

Bremen, 03. Juni 2013

Telefon: 361-6533 (Herr Borgelt)
361-4821 (Frau Holstein)
361-10859

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

Vorlage Nr. 18/262 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2444
für ein Gebiet in Bremen-Walle
um den Holz- und Fabrikenhafen zwischen Eduard-Suling-Straße, Überseetor, Nord-
straße, Bremerhavener Straße, Werftstraße, Stapelfeldstraße und Gröpelinger Fähr-
weg.
(Bearbeitungsstand: 15.05.2013)

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Gemäß Senatsbeschluss und Entwicklungskonzeption ist den alteingesessenen Betrieben der Überseestadt umfassender Bestandsschutz einschließlich einer angemessenen Entwicklungsperspektive zugesichert worden. Einerseits bietet der im Bereich Holz- und Fabrikenhafen geltende Staffel- und Gewerbeplan vom 01.02.1921 mit der Festsetzung Baustaffel 6 und Gewerbeklasse I dafür eine gute Rechtsgrundlage, weil danach alle industriellen und gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Andererseits enthält die Gewerbeklasse I nach der hier geltenden Staffelbauordnung von 1917 weniger differenzierte Regelungen, als dies nach der heutigen Baunutzungsverordnung der Fall ist. Insbesondere die Situation, dass in der Gewerbeklasse I - obwohl sie als Industriegebiet bezeichnet wird - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Büros und Dienstleistungen zulässig sind, hat bei den ansässigen emissionsträchtigen Unternehmen die Sorge ausgelöst, dass mit weiteren Genehmigungen für solche Büros und Dienstleistungen im Plangebiet eine schleichende Änderung des Gebietscharakters eintreten könnte, die sich langfristig – auch ohne Eindringen von Wohnnutzung – zum Nachteil der Betriebe auswirken könnte.

Hinzu kommt, dass die Nähe zwischen den lärm- und geruchsintensiven Betrieben sowie den schützenswerten alten Wohnquartieren in Walle zu einer Gemengelage geführt hat, die mit neuem Planungsrecht und entsprechend differenzierten Festsetzungen entschärft werden kann. Denn keineswegs alle Grundstücke im Plangebiet sind auf eine Festsetzung als Industrie- oder Hafengebiet angewiesen. Soweit dies nicht der Fall ist, kann also durch neues Planungsrecht stärker auf die Immissionssituation der Umgebung, aber auch auf städtebauliche und denkmalpflegerische Belange Rücksicht genommen werden.

