkmalschutz)
Herr Herjürgen	(Stellv. Amtsleitung)
Herr Hartwig	(Stab Dezernat IV)
Frau Lummer	(Sachbearbeiterin Bauamt, Protokollantin)

Bürger*innen: in Spitze 134 Teilnehmer*innen, am Ende 94

Vor Eintritt in die Tagesordnung:

Herr Brökel und Herr Beck heißen die Teilnehmenden der Informationsveranstaltung willkommen und erklären den Ablauf dieser Veranstaltung.

Es wird drei kurze Informationsvorträge geben

A) Bestand – Denkmalschutz
B) Neubauplanung und
C) weitere Optionen/Situation heute.

Im Anschluss wird es Raum für eine Diskussion geben.

A) Informationsvortrag Bestand – Denkmalschutz, Herr von Neumann-Cosel

Herr von Neumann-Cosel beschreibt einleitend die Vergangenheit und Tradition der Hammer Mühle.

Er weist auf eine Liste der denkmalverdächtigen Gebäude aus dem Jahr 1990 hin, die gemeinsam mit dem Amt für Denkmalpflege erstellt wurde. Das Gebäude der Hammer Mühle ist nicht Bestandteil dieser Liste.

Anschließend erklärt er den Ablauf einer vorläufigen Unterschutzstellung sowie deren Voraussetzungen und Rechtsfolgen. Hierzu geht er auf die zwei Säulen des Denkmalschutzes ein. Im Fall Hammer Mühle sind dies als Erstes die Relevanz für die Ortsgeschichte und als Zweites die städtebaulichen Gründe. Während die erste Säule nach wie vor vorhanden ist, sind die städtebaulichen Gründe zur Erhaltung und Nutzung weggebrochen.

Er beschreibt abschließend die durchgeführten Abbrucharbeiten und das Vorgehen der Verwaltung und gibt einen Ausblick auf die nächsten Schritte (Besichtigung des Kellers).

B) Informationsvortrag Neubauplanung – Herr Steinriede

Herr Steinriede erklärt, dass momentan ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück der derzeitigen Hammer Mühle beim Bauamt anhängig ist. Hierzu beschreibt er zunächst, was genau ein Vorbescheid ist und erklärt, dass im vorliegenden Antrag ausschließlich die planungsrechtliche Zulässigkeit Gegenstand der Prüfung sein soll.

Er stellt klar, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan für dieses Grundstück die planungsrechtliche Zulässigkeit von beantragten Bauvorhaben regelt. Dieser Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein Mischgebiet fest. Als Maß der Nutzung wird für den Standort der Hammer Mühle ein fünfgeschossiges Gebäude mit Flachdach festgesetzt.

Der Bebauungsplan bildet somit den Rechtsrahmen und ist damit (rechtsverbindliche) Bewertungsgrundlage für Bauvorhaben.

Herr Steinriede erklärt, dass das Bauamt im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid verschiedene Fachämter beteiligen muss und auch beteiligt hat. Beispielhaft nennt er hier das Umweltamt und die untere Naturschutzbehörde.

Die Neuplanung berücksichtigt sowohl die Freilegung der Lutter als auch die Erhaltung des prägenden Baumbestandes der Platanen.

Zum derzeitigen Sachstand erklärt Herr Steinriede, dass es planungsrechtlich keine Bedenken gegen die eingereichte Planung gibt. Die Planunterlagen werden aber noch in Abstimmung mit Fachdienststellen feinjustiert.

Abschließend stellt Herr Steinriede klar, dass der vorliegende Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides noch nicht beschieden wurde und ein Bauantrag noch nicht eingereicht wurde. Er weist zudem darauf hin, dass für ein Vorhaben, welches den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, als zwingende Rechtsfolge ein positiver Bauvorbescheid erteilt werden muss.

C) Informationsvortrag weitere Optionen/Situation heute – Herr Beck

Herr Beck weist einleitend noch einmal darauf hin, dass das Bauamt die Hammer Mühle engmaschig kontrolliert hat und das Verfahren zügig abgewickelt hat.

