

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)
am 29. Mai 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 142
zur Errichtung von vier mehrgeschossigen Büro- und Wohngebäuden in Bremen-Walle,
Ortsteil Überseestadt am Ludwig-Franzius-Platz
(Bearbeitungsstand: 07.05.2018)

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) **Problem**

Die GVG Europahafen mbH (Vorhabenträgerin) beabsichtigt die Errichtung von vier mehrgeschossigen Büro- und Wohngebäuden am Ludwig-Franzius-Platz im Südosten der Überseestadt. Ziel der Planung ist die Entwicklung des innerstädtischen Plangebiets zu einem lebendigen, urbanen Quartier unter Berücksichtigung der besonderen Lage am Kopf des Europahafenbeckens. Die Nutzungskonzeption sieht in den oberen Geschossen eine Mischung aus Wohnungen und Büros und in den Erdgeschosszonen weitere, öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Gastronomie oder kleinere Dienstleistungen und Läden vor, die zur Belebung der öffentlichen Freiflächen am Europahafen beitragen. Durch die bauliche Fassung und Gestaltung der öffentlichen Räume soll außerdem die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist das Bebauungskonzept des Architekturbüros COBE aus Kopenhagen, das im Februar 2018 aus einem kooperativen Workshopverfahren mit sechs Architekturbüros als Siegerentwurf hervorgegangen ist und das der Ausschuss „Überseestadt, Wirtschaft und Arbeit“ des Beirats Walle bereits positiv zur Kenntnis genommen hat.

Insbesondere die neben den Büroflächen geplante Wohnnutzung korrespondiert an dieser Stelle gut mit den Entwicklungszielen der Überseestadt, zumal eine rein gewerbliche Entwicklung der einzelnen Grundstücke im Plangebiet in den letzten Jahren nicht gelungen ist. Da das geltende Planungsrecht Wohnnutzungen bisher ausschließt, ist zur Realisierung der Planung die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

1. Entwicklung und Zustand

Das rd. 1,6 ha große Plangebiet am Ludwig-Franzius-Platz im Südosten der Überseestadt umfasst die Flurstücke 313/136 und 313/141 sowie Teile des Flurstücks 313/253, welches u. a. den Ludwig-Franzius-Platz enthält.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt derzeit brach und ist eingezäunt. Der südwestliche Teil des Plangebiets wird von der Brepark temporär als Parkplatz bewirtschaftet. Diese Zwischennutzung ist bis Ende Juni 2018 befristet. Die Fläche soll bis zum 01.07.2018 geräumt werden und steht dann für eine weitere Verwendung zur Verfügung. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich der Ludwig-Franzius-Platz, der als Verlängerung der Freiraumachse den östlich angrenzenden begrünten Hilde-Adolf-Park bis zu der großen steinernen Freitreppenanlage am Europahafenbecken fortführt und zwischen beiden vermittelt. Er ist im östlichen Bereich mit Schotterrasen belegt und vereinzelt mit jungen Bäumen bepflanzt (ein Großteil der ehemals vorhandenen Bäume ist im Februar 2018 wegen mangelnder Vitalität entnommen worden). Er öffnet sich mit einer weit aufgefächerten Freitreppe großzügig zum Kopf des Europahafenbeckens und bietet Zugang zum Wasser.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den nordöstlichen Teil des Plangebiets Gemischte Baufläche und für den südwestlichen Teil Gewerbliche Baufläche dar. Für den dazwischen liegenden Ludwig-Franzius-Platz wird Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage überlagernd mit einer Grünverbindung dargestellt..