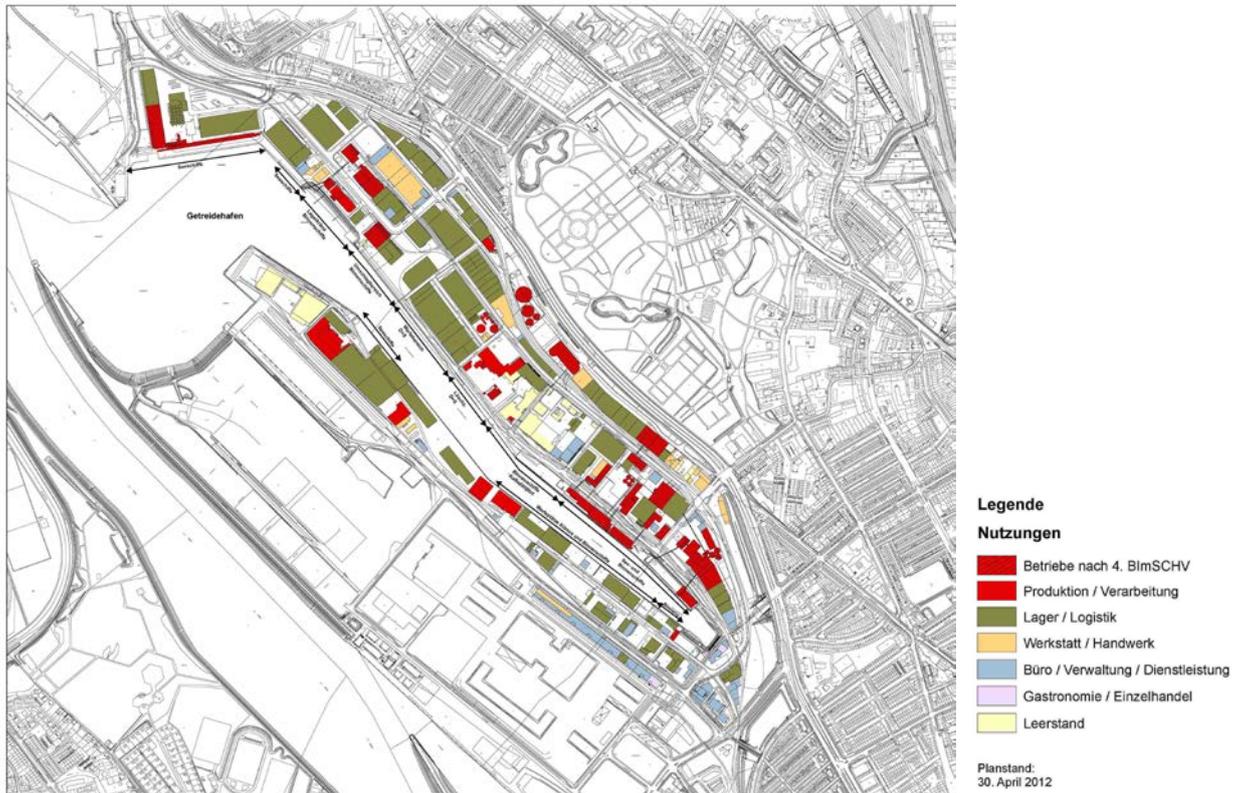


Abb. 1: Nutzungsplan-Bestand, Holz- und Fabrikenhafen, o.M., Stand: 30.04.2012, SUBV

B) Lösung

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

1. Entwicklung und Zustand

Die zentrale städtische Lage ist durch die im Osten angrenzende Hafenrandstraße und die sich anschließenden Wohngebiete in Gröpelingen und Walle begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch das Heimatviertel an der Bogenstraße, im Südwesten durch den Speicher XI, das Areal des Großmarkts, den Schuppen 17, das ehemalige Kühlhaus und im Westen durch das erst teilweise entwickelte Baugebiet Hafenkante und den Überseepark, eingefasst.

In Nordwest-Südost-Ausrichtung erstreckt sich das ca. 480 - 630m breite Gebiet über eine Länge von ca. 2.300m. Insgesamt werden ca. 82 ha erschlossen, 3.200m sind im Plangebiet durch Kajen gefasst und ermöglichen den Betrieben einen unbeschränkten hafenwirtschaftlichen Zugang zum Wasser.

Während der Getreidehafen und die nördliche Kajenseite am Fabrikenufer den größeren See- und Binnenschiffen vorbehalten sind, ist die südliche Kajenseite aufgrund ihrer geringeren Wassertiefe vornehmlich für kleinere Küstenmotorschiffe und Binnenschiffe als Wartebereich ausgelegt.

Nutzungen

Neben den hafenauffinen Produktionsstandorten und Mühlen mit ihren zugehörigen Lager- und Logistikflächen direkt an den Kajen bestimmen großformatige Hallen, Silos und Speicher das Bild. In den vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr durchgeführten Voruntersuchungen (s. Abb. 1) konnte festgestellt werden, dass besonders die emittierenden Anlagen gebündelt in Clustern angesiedelt sind und sich um die Kajen konzent-

rieren. Ein Großteil der übrigen Flächen wird als Lager- und Stauflächen genutzt. Grundstücke, wie das ehemalige Kaffee-HAG-Areal ragen mit ihren Büro-, Dienstleistungs- und Veranstaltungsflächen und ihren historischen und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bauten heraus. Darüber hinaus bieten Sie ein noch erhebliches Umnutzungspotential. Diese gewerblichen Flächen grenzen teilweise direkt an die mit hohem Störgrad betriebenen Industriestandorte.

Während der Gebäude- und Flächenbestand auf der nördlichen Seite des Hafens kompakt und dicht bebaut ist, sind die Grundstücke gegenüber dem Hafenbecken, links und rechts der Straße ‚Am Holzhafen‘ mit ihrer teilweise eingeschossigen Bauweise unterausgenutzt, in diesem Bereich liegen weitere Potentiale zur Nachverdichtung und Umstrukturierung.

In geringem Umfang sind Büros, Gaststätten und auch neuere Dienstleistungsbetriebe aus der Kreativwirtschaft vorhanden. Neben den vorgenannten Unternehmen sind weitere mittelständische Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe als auch Service- Unternehmen mit einem Bezug zur Hafen- und Logistikwirtschaft angesiedelt.

