

Deputationsvorlage

**Bebauungsplan 2432
für ein Gebiet in Bremen-Mitte
zwischen Bahnhofplatz, An der Weide und Parkallee (ehemaliges Postamt 5)
(Bearbeitungsstand 13.03.2012)**

Planaufstellungsbeschluss

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der Bereich um den Bahnhofplatz ist seit Beginn der 1980er Jahre Gegenstand von Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel, das Bahnhofsumfeld langfristig attraktiver und sicherer zu gestalten. Zu den umgesetzten Maßnahmen gehören unter anderem die Verlegung des ZOBs, die Gestaltung des Platzes der Deutschen Einheit vor dem Überseemuseum, die Einkaufspassage durch den Bahnhof sowie die Neugestaltung des nördlichen Zugangs am Willy-Brand-Platz. Mit dem Bau des Cinemaxx und des Intercity-Hotels konnten private Investoren angezogen werden. Durch den geplanten Verkauf des Investorengrundstücks soll zukünftig ein weiterer wichtiger Baustein an diesem Ort umgesetzt werden. Das ehemalige Postamt ist als denkmalgeschütztes Gebäude ein wesentlicher Bestandteil des Umfeldes am Bahnhofplatz und seine geordnete Entwicklung ist ein wichtiges Anliegen der Stadtgemeinde.

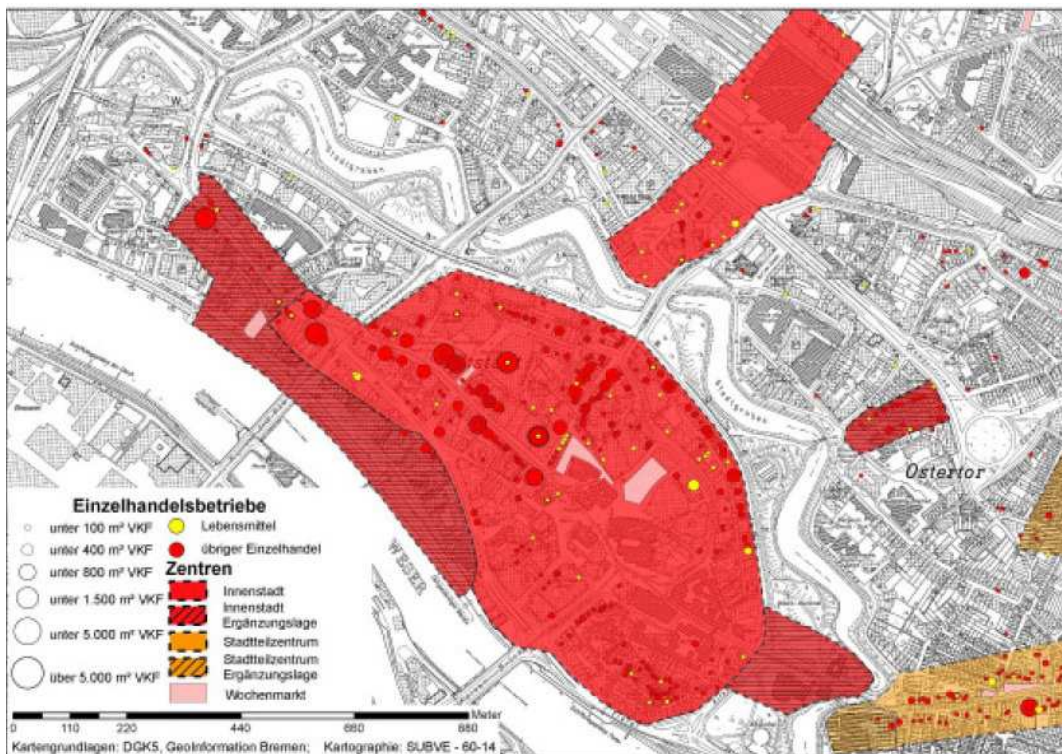
Aufgrund des geltenden Planungsrechts ist für das Postamt der § 34 des Baugesetzbuches maßgeblich. Dementsprechend ist ein Bauvorhaben unter anderem dann zulässig, wenn es sich, unter Voraussetzung einer gesicherten Erschließung, in seine nähere Umgebung einfügt. Aufgrund der zentralen Lage des Areals besteht dadurch die Möglichkeit, dass es sich als Kerngebiet entwickelt. In diesem Fall wären sämtliche in diesem Baugebietstyp zulässigen Nutzungen, unter anderem Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Vergnügungsstätten, grundsätzlich zuzulassen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Disco-Meile wird unter anderem Letzteres als problematisch angesehen. Langfristig ist das derzeitige Planungsrecht daher nicht ausreichend, um die Entwicklung des Areals angemessen zu steuern.