Er gibt die Vorgehensweise der Verwaltung wieder (Stilllegung der Abrissarbeiten, Sicherung des Gebäudes, vorläufige Unterschutzstellung, teilweise Aufhebung der vorläufigen Unterschutzstellung für Gebäudeteile oberhalb der Kellerdecke)

Herr Beck gibt einen Ausblick auf die weitere Vorgehensweise. Als nächstes wird das verbleibende Kellergeschoss in Bezug auf den Denkmalwert beurteilt werden. Für diese Beurteilung gibt es grundsätzlich drei Möglichkeiten (rechtliche Ausgangslage). Wenn für das Kellergeschoss ein erheblicher Denkmalwert gesehen wird, wäre eine Bebauung und Nutzung unter Beachtung aller denkmalrechtlichen Anforderungen denkbar. Falls für das Kellergeschoss ein Teil-Denkmalwert festgestellt wird, müsste die Neuplanung die Denkmalelemente berücksichtigen. Wenn kein Denkmalwert für das Kellergeschoss festgestellt wird, richtet sich die Zulässigkeit einer möglichen Bebauung nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Herr Beck weist abschließend darauf hin, dass das Ergebnis des Denkmalwertes des Kellergeschosses noch offen ist und erst nach dessen Begutachtung festgestellt werden kann.

Diskussion

1) **Herr Bernd Vollmer** fragt einleitend zu der Diskussionsrunde, warum eine substanzerhaltende Sicherung des Gebäudes nicht in Frage kommt, da noch Teile des Gebäudes vorhanden sind. Darüber hinaus möchte er gerne erläutert bekommen, warum aus fachlicher Sicht die zweite Säule der Voraussetzungen für ein Baudenkmal (städtebauliche Gründe) weggebrochen ist.

Herr Beck geht zum ersten Teil der Frage auf die rechtliche Seite ein. Er erklärt, dass es im Falle des Kellergeschosses ohne Denkmalwert keine Veranlassung bzw. Rechtsgrundlage gibt die Integration von alten Bauteilen zu fordern.

Herr von Neumann-Cosel erklärt in Bezug auf die beiden Säulen der Prüfung des Denkmalschutzes, dass beide Aspekte hierzu gut begründet sein müssen, um ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Nutzung darzustellen. Sowohl die fachliche Einschätzung des LWL als auch die der unteren Denkmalbehörde deckt sich, sodass die städtebaulichen Gründe für die Erhaltung und Nutzung der oberirdischen Gebäudeteile weggebrochen sind. Herr von Neumann-Cosel ergänzt zudem, dass eine anderweitige Sicherung der losen Bauteile aus statischen und damit sicherheitsrelevanten Gründen nicht möglich war.

2) **Herr Martin Schmelz** fragt, ob die Denkmalschutzbehörde in Bezug auf den Denkmalschutz anders entschieden hätte, wenn der Teilabriss nicht vollzogen worden wäre. Er erklärt, dass bei Bejahung dieser Frage Lösungen gesucht werden müssten, um das noch Vorhandene zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.

Herr Beck erklärt hierzu, dass es ohne Abriss des Gebäudes eine andere Beurteilung des Denkmalwertes gegeben hätte. Er stellt jedoch auch klar, dass sich diese Frage nun leider nicht mehr stellt. Aus der Ortsbesichtigung vom 25.11.2021 mit dem LWL hat sich ergeben, dass es rechtlich keine Möglichkeit gibt die Erhaltung oder Rekonstruierung der Gebäudereste oberhalb des Erdreichs gerichtsfest zu fordern.

3) **Herr Eduard Führ** möchte gerne wissen in welcher Beziehung der LWL zu der unteren Denkmalschutzbehörde steht.

Herr von Neumann-Cosel erklärt daraufhin den Behördenaufbau der Denkmalschutzbehörden und die Beziehung zum LWL. Er stellt zudem heraus, dass der LWL als Fachamt fungiert, die Entscheidung über eine Maßnahme letztendlich aber bei der unteren Denkmalschutzbehörde liegt.

4) **Herr Joachim Knapp** fragt, warum die Denkmalwürdigkeit der Hammer Mühle nicht vorher erkannt wurde.

Herr von Neumann-Cosel weist hierzu auf die genannte Liste denkmalverdächtiger Gebäude aus dem Jahr 1990 hin und stellt noch einmal klar, dass das Gebäude der Hammer Mühle kein Bestandteil dieser Liste ist.