Erschließung

Die Erschließung für den PKW- und Schwerlastverkehr erfolgt über wenige Stichstraßen, wobei die Getreidestraße im Norden und die Emders Straße mit der Cuxhavener Straße weiter südlich den wesentlichen Verkehr aufnehmen. Beide sind an die Werftstraße / Bremerhavener Straße / Nordstraße (Hafenrandstraße) angebunden. Die Straße Überseetor und die Eduard-Suling-Straße erschließen die südlich vom Hafenbecken liegenden Gewerbeflächen im Plangebiet.

Für den schienengebundenen Güterverkehr führen auf der nördlichen Seite Gleisanlagen in zweispurigen Strängen längs durch das Gebiet, so dass ein Großteil der Grundstücke auch über Gleisanschlüsse verfügen kann. Auf der Südseite sollen die Gleisanlagen mittelfristig zurückgebaut werden.

Einzelne Straßenzüge wurden aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der intensiven Nutzungen und Bedarfe - zum Schutz der Besucherverkehre im Hafenbetrieb - in Nähe der Kajen entwidmet (Hagstraße und Fabrikenufer bis zur Rigaer Straße) bzw. befinden sich im Verfahren zur Entwidmung (Rigaer Straße und Fabrikenufer bis zur Emders Straße).

Als besondere Fuß- und Radweegeanbindung dient der in Höhe Gröpelingen angelegte Tunnel unter der Werftstraße in Verlängerung der Dockstraße. Ebenso wurde eine neue Tangente von Walle über den Holz- und Fabrikenhafen an die Überseestadt durch den Waller Stieg geschaffen. Diese Anbindung für die Fuß- und Radfahrer und die Zuwegung zur Bogenstraße / Pfeilstraße führen zu einer wesentlichen Aufwertung der durch Gastronomie und junge Dienstleistungsbetriebe geprägten Südspitze des Hafenbeckens an der ehemaligen Feuerwache.

Eigentumsverhältnisse

Im Rahmen der Untersuchung wurden auch die Eigentumsverhältnisse und die zusammengehörigen Betriebszuschnitte in einem Plan dargestellt (s. Abb. 2). Dabei wird deutlich, dass die nördliche Hafenseite am Fabrikenufer mit ihren Kajenanlagen ausschließlich von privaten Eigentümern genutzt wird. Diese Grundstücksflächen haben durchgängig Größen von mehr als einem Hektar. Eine Ausnahme bildet die Getreideanlage, die sich im Besitz der Stadtgemeinde befindet. Die rückwärtigen Grundstücke in Richtung Hafenrandstraße sind kleiner parzelliert und teilweise im Besitz der Stadt bzw. im Erbbaurecht den Betrieben überlassen. Die südliche Hafenseite bis an die Eduard-Suling-Straße ist lediglich in ein größeres Privateigentum und in die städtischen und im Erbbaurecht befindlichen Flächen unterteilt.