Weiterhin liegt das Postamt 5 außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs mit den Haupteinkaufslagen der Bremer Innenstadt und Bahnhofsvorstadt. Diese räumliche Abgrenzung erfolgte nach gutachterlicher Prüfung im Zentren- und

Nahversorgungskonzept, das von der Bremischen Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) am 17. November 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß Baugesetzbuch beschlossen wurde. Um die Entwicklung des Gebäudes, auch in Bezug auf Einzelhandel, planerisch zu steuern und die Vorgaben des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes in die verbindliche Bauleitplanung umzusetzen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies geschieht auch deshalb, weil durch die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an dieser Stelle negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden können.

In den vergangenen zehn Jahren ist für das Gebäude eine Anzahl möglicher Nachnutzungen geprüft worden. Erschwerend wirkte sich unter anderem die Erschließungssituation aus, da die Straßenbahngleisanlagen An der Weide die Zu- und Abfahrtmöglichkeiten der Parkgarage einschränken. Nutzungsoptionen, die einen erheblichen Autoverkehr anziehen, ließen sich aus diesem Grund nicht realisieren.

Im Planverfahren sollen die Nutzungsoptionen auf Grundlage der oben genannten Rahmenbedingungen und der verkehrlichen Anforderungen konkretisiert werden. Dabei ist es ein Anliegen der Stadtgemeinde, an diesem wichtigen, stadtbildprägenden Standort eine Nutzungsmischung zu realisieren, die das vorhandene Angebot der Bahnhofsvorstadt ergänzt, dem Standort gerecht wird und übergeordnete Ziele (in Bezug auf die Denkmalpflege, den Verkehr und die Versorgungsbereiche) berücksichtigt.



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt; Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 18.000 m² große Planungsgebiet liegt direkt südlich der Gleisanlagen und östlich des Hauptbahnhofs. Es wird von den Straßen An der Weide und Parkallee sowie dem Bahnhofplatz begrenzt.

Das Postamt 5 wurde in den 1920er Jahren mit Gleisanschluss, direkt an den Hauptbahnhof angrenzend, zum Postversand und zur Postverteilung errichtet. In den 1980er Jahren wurde das Gebäude grundlegend umgebaut. Mitte der 1990er Jahre wurde es von der Post freigezogen, bis auf eine zum Bahnhof orientierte Schalterhalle. Nach längerem Leerstand der übrigen Nutzflächen wurde das Gebäude 2000 an einen privaten Investor veräußert, der dort, teilweise als Zwischennutzung, eine Anzahl wechselnder neuer Nutzer (Büros, Dienstleistungen, Lager, Bildungseinrichtungen u. a.) ansiedeln konnte.

In den vergangenen zehn Jahren sind diverse Ansiedlungsvorhaben mit unterschiedlichem Erfolg verfolgt worden. Ihre Realisierbarkeit hing neben städtebaulichen und denkmalpflegerischen Erwägungen auch stark von verkehrlichen Rahmenbedingungen ab.

Aufgrund seiner Nähe zum Hauptbahnhof ist der Standort sehr gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Neben den Haltestellen am Hauptbahnhof wird das Gebäude an seiner Ostseite über die Haltestelle Rembertistraße mit den Straßenbahnlinien 1, 4, 5 und 10 erschlossen. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Straße An der Weide. Durch die Auslastung der umliegenden Knotenpunkte ist die Kapazität jedoch eingeschränkt. Dies hat Auswirkungen auf die möglichen Nutzungen des Gebäudes aufgrund deren voraussichtlicher Verkehrserzeugung.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Fläche im Plangebiet „gemischte Bauflächen“ dar. Weiterhin ist das Gebäude als Fläche für den Gemeinbedarf/Post gekennzeichnet. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist geplant.