5) **Herr Lambert Latzke** betont, dass es seiner Meinung nach diverse politische Möglichkeiten gibt, um die Hammer Mühle als sozialen Aspekt des Viertels wiederherzustellen. Hierzu möchte er wissen, wie die Einschätzung zu einer Änderung des Bebauungsplanes, einer Erstellung eines Nutzungskonzeptes oder einer Wiederherstellung der sozialen Funktion der Hammer Mühle lautet.

Herr Moss stellt klar, dass eine Änderung des Bebauungsplans nicht nur Auswirkungen auf das Grundstück und den Eigentümer der Hammer Mühle hat, sondern auf sämtliche Eigentümer und Grundstücke des Planbereichs. Er weist zudem im Falle einer Änderung des Bebauungsplans auf mögliche Entschädigungspflichten der Stadt gegenüber dem Investor hin.

Nachdem Herr Latzke hierzu noch einmal nachgreift und wissen möchte, wie man nun weiter vorgehen könnte, stellt Herr Moss verschiedene Möglichkeiten vor, auf die er bereits angesprochen wurde. Es bestehe jederzeit die Möglichkeit eines freiwilligen Erwerbes durch einen Dritten, falls der derzeitige Eigentümer verkaufen möchte. Auch ein kommunaler Erwerb oder ein Grundstückstausch mit einem städtischen Grundstück stehen unter der absoluten Voraussetzung, dass der Eigentümer überhaupt verkaufen möchte. Zudem müsse hierfür der politische Wille da sein.

6) **Frau Marion Koch** möchte vorab ein Lob aussprechen, dass die Stadtverwaltung mit dem Thema Hammer Mühle an die Öffentlichkeit geht und die Möglichkeit des Dialogs schafft. Sie teilt mit, dass die Stimmung im Viertel um die Hammer Mühle aus ihrer Sicht durch den erfolgten Teilabriss sehr schlecht ist. Man habe das Vertrauen in den Eigentümer verloren, sodass weitere Konflikte vorprogrammiert seien. Sie gibt zu bedenken, dass der geplante Neubau die gleiche Höhe wie der Kronenbereich der angrenzenden Platanen habe. Zudem würde sich das geplante Gebäude städtebaulich nicht einfügen.

Herr Beck stellt hierzu klar, dass das Baurecht nicht personenbezogen ist. Es wird geprüft was genau beantragt ist, aber nicht wer diesen Antrag stellt. Persönliche Punkte dürfen bei der Bearbeitung eines Bauantrages oder eines Antrags auf Vorbescheid keine Rolle spielen. In Bezug auf das städtebauliche Einfügen des geplanten Gebäudes weist Herr Beck noch einmal darauf hin, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Fünfgeschossigkeit zulässt. Der Bebauungsplan ist ursprünglich aus 1963 und ist bis heute noch anwendbar. Demnach muss ein Bauvorhaben, welches heute beantragt wird, nach diesem aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan beurteilt werden und auch zeitnah beschieden werden.

Herr Moss erklärt hierzu, dass die vorgebrachten Argumente sehr wichtig sind. Man muss jedoch auch eine ressourcensparende Planung verwirklichen. Hierzu ist optimaler Weise die bereits bebaute Umwelt nachzuverdichten um neuen Wohnraum zu schaffen. Diese Nachverdichtung ist auch ganz klarer politischer Auftrag. In Bezug auf die angesprochene schlechte Stimmung im Viertel um die Hammer Mühle bietet Herr Moss an, dass er mit dem Investor ins Gespräch kommen kann um zu erfahren, ob dieser weiterhin Interesse an der

Verwirklichung seiner Planung hat. Zudem stellt Herr Moss heraus, dass der Investor durch die Schaffung von neuem Wohnraum auch etwas für die Allgemeinheit beisteuert.

7) **Herr Bernd Vollmer** stellt heraus, dass die Gaststätte in der Hammer Mühle gut besucht und immer gern gewählter Treffpunkt war. Er meint, dass mit dem geltenden Bebauungsplan etwas geplant war, was heutzutage nicht mehr der Realität entspricht. Er hätte daher befürwortet, wenn die Verwaltung aktiv an die Politik herangetreten wäre und den aus seiner Sicht nicht mehr aktuellen Bebauungsplan angesprochen hätte, damit eine Änderung des Bebauungsplans mit Veränderungssperre in die Wege geleitet worden wäre. Er fordert nun von der Verwaltung, dass diese Wege aufzeigt, wie es nun weitergehen soll.