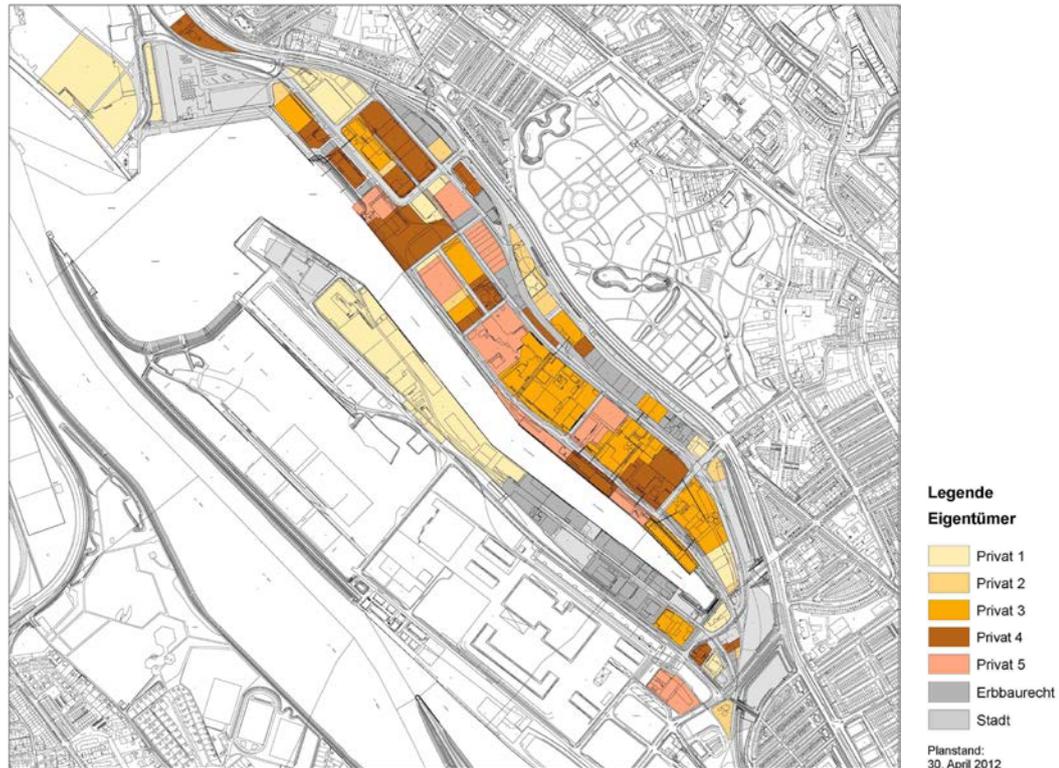


Abb. 2: Eigentümerplan-Bestand, Holz- und Fabrikenhafen, o.M., Stand: 30.04.2012, SUBV

2. Geltendes Planungsrecht

Bebauungsplan:

Für den größten Teil des Plangebiets setzt der seit dem 1.2.1921 rechtsverbindliche Staffelbau- und Gewerbeplan 0045 Baustaffel 6 und Gewerbeklasse I fest. Die südöstlichen Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplans 2196 vom 21.06.2002, mit dem der Großmarkt geplant wurde. Dieser setzt im Planbereich des neuen B-Plans 2444 Gewerbebetrieb und eine III bis teilweise V geschossige Bauweise fest.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 1. Februar 2001 stellt für den Änderungsbereich ‚Sonderbauflächen Hafen‘ und im südlichen Bereich am Hafenkopf ‚Gewerbliche Bauflächen‘ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2444 durchgeführt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans 2444 soll im Sinne der Vorsorge für die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe eine Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten geschaffen werden. Ebenso soll dem zentralen Anliegen der Eigentümer zur Bestandssicherung ihrer Unternehmen Rechnung getragen werden. Dabei gilt es, mögliche Entwicklungspotentiale für zukünftige Investitionen und für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen langfristig abzusichern.

In diesem Rahmen sollen insbesondere die Belange des Umweltschutzes und damit des Immissionsschutzes ihre Berücksichtigung finden. Durch eine differenzierte, abgestufte Festsetzung nach § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die Zumutbarkeit entsprechend der Schutzbedürftigkeit der Nutzungen abgesichert und zukünftige bauli-

che Entwicklungen ohne die Gefahr einer weiteren Gemengelage im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes verträglich zueinander angeordnet werden. Dabei sind insbesondere die grundlegenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und deren Sicherheit zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der Voruntersuchungen sieht der Entwurf folgende Gliederung der Baugebiete - in Abhängigkeit der bestehenden Nutzungen - vor (s.a. Abb. 3):

Für die hafenrelevanten Industriebetriebe soll durch Festsetzung als Sondergebiet der Zugang zu den Kajen und eine tags und nachts durchgängige Nutzung ihrer Seehafenumschlagsanlagen gesichert werden. Diese Festsetzung soll durch ein weiteres Sondergebiet ergänzt werden, welches auch den nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Hafenebetrieben den Zugang zum Wasser sichert und einen Übergang zwischen den nicht störenden Gewerbebetrieben und den Betrieben, die eine vergleichsweise industrielle Prägung haben, bilden.

Für die übrigen Flächen mit ihren nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und den stömpfindlichen Büronutzungen soll eine gewerblich differenzierte Nutzung ausgewiesen werden, die auf die angrenzenden Wohnquartieren mit abgesenkten Immissionsgrenzwerten reagiert. Somit können besonders für die Bewohner der angrenzenden Ortsteile Lindenhof und Steffensweg langfristig schädliche Umweltauswirkungen verringert und, falls möglich, vermieden werden. Dieser planerische Grundsatz, raumbedeutsame Entwicklungen nach dem Trennungsgebot anzuordnen, kann durch ein neues Planungsrecht gewährleistet werden.

Des Weiteren sollen insbesondere für die Nordseite des Holz- und Fabrikenhafens Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzungen geschaffen werden, um die vorhandenen Verdichtungspotentiale einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Bereits vorhandene Betriebe und Anlagen, die nach den vorgenannten Festsetzungen nicht mehr zulässig wären, sollen mit einem erweiterten Bestandsschutz abgesichert werden.