Für das Gebiet gelten der Staffelbau- und Gewerbeplan 45. Da der Plan für das Gebäude keine Festsetzungen enthält, gilt § 34 Baugesetzbuch. Zulässig sind danach Vorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Postamt 5 ist ein wichtiger Bestandteil des Ensembles um den Bahnhofplatz, für den langfristig eine Perspektive entwickelt werden soll. Durch ein Bauleitplanverfahren soll ein Rahmen zur wirtschaftlichen Nachnutzung des Gebäudes entwickelt werden, der mit anderen planerischen Zielvorgaben (unter anderem dem Zentren- und Nahversorgungskonzept, der Verkehrsplanung und dem Denkmalschutz) abgestimmt ist.

Mit rund 290 m Länge und einer Bruttogeschossfläche von rund 45.000 m² ist eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes aufgrund seiner Größe, baulichen Funktionalität und Substanz eine Aufgabe von hervorgehobener Bedeutung. Weiterhin ist ein realisierbares Nutzungskonzept, das in seiner Ausrichtung das benachbarte Umfeld sinnfällig ergänzt, eine wichtige Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs der Bahnhofsvorstadt.

Konkreter Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist unter anderem ein derzeit vorliegender Bauantrag für einen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche. Der Antrag ist planungsrechtlich zulässig und befindet sich derzeit in der Prüfung. Grundsätzlich befürwortet die Verwaltung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, um zum einen eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudes zu ermöglichen und gleichzeitig das Angebot in der Innenstadt und den östlich angrenzenden Quartieren zu verbessern.

Weitere Einzelgenehmigungen nach §34 Baugesetzbuch beinhalten jedoch die Gefahr, dass sich das Areal schrittweise zu einem Kerngebiet entwickelt, in dem großflächiger Einzelhandel und Vergnügungsstätten uneingeschränkt zulässig wären. Um dies zu verhindern und die Zulässigkeit weiterer Nutzungen planerisch zu steuern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Genehmigung des geplanten Lebensmittelmarktes ist mit dieser Zielsetzung vereinbar und soll daher nicht zurückgestellt werden. Mit einer Nutzfläche von 1.400 m² ist er zwar großflächig, aber angesichts der zentralen Lage und als zusätzliches Angebot für die innenstadtnahen östlich angrenzenden Wohngebiete vertretbar.

Eine vertiefende Studie zum kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept mit dem Schwerpunkt Einzelhandelsentwicklung in der Bremer Innenstadt (Junker und Kruse, 2008) sieht für das Postamt 5 langfristig einen Nutzungsmix von Dienstleistungen, Büro- und Gewerbenutzungen vor. Diese Vorgaben wurden in das oben erwähnte Zentren- und Nahversorgungskonzept übertragen und von der Stadtgemeinde beschlossen. Ziel der Planaufstellung sind daher einerseits eine Überführung des Konzeptes in die verbindliche Bauleitplanung und eine damit verbundene Einschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels. Andererseits sollen die bereits vorhandenen und geplanten Bildungseinrichtungen sowie die gewerblichen Nutzungen ausgeweitet und ergänzt werden. Diese Planungsziele wurden mit dem Grundstückseigentümer einvernehmlich abgestimmt.

4. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan 2432 werden überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen überplant, so dass davon auszugehen ist, dass erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten sind.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen voraussichtlich keine Kosten aus der Umsetzung der Planungsziele.

2. Genderprüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

D) Abstimmungen

Die Vorlage wurde mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen abgestimmt.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. **Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Mitte zwischen Bahnhofplatz, An der Weide und Parkallee (ehemaliges Postamt 5) ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.“

Anlagen

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2432 (Bearbeitungsstand: 13.03.2012)