

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2455
für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
im Bereich des Schuppen 3 zwischen Konsul-Smidt-Straße, westlich Schuppen 1, Eu-
ropahafen und westlich Schuppen 3 (Konsul-Smidt-Straße 52)
(Bearbeitungsstand: 24.09.2013)

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet umfasst den Schuppen 3 mit angrenzenden Erschließungs- und Platzflächen. Der Schuppen 3 gehört zum Sondervermögen Überseestadt und wurde an ein Logistikunternehmen vermietet. Zwischenzeitlich hat der Mieter von seinem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch gemacht, so dass das Areal für neue Nutzungsoptionen zur Verfügung steht.

Da das Planareal für eine rein logistische Nutzung auf Grund seiner zentralen Lage zu kostbar ist, wurde Mitte 2012 mit der Erarbeitung eines Konzeptes für die Nachnutzung des Schuppens begonnen. Mittlerweile liegt ein überzeugendes städtebauliches Konzept vor, das die Nutzungsdichte deutlich erhöht, Wohntypologien anbietet sowie Strukturen aufzeigt, die ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht und die Kontur des Schuppens sowie seine wesentlichen Merkmale erhält. Gleichzeitig kann die Anbindung der übrigen Ortsteile an die Promenade des Europahafens wesentlich verbessert werden. Für diese neue städtebauliche Ordnung ist neues Planungsrecht erforderlich. Es ist auch erforderlich, um die nach aktueller Immissionslage zulässige Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.

B) Lösung

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

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 47.900 m² große Plangebiet liegt auf der nördlichen Seite des Europahafens westlich des bereits umgebauten und umgenutzten Schuppen 1. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Schuppen 3, ein typisches, eingeschossiges Hafenbauwerk. Er ist mit einer Länge von ca. 400 Metern und einer Breite von fast 60 Metern bei einer Höhe von ca. 7 Metern ein markantes Gebäude am Europahafen, steht aber nicht unter Denkmalschutz. Des Weiteren beinhaltet das Plangebiet den Platz zwischen Schuppen 1 und 3 bis zu der zum Schuppen 1 gehörenden Erschließungszone. Westlich des Plangebietes schließt sich das Baufeld am Weserufer an, beginnend mit dem Sitz u.a. der Firma Procon. Die weiteren Baufelder in westlicher Richtung sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

Im Plangebiet befindet sich auch die bereits hergestellte untere und obere Promenade entlang des Europahafens in gesamter Planlänge.

Zurzeit wird nur noch das Verwaltungsgebäude des Schuppens, das direkt an der Konsul-Smidt-Straße liegt, genutzt. Hier haben Kreative und Kulturschaffende die Möglichkeit, preiswerten Büroraum zu mieten.

2. Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich ‚Gemischte Bauflächen‘ dar. Da die Ziele des Bebauungsplans 2455 hinsichtlich der Art der Nutzung mit dem geltenden Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung nicht erforderlich.

Bebauungsplan:

Für den größten, nordwestlich gelegenen Teil des Plangebiets setzt der seit dem 21.06.2002 geltende Bebauungsplan 2196 (Großmarkt) Gewerbegebiet fest. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Fußgängerzone in Verlängerung der Straße Markuskaje fest sowie Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Straße Hansator zur Anbindung an den Europahafen. Nördlich wird der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan 2381, rechtskräftig seit dem 27.11.2008, begrenzt.

Für den südlichen Teil des Schuppen 3 gilt der seit dem 01.02.1921 rechtsverbindliche Staffel- und Gewerbeplan 0045, der Baustaffel 6 und Gewerbeklasse I festsetzt. Daran schließt sich süd-östlich der für den Schuppen 1 geltende Bebauungsplan 2359 vom 27.11.2008 an.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nach Aufgabe der Nutzung als Lagerhalle beauftragte die WfB (Wirtschaftsförderung Bremen) in Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft, Häfen und Arbeit sowie dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr parallel drei Architekturbüros mit der Erarbeitung erster konzeptioneller Überlegungen. Dabei sollte die Nutzungsdichte intensiviert, Flächen für Wohnungen generiert und insbesondere geprüft werden, welche Anteile des Schuppens prägend und damit erhaltenswert sind. Gleichzeitig sollte die Zugänglichkeit zum Wasser deutlich verbessert werden, um die angrenzenden gewachsenen Ortsteile besser mit den hoch attraktiven öffentlichen Räumen am Europahafen zu verknüpfen.