Herr Beck entgegnet hierzu, dass die Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1964 die Beseitigung der Hammer Mühle und einen fünfgeschossigen Neubau vorgesehen hat. Er stellt hierzu noch einmal klar, dass die Verwaltung keine Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes sieht. Herr Beck erklärt, dass zu dem Thema Schadenersatz im Falle eines geänderten Bebauungsplanes ein Rechtsgutachten gefertigt wurde. Aufgrund des Ergebnisses dieses Rechtsgutachtens hat die Verwaltung eine Veränderungssperre nicht empfohlen.

8) **Frau Karin Knull** erklärt, dass sie keine Sicherungsmaßnahmen an der Hammer Mühle mitbekommen hat. Sie möchte wissen, wer den weiteren Abriss der Hammer Mühle begleitet und überwacht.

Herr Beck erläutert, dass die Abrissarbeiten bis zur Erdgleiche freigegeben sind. Wer diesen weiteren Abriss durchführt, kann von der Verwaltung nicht vorgeschrieben werden. Herr Beck bestätigt, dass auch die weiteren Arbeiten zum Abriss seitens des Bauamtes beobachtet werden. Das Umweltamt wird die Sortierung und Entsorgung des Bauschutts begleiten. Die Sicherung der Straße und die Sicherung der Zuwegung zum Kindergarten wird vor allem vom Amt für Verkehr begleitet. Die Sicherung der Platanen wird vom Umweltamt und vom Umweltbetrieb begleitet.

Herr Beck weist zudem auf Verkehrssicherungspflichten hin. In diesem Zuge wurden bereits lose Bauteile entfernt.

9) **Herr Detlef Jürgens** fragt inwieweit der Investor für den durchgeführten Teilabriss zur Rechenschaft gezogen wird.

Herr Moss erläutert, dass den Investor denkmalrechtlich und baurechtlich keine Konsequenzen treffen werden. Unabhängig davon ist jedoch gegen Anforderungen des Umweltamtes an einen Abriss verstoßen worden. So ist beispielsweise die Sortierung des Bauschutts und die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen. Zudem wurde die durchgeführte Straßensperrung nicht beantragt. Zu diesen Sachverhalten wird die Verhängung von Ordnungsgeldern geprüft.

10) **Herr Joachim Knapp** meint hierzu, dass aus seiner Sicht das Verfahren zur Unterschutzstellung eines Denkmals fehlerhaft ist. Wenn man den Adressaten einer solchen Verfügung erst anhört, hat dieser noch Zeit um schnell zu handeln und das Gebäude zu beschädigen. Er fragt daher, ob man auf die Anhörungsfrist von einer Woche hätte verzichten können.

Herr Moss stimmt dem grundsätzlich zu. Er stellt aber klar, dass sich die Verfahrensweise zur Unterschutzstellung im Rahmen von engen Rechtsvorschriften befindet. Die Denkmalschutzbehörde kann bei Gefahr im Verzug zwar eine sofortige Unterschutzstellung einleiten. Hierfür lagen die Voraussetzungen bei dem Gebäude der Hammer Mühle jedoch nicht vor. Die Hammer Mühle wurde täglich durch das Bauamt besichtigt. Es lagen keinerlei

Hinweise für eine geplante Beschädigung des Gebäudes vor. Aus diesem Grund ist das Anhörungsverfahren mit einer einwöchigen Frist die richtige Wahl der Mittel gewesen.

11) **Herr Martin Schmelz** fragt, wie die Politik und die Verwaltung mit der aktuellen Situation umgehen. Zudem möchte er wissen, ob die Stadt Bielefeld selbst finanzielle Mittel für eine konstruktive Gestaltung der momentanen Situation in die Hand nimmt.

Herr Moss erklärt hierzu noch einmal die mögliche Reihenfolge für das weitere Vorgehen. Zunächst könnte ein Gespräch mit dem Investor gesucht werden. In diesem Gespräch wäre dann zu klären, ob der Investor an seiner Planung festhalten möchte oder freiwillig verkaufen würde. Falls der Investor verkaufen möchte, sollte man natürlich klären was für Vorstellungen man für dieses Gebäude hat und welchen Zweck man verfolgen möchte. Hierzu sind Antworten aus der Politik erforderlich.