Im Nordosten des Plangebiets setzt der seit dem Jahr 2008 geltende Bebauungsplan 2359 Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrbereich im Bereich des Ludwig-Franzius-Platzes fest. Im übrigen Bereich des vormals weitergehenden und später zugeschütteten Europahafenbeckens werden Vorhaben zurzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Für den südwestlichen Teil unterhalb der Verlängerung der südlichen Kaje des Europahafenbeckens setzt der Staffelbau- und Gewerbeplan aus dem Jahr 1921 Gewerbeklasse I und Baustaffel 6 fest. Die Gewerbeklasse I entspricht im Wesentlichen einem Industriegebiet nach geltender BauNVO.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Plangebiet ist der Neubau von vier individuellen mehrgeschossigen Büro- und Wohngebäuden als zusammenhängendes Gebäudeensemble mit einer verbindenden erhöhten Erdgeschosszone vorgesehen. Unter dem gesamten Plangebiet ist außerdem eine bis zu zweigeschossige Tiefgarage geplant. Entgegen den früheren Planungen, die Grundstücke einzeln und unabhängig voneinander zu entwickeln, bietet die Gesamtbetrachtung der Flächen am Europahafenkopf als ein zusammenhängendes städtisches Quartier aus stadtplanerischer und verkehrlicher Sicht einen deutlichen Mehrwert für diese hoch öffentliche Lage.

Ausgehend von der besonderen Lage des Plangebietes im Eingangsbereich zum Europahafen an der Schnittstelle zwischen Überseestadt und Innenstadt soll ein markantes und lebendiges urbanes Quartier mit einer ortsbildprägenden Architektur entstehen, das einen

städtebaulich prägnanten Kopf des Europahafens ausbildet. Der Entwurf greift daher ein Thema auf, das als Reminiszenz an die historischen markanten Kopfgebäude an den bremsischen Hafenbecken bereits im Masterplan für die Überseestadt enthalten ist und nun ausformuliert werden soll. Traditionell wurden die Köpfe der Hafenbecken mit einem besonders markanten Gebäude besetzt. Beispiele hierfür sind das Hafenhochhaus am heute zugeschütteten Überseehafen und die Alte Feuerwache am Kopf des Holz- und Fabrikenhafens.

Als respektvolle Fortführung dieser baulichen Betonung an den Köpfen der Hafenbecken soll nun auch der Kopf des Europahafens mit einem in die Moderne übersetzten besonders ausformulierten Gebäudeensemble sowie als Landmarke in Form von drei einzelnen Hochpunkten besetzt werden. Die Hochpunkte entwickeln sich aus dem umlaufenden Blockrandsockel der einzelnen Baukörper und nehmen bestehende Blickachsen und Freiraumbezüge auf. Geplant sind ein 19-geschossiger Hochpunkt vor Kopf des Hafenbeckens und zwei weitere zwölf- bzw. 14-geschossige Hochpunkte entlang der Straße Hansator bzw. in Verlängerung der sog. kleinen Konsul-Smidt-Straße.

Die Nutzungskonzeption sieht vor, einen Teil der Gebäude als Büros und einen Teil durch Wohnungen zu nutzen, wobei die spezifische Verteilung der Nutzungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abschließend geklärt wird. Der Hochpunkt vor Kopf des Hafenbeckens soll einen überwiegenden Teil der Büroflächen beherbergen und voraussichtlich als neuer Firmensitz für einen Teil der Zech Gruppe fungieren, in dem bislang auf unterschiedliche Adressen verteilte Firmenbereiche an einem zentralen Standort zusammengeführt werden sollen. In den beiden Gebäuden nordöstlich und südwestlich des Bürohauses sollen vorwiegend Wohnungen untergebracht werden. Der kleinste Baustein im Nordosten des Plangebiets wird als Mobilitätshaus für Stellplätze und einzelne andere Nutzungen, u.a. Wohnungen, konzipiert. Insgesamt sollen rd. 25.000 m² BGF für Büroflächen und rd. 350 Wohnungen entstehen. 25 % der Wohnungen werden als sozial geförderter Wohnungsbau auf dem Grundstück oder im Bereich der vorderen Überseestadt errichtet. Darüber hinaus sollen insbesondere in den Erdgeschossen Nutzungen angesiedelt werden, die zur Belebung und Lebendigkeit des Plangebiets beitragen, bspw. Gastronomie, kleinere Läden, ein Fahrradverleih oder Ausstellungsflächen.