Alle drei Arbeiten enthielten zukunftsweisenden Lösungsansätze, die durch das Büro Kellner, Schleich, Wunderling Hannover zu einer überzeugenden Lösung weiterentwickelt wurden.

Das nun vorliegende städtebauliche Konzept bietet ein schlüssiges Passepartout für die weitere Entwicklung des Plangebietes. Kernaussage ist das Aufgreifen der Authentizität des Hafensbeckens mit seinen prägenden Schuppengebäuden und den „langen Linien“ entlang der Wasserkante sowie mit ihrer markanten Architektur (Kranbahn, Klinkerfassade, Industriecharme) als Ensemble Europahafen. Gleichzeitig wird die Anbindung an die angrenzenden Ortsteile Walles deutlich verbessert. Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Bausteins an einer der zentralsten Stellen der Überseestadt.



Abb. 1: Perspektive des städtebaulichen Modells zur Entwicklung des Schuppens 3 aus städtebaulicher Studie, KSW, Hannover, 2013

Weitere städtebauliche Erkenntnisse der Studie sollen bei der Entwicklung des Plangebietes verfolgt werden:

- Das städtebaulich prägende Element ist die bauliche Kontur des Schuppens und hier besonders die wasserseitige Fassade mit ihrer Länge, ihrem Rhythmus, ihrer Höhe und Materialität. Dieses Element bzw. die Eigenschaften des Elementes sollen erhalten oder in einer Neufassung aufgegriffen werden.
- Ebenso prägend und adressbildend für den Stadtraum ist die Kranbahn mit ihren Betonköpfen. Der Erhalt und die Einbindung in ein Gestaltungskonzept werden im weiteren Verfahren geprüft.
- Unterbrochen wird die Kontur des Schuppens durch zwei fußläufige Erschließungsachsen in Verlängerung der Straßen Markuskaje und Überseetor und damit in Richtung Walle. Das Areal des Schuppens 3 wird dadurch in drei Bereiche untergliedert, damit ergeben sich drei Bauteile A-B-C. Ihre Dimension

entspricht jeweils einem typischen „Bremer Block“, einer Blockrandbebauung mit Bremer Häusern, wie man ihn unter anderem in Walle und Gröpelingen findet. Die Durchstiche werden knapp gehalten und durchschneiden auch die vorgelagerten Rampen, so dass eine leichte Erreichbarkeit der Uferkante gewährleistet ist.

- Die beiden äußeren Bauteile A und C werden in 3 parallel zum Wasser verlaufende Gebäudeschichten neu gegliedert. Die Schichtung staffelt sich in ihrer Höhe und nimmt in Richtung Konsul-Smidt-Straße zu, sodass auch die oberen Geschosse der Gebäudereihe an der Konsul-Smidt-Straße und in der Mittellage des Baufeldes eine Blickbeziehung in den Naturraum der Weser bekommen.
- Die Baureihe entlang des Hafenbeckens mit der Schuppenfassade soll geschlossen ausgeführt werden. Aufgestockte Geschosse müssen von der Fassade des Schuppens zurückversetzt werden. Die Gebäudereihe entlang der Konsul-Smidt-Straße muss ausreichend lange Baukörper ausweisen, um einen städtebaulichen Zusammenhang herzustellen. Zugleich ist damit ein baulicher Lärmschutz für den Innenbereich gegeben.
- Die Lage der Erschließung zwischen 2. und 3. Reihe bestimmt sich aus der Bauform der 2. Reihe und ist daher flexibel. Welche verkehrlichen Ansprüche an die Erschließung gestellt werden und welchen Status sie erhält, muss im weiteren Verfahren geprüft werden.
- Der mittlere Teil des Schuppens bleibt als Bauteil B erhalten, so dass die Gebäude der Nordseite der Konsul-Smidt-Straße einen Blick in die Weserlandchaft behalten und die Attraktivität des Baufeldes Markuskaje deutlich erhöht wird. Ein partielles Aufsatteln der vorderen Kante z.B. für kleinteilige Büros oder auch Wohnnutzungen ist möglich. Der Verwaltungsbau bleibt bestehen.
- Zwischen den Schuppen 1 und 3 entsteht ein Platz am Wasser, der in der Verlängerung der diagonal verlaufenden geplanten Hafenpassage einen wichtigen Zugang aus Walle zum Wasser bietet und eine spezielle Adresse in der Überseestadt markiert. An dieser Stelle kann zu einem späteren Zeitpunkt auch der Brückenschlag zur Südseite des Europahafens platziert werden.
- Im weiteren Verfahren soll überprüft werden, ob die Formulierung eines Hochpunktes im Baufeld A geeignet ist, die Konsul-Smidt-Straße zu akzentuieren und den städtebaulichen Bezug von der geplanten Hafenpassage zur Promenade des Europahafens zu steigern. Der Hochpunkt würde sich in seiner Höhenentwicklung auf den Landmarktower und das Hafenhochhaus beziehen.