Herr Lambert Latzke sagt hierzu, dass er mit dem Investor gesprochen hat. Der Investor habe in diesem Gespräch erklärt, dass er sich auch eine Gaststätte mit Biergarten vorstellen kann.

Frau Marion Koch entgegnet, dass der Investor eine Gewerbefläche von 80 Quadratmetern in Aussicht gestellt hat. Sie gibt zu bedenken, dass auf einer solch kleinen Fläche keine Gaststätte, sondern nur ein Kiosk oder Franchiseunternehmen möglich wäre. So eine Variante wäre aber von der Bürgerinitiative nicht gewünscht.

Herr Moss und **Herr Beck** stellen hierzu klar, dass die Bauverwaltung die Verpachtung nicht beeinflussen kann. Des Weiteren sagt Herr Moss zu, dass er direkt mit dem Investor sprechen wird und die Inhalte der heutigen Zoom-Konferenz in das Gespräch mit einbringen wird.

12) **Frau Gordana Rammert** spricht die Thematik „Überflutungsbereich“ besonders im Hinblick auf die geplante Tiefgarage an. Frau Rammert erklärt, dass ihrer Meinung nach der Bereich der Hammer Mühle ein Überflutungsbereich ist, obwohl genau dieser Bereich offiziell nicht als Flutbereich gilt. Sie meint, dass der Bebauungsplan im Hinblick auf aktuelle Starkregenereignisse und den Klimawandel angepasst werden muss.

Herr Beck entgegnet, dass im Rahmen des aktuell laufenden Verfahrens zum Antrag auf Vorbescheid die entsprechenden Fachämter beteiligt werden. Die Thematik eines Überflutungsbereiches wird hierbei mitgeprüft. Wenn die Fachämter hierzu jedoch zum Ergebnis kommen, dass die Planung genehmigungsfähig ist, wird die Genehmigung auch erteilt werden.

Herr Steinriede bestätigt, dass bereits im Rahmen des Vorbescheidverfahrens umfangreiche Beteiligungen durchgeführt werden. Beispielsweise wurden der Umweltbetrieb, das Umweltamt und die untere Naturschutzbehörde beteiligt. Hierbei sind die Belange des Hochwasserschutzes und Überflutungsschutzes präsent und werden geprüft.

13) **Herr Tilman Schukus (?)** verweist auf einen Film der Neuen Westfälischen „Die Lutter“. Er wundert sich warum der Verein „Pro Lutter“ nicht eher den Schutz der Hammer Mühle thematisiert hat.

14) **Herr Günter Hölling** fragt, ob der Wiederaufbau der Hammer Mühle mit Fördermitteln aus dem Städtebau möglich wäre.

Herr Beck sagt, dass diese Frage momentan nicht rechtssicher beantwortet werden kann und er dazu Rücksprachen halten muss.

15) **Herr Maximilian Kneller** fragt inwiefern der Wiederaufbau der Hammer Mühle möglich sei, wenn der erhebliche Denkmalwert des Kellergeschosses festgestellt wird.

Herr Beck erklärt, dass der Wiederaufbau nicht gefordert werden kann, auch wenn der Denkmalwert des Kellergeschosses festgestellt wird. Ein Wiederaufbau wäre eine Möglichkeit, für die sich der Investor jedoch selber entscheiden könnte. Hierzu wären Gespräche mit dem Investor von Vorteil um den eventuell vorliegenden Denkmalwert des Kellergeschosses zu sichern und dies mit einer Nutzung der oberen Geschosse zu verbinden.

16) **Herr Bernd Vollmer** bittet darum, die angesprochenen Gutachten als Mitteilung in den Stadtentwicklungsausschuss zu geben. Er stimmt zu, dass die Politik nun diskutieren muss, wie sich das Viertel um die Hammer Mühle in Zukunft entwickeln soll.

Herr Brökel beendet die Diskussion und erklärt, dass heute Bürgerbeteiligungsgeschichte geschrieben worden sei, außerdem bedankt er sich beim Team vom Bauamt. Im Chat schließen sich einige Bürger*innen diesem Dank an.

Herr Moss wünscht abschließend allen Bürger*innen eine schöne und besinnliche Weihnachtszeit**. Herr Beck** schließt sich diesen Wünschen an und beendet die Bürger*innen-Informationsveranstaltung.