Darüber hinaus sollen bedeutende historische Zeugnisse des Fabrikenufers in ihrem Bestand erhalten werden. Teilweise erfolgten bereits Unterschutzstellungen für die Getreideanlage und auf dem Gelände des ehemaligen Kaffee-Hag-Areals (Marmorsaal). Weitere herausragende Bauten und Teile von Gebäudeensembles gilt es im Interesse der Denkmalpflege zu untersuchen.

Als weiteres städtebauliches Ziel sollen die Standorte und Lagen am Wasser für die benachbarten Ortsteile erlebbar sein, Wege- und Radwegeverbindungen miteinander verknüpft werden als auch die noch erhaltene, historische Industriekulisse am Holz- und Fabrikenhafen für Besucher zugänglich sein.

Um die Verträglichkeit der Nutzungen für das Gebiet in ihrer Entwicklung zu unterstützen, sind im weiteren Planverfahren besondere Nutzungen, so zum Beispiel Vergnügungsstätten, zu untersuchen.

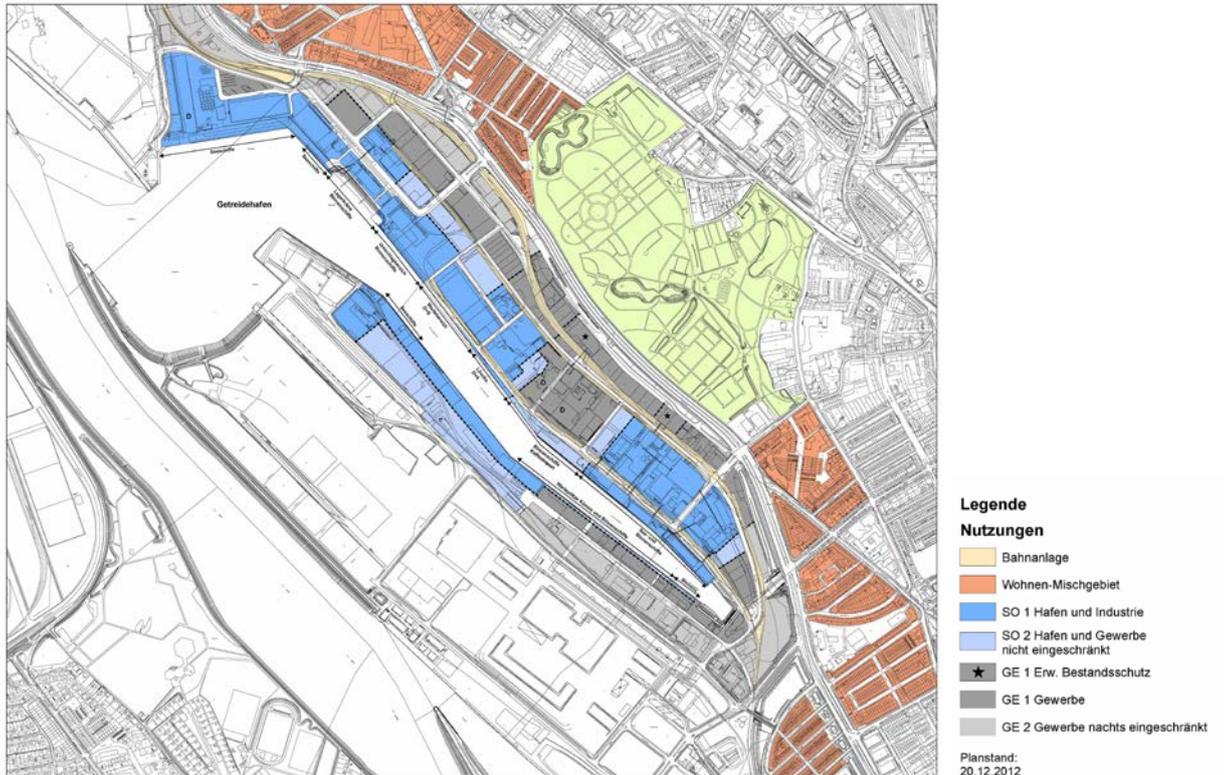


Abb. 3: Entwurf B-Plan 2444, Holz- und Fabrikenhafen, o.M., Stand: 20.12.2012, SUBV

4. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen die Planungen haben. Die Ergebnisse werden in einem entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Bau und Verkehr in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Genderprüfung

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

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt West 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. Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Walle um den Holz- und Fabrikenhafen zwischen Eduard-Suling-Straße, Überseetor, Nordstraße, Bremerhavener Straße, Werftstraße, Stapelfeldstraße und Gröpelinger Fährweg ein Bebauungsplan nach BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2444