Nutzungen

Die Bauflächen sollen unter Berücksichtigung der das Plangebiet umgebenden emittierenden Betriebe als gegliedertes Mischgebiet festgesetzt werden. Aktuelle Lärmbetrachtungen haben nur für den westlichen Bauabschnitt (Baufeld C) entlang der Konsul-Smidt-Straße Lärmimmissionen ergeben, die voraussichtlich Wohnen ausschließen. Das Baufeld B, der zu erhaltende Schuppenteil, soll überwiegend für nicht wesentlich störendes Gewerbe ausgewiesen werden. Aufgrund der zentralen Lage und der angestrebten Verbindungen zwischen der Überseestadt und den weiteren Ortsteilen Walles handelt es sich hier um einen zentralen Ort, der auch den zunehmenden Bedürfnissen der Einwohner und Beschäftigten nach Nahversorgung dienen kann. Daher soll eine verträgliche Ansiedlung von Nahversorgung im Bauteil B ermöglicht werden. **Ob weiterer standortverträglicher Einzelhandel ermöglicht werden soll, wird im Laufe des Verfahrens überprüft.**

- Die Belange der Kreativ- und Kulturwirtschaft sollen berücksichtigt werden, daher soll das Verwaltungsgebäude erhalten bleiben.
- Des Weiteren soll die Ansiedlung von Kultur- und Freizeitangeboten planungsrechtlich ermöglicht werden.
- Ein hoher Anteil der je nach Ausnutzung möglichen 45.000 m² bis 65.000 m² Bruttogeschossfläche soll dort für Wohnen zur Verfügung stehen, wo nachbarschaftliche Nutzungen dies zulassen.
- Dabei soll die Quote von 25% sozial gefördertem Wohnungsbau eingehalten werden und verbindlich im Kaufvertrag fixiert werden.
- Auch an der Wasserseite kann sich in Bauteil A und C im Erdgeschoß eine Wohnnutzung entwickeln, da eine Nutzung für Geschäfte oder andere Gewerbe über eine Länge von ca. 420 m nicht realistisch erscheint.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung. Das Bauleitplanverfahren wird mit dem/den Investoren weiterverfolgt. Die hier genannten Ziele:

- 25% sozialer Wohnungsbau,
 - spezifische Mietkonditionen für Nutzer und Unternehmer der Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie
 - die Weiterentwicklung der städtebaulichen und architektonischen Haltung über Wettbewerbe
- werden privatrechtlich im Kaufvertrag geregelt.

Einzelne Belange, so zum Beispiel der Status der Verkehrsflächen, werden im weiteren Verfahren geklärt und ggf. in einem Erschließungsvertrag geregelt.

4. Umweltbelange

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Fläche ist größtenteils bebaut und versiegelt. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

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 Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie 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

Die städtebauliche Studie sowie die Inhalte des Aufstellungsbeschlusses wurden in der Sitzung am 31.10.2013 dem Beirat Walle in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Der Beirat hat die Planung sehr begrüßt.

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

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

„Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, im Bereich des Schuppen 3 zwischen Konsul-Smidt-Straße, westlich Schuppen 1, Europahafen und westlich Schuppen 3 (Konsul-Smidt-Straße 52) ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlagen

- Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2455
- Städtebauliches Konzept von Kellner, Schleich, Wunderling, Hannover