Das Gebäudeensemble nimmt auf die bestehende Landschaftsgestaltung Bezug und sichert wichtige Blick- und Wegebeziehungen, so dass ein durchlässiges und erlebbares Quartier entsteht. Gleichzeitig markiert es durch die Hochpunkte weithin sichtbar eine neue öffentlichkeitswirksame Destination in der Überseestadt und bildet einen Markstein am Europahafenkopf aus. Eine besondere Rolle spielen der Ludwig-Franzius-Platz und die Lage am Hafenbecken.

Der Ludwig-Franzius-Platz soll in seiner Grundstruktur, Lage und Funktion beibehalten und durch die geplanten Gebäudekörper nordöstlich und südwestlich des Platzes baulich gefasst und gestaltet werden. Die gestaltete Platzfläche soll weiterhin als Freifläche gesichert werden und fungiert als Bindeglied zwischen dem lang gestreckten Hilde-Adolf-Park und der breit angelegten Freitreppe am Europahafen. Die Abmessungen der Platzfläche sollen sich in den nordöstlichen bzw. südwestlichen Randbereichen zugunsten einer optimierten Raumfassung um jeweils rd. 5 m bzw. rd. 6 m gegenüber den Festsetzungen im derzeit geltenden Bebauungsplan 2359 verringern. Die geplanten Baukörper erzeugen durch das Einrücken eine positive räumliche Spannung und greifen die vorhandenen Laufbeziehungen entlang des Platzes und die Freiraumachse auf, die sich aus dem Hilde-Adolf-Park über den Ludwig-Franzius-Platz hin zum Europahafen erstreckt.

Der Platz selbst soll eine auf den städtebaulichen Entwurf zugeschnittene neue Gestaltung und Bepflanzung erhalten. Es ist ein städtischer befestigter Platz angedacht, mit einem auf einem stringenten Raster ausgelegten hochstämmigen Baumhain, der nach oben ein grünes Blätterdach ausbildet und unterhalb der Baumkronen einen lichten durchlässigen Raum erzeugt. Der bisher gänzlich ungefasste Platz bildet in seiner spezifischen Gefasstheit einen

Ruhepunkt innerhalb der Großmaßstäblichkeit von Hafenbecken und Hilde-Adolf-Park. Mit dieser Gestaltung und der neu hinzugekommenen Wohnfunktion wird eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verweildauer und Nutzbarkeit und damit auch ein Mehrwert für Anwohner und Besucher erreicht.

Das Gebäudeensemble schafft zusätzlich neue Freiräume jeweils zwischen den kompakten Baukörpern sowie gegenüber dem denkmalgeschützten Schuppen 2. Diese Freiräume sichern vielfältige Wegebeziehungen mit einer hohen Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer und ermöglichen zusätzlichen Raum für belebende Erdgeschossnutzungen. Abseits der hoch öffentlichen Freiräume des Ludwig-Franzius-Platzes und am Europahafenbecken entsteht insbesondere in den sogenannten Hafengassen zwischen den Gebäudekörpern auch Raum für Nachbarschaften und vielfältige Begegnungen unter den Anwohnern. Ergänzend zu den öffentlichen Freiräumen und den eher intimen Innenhöfen der jeweiligen Gebäudekörper wird damit eine zusätzliche städtebauliche Qualität für das Quartier geschaffen.

An den Gebäudekanten zum Europahafenbecken hin sind Arkaden angedacht, die zwischen den Erdgeschossen und dem umgebenden Freiraum vermitteln und auch eine wetterunabhängige Nutzung ermöglichen. Die geplanten gastronomischen Nutzungen dürfen mittels Außenbestuhlung in den öffentlichen Raum hineinreichen, so dass sie zusätzlich zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Das Konzept zur Gestaltung der Freiflächen wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weiter ausgearbeitet.

Die für den Wohnungsbau erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen sollen teilweise in den Innenhöfen der Wohngebäude und in dem Zwischengeschoss des nördlichen Gebäudekörpers (Mobilitätshaus) realisiert und teilweise in den öffentlichen Raum integriert werden. Ein umfassendes Konzept für die Kinderspielflächen unter Berücksichtigung von Angeboten für verschiedene Altersgruppen wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Das Plangebiet ist über die Konsul-Smidt-Straße, die Straße Hansator und die Hoerneckestraße erschlossen. Für die erforderlichen Pkw-Stellplätze ist die Anlage einer zweigeschossigen Tiefgarage geplant. Die Tiefgarage soll sich voraussichtlich über das gesamte Plangebiet in zwei Etagen unterhalb der Häuser erstrecken und lediglich im Bereich des Ludwig-Franzius-Platzes auf der ersten Tiefgeschossebene ausgespart werden, um die hier vorgesehene Anpflanzung von Bäumen unter guten Wachstumsbedingungen zu ermöglichen. In den übrigen Bereichen soll sie zweigeschossig angelegt werden. Voraussichtlich sollen weitere Stellplätze, insbesondere für Fahrräder, in den unteren Etagen des nördlichen Gebäudekörpers untergebracht werden.

Um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in den angrenzenden Straßen zu vermeiden, sollen die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage und zu den oberirdischen Stellplatzgeschossen auf zwei Bereiche – an der Konsul-Smidt-Straße und der Hoerneckestraße – konzentriert werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird zum Nachweis der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit ein Verkehrsgutachten aufgestellt. Die Gestaltung der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets soll möglichst wenig Auswirkungen für die bestehenden benachbarten Nutzungen haben und auch vor dem Hintergrund erfolgen, dass eine zukünftige Entwicklung der Gesamtflächen des südlichen Europahafens und der Stephanihalbinsel eine umfassende Neuordnung der Verkehrsführung erfordert.

Darüber hinaus soll ein nachhaltiges gebäudeübergreifendes Mobilitätskonzept vorgesehen werden, das ein CarSharing-Angebot schafft und die Attraktivität der Nutzung des ÖPNV und von Fahrrädern fördert. Entsprechende Angebote werden voraussichtlich im nördlichen Gebäudekörper verortet.

4. Planverfahren, Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Ein Planverfahren nach § 13a BauGB ist möglich, da die Planung die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche vorbereitet und sie somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Die weiteren Anforderungen zur Anwendung dieser Verfahrensart werden ebenfalls erfüllt. Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und eine eventuelle Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen. Von der Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde in diesem Verfahren bereits abgesehen.

Da sich die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den südwestlichen Teil des Plangebiets nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lassen, ist der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich im Wege der Berichtigung anzupassen

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 142 die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetz zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

2. Gender-Prüfung

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

D) Abstimmungen

Am 15.03.2018 wurde das städtebauliche Konzept dem Fachausschuss „Überseestadt, Wirtschaft und Arbeit“ des Beirats Walle in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Das Konzept wurde vom Fachausschuss positiv zur Kenntnis genommen.

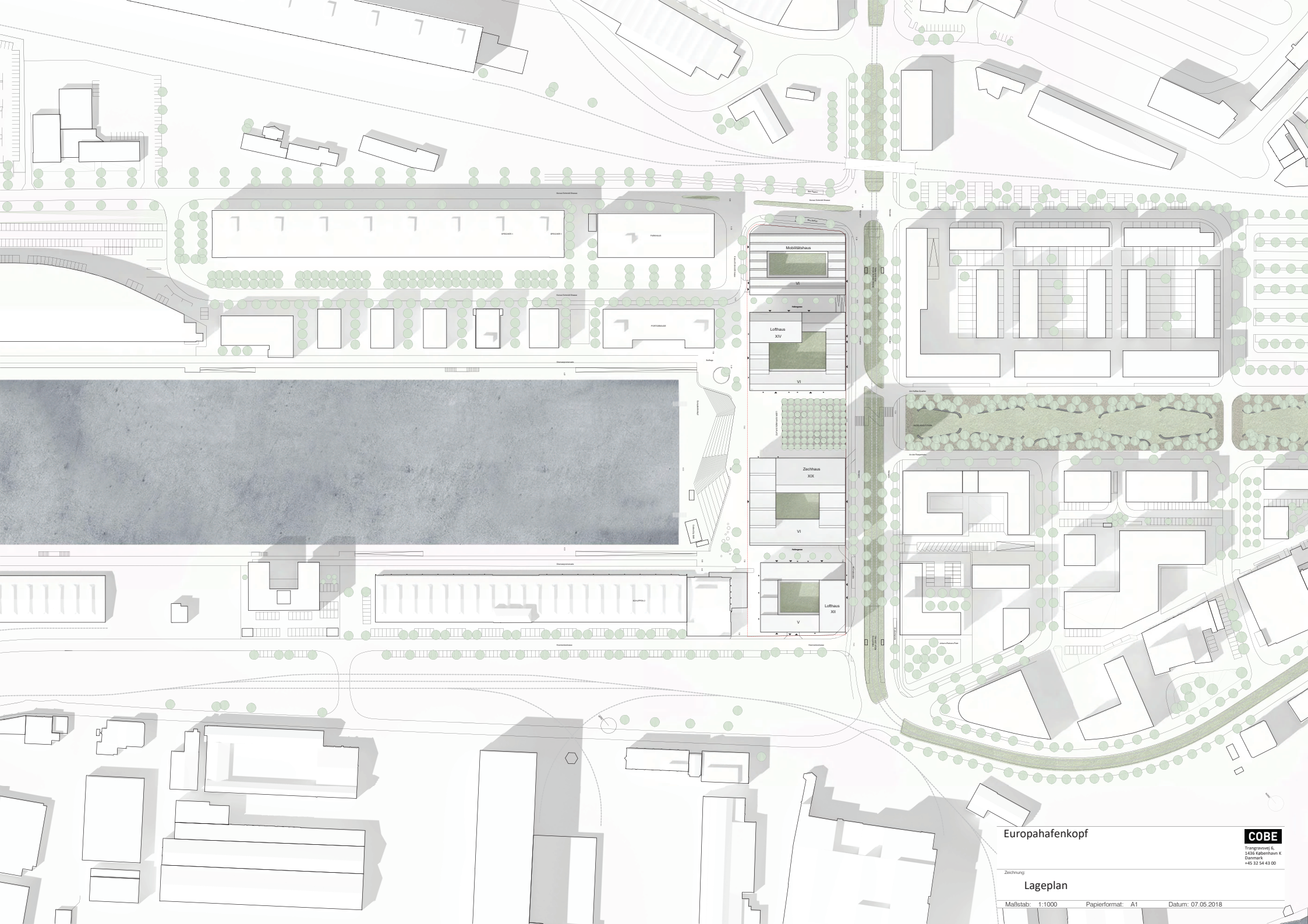
Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 142 zur Errichtung von vier mehrgeschossigen Büro- und Wohngebäuden in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt am Ludwig-Franzius-Platz (Bearbeitungsstand 07.05.2018) gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Anlagen

- Städtebauliches Konzept Europahafenkopf (Bearbeitungsstand: 07.05.2018)
- Ansicht Bauungskonzept Europahafenkopf (Bearbeitungsstand: 07.05.2018)
- Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 142



Europahafenkopf

COBE

Trangarsvej 6,
1436 København K
Danmark
+45 32 54 43 00

Zeichnung:

Lageplan

Maßstab: 1:1000

Papierformat: A1

Datum: 07.05.2018



