

Bremen, 31. Juli 2017

Telefon: 361-6475 (Frau Endrulat)  
361-4821 (Frau Holstein)

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

Vorlage Nr. 19/295 (S)  
Tagesordnungspunkt

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation**  
**für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bebauungsplan 2455**

**für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt**  
**im Bereich des Schuppen 3 zwischen Konsul-Smidt-Straße, westlich Schuppen 1, Europa-**  
**hafen und westlich Schuppen 3 (Konsul-Smidt-Straße 52)**

**(Bearbeitungsstand: 10.07.2017)**

• **Neufassung Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

Das Plangebiet liegt zentral in der Bremer Überseestadt am Europahafen und umfasst den Schuppen 3 mit angrenzenden Erschließungs- und Platzflächen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohngebäuden, die zum Teil unter den sozial geförderten Wohnungsbau fallen, sowie mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die städtische Baudeputation hat in ihrer Sitzung am 28.11.2013 für das Plangebiet bereits die Aufstellung des Bebauungsplans 2455 beschlossen. Zwischenzeitlich ist der Schuppen 3 an einen Investor veräußert und das städtebauliche Konzept, das dem Aufstellungsbeschluss seinerzeit zugrunde lag, verändert worden. Auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan neu gefasst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Konzeption mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe planungsrechtlich zu sichern.

**B) Lösung**

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

## 1. Entwicklung und Zustand

Das rd. 48.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt auf der nordöstlichen Seite des Europahafens nordwestlich des bereits umgebauten und umgenutzten Schuppen 1. Es umfasst im Wesentlichen den Schuppen 3, ein typisches eingeschossiges Hafenbauwerk der 1950er Jahre. Er ist mit einer Länge von rd. 400 m und einer Breite von fast 60 m bei einer Höhe von rd. 7 m ein markantes Gebäude am Europahafen. Zwar steht der Schuppen nicht unter Denkmalschutz, jedoch ist der Umgebungsschutz der Denkmale Schuppen 1, Speicher 1 sowie Schuppen 2 zu berücksichtigen. Des Weiteren beinhaltet das Plangebiet den Platz zwischen Schuppen 1 und 3 bis zu der zum Schuppen 1 gehörenden Erschließungszone. Nordwestlich grenzen an das Plangebiet Baufelder mit einer überwiegend bereits realisierten Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbebauten an.

Im Plangebiet befindet sich auch die bereits hergestellte untere und obere Promenade entlang des Europahafens, die sich über die gesamte Länge des Plangebietes erstreckt. Aktuell steht der Schuppen 3 leer, das Grundstück ist aus Sicherheitsgründen eingezäunt worden.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Zwei im FNP dargestellte Grünverbindungen – im Bereich zwischen Schuppen 1 und Schuppen 3 sowie in Verlängerung der Straße Marcuskaje – stellen die vorgesehene Zugänglichkeit zum Wasser für die angrenzenden Ortsteile Walles und die angrenzenden Flächen der Überseestadt dar. Da die Planungsziele des Bebauungsplans 2455 mit dem geltenden FNP übereinstimmen, wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

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 eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich in Verlängerung der Straße Marcuskaje sowie eine Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Straße Hansator zur Anbindung an den Europahafen fest.

Nördlich wird der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan 2381 aus dem Jahr 2008 begrenzt.

Für den südlichen Teil des Schuppens 3 gilt der seit dem 01.02.1921 in Kraft getretene Staffel- und Gewerbeplan 0045, der Baustaffel 6 und Gewerbeklasse I – was im Wesentlichen einem Industriegebiet nach geltender Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht – festsetzt. Daran schließt sich südöstlich der für den Schuppen 1 geltende Bebauungsplan 2359 aus dem Jahr 2008 an, der im Übergang zum Schuppen 3 Straßenverkehrsfläche und östlich angrenzend ein Mischgebiet festsetzt.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die im seinerzeit gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2455 genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Bebauungsplanverfahren wurden in der Zwischenzeit in Absprache mit dem Eigentümer und den beteiligten Ressorts aktualisiert. Wesentliche städtebauliche Zielsetzungen sind dabei weiterhin, dass ein Teil des Schuppen 3 erhalten und eine gemischte Nutzung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe auf dem Grundstück entwickelt werden soll, einschließlich eines 25 % Anteils geförderter Wohnungen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von ca. 50.000 m<sup>2</sup> bis maximal 65.000 m<sup>2</sup> schaffen.

Mit der Planung soll auch ein verbesserter Zugang zum Wasser ermöglicht werden, um so die gewachsenen Ortsteile Walles sowie auch die neuen Quartiere der Überseestadt besser mit den attraktiven Freiräumen des Europahafens verknüpfen zu können. So erfolgt durch zwei fußläufige Erschließungsachsen in Verlängerung der Straßen Marcuskaje und Überseetor eine stadträumliche Gliederung des Plangebietes in die drei Baufelder A, B und C.

Abweichend von den ursprünglichen Plänen soll mit der aktualisierten städtebaulichen Konzeption nicht mehr das mittlere, sondern das vordere, südöstliche Bauteil des Schuppen 3 (Bauteil A) erhalten werden. Seine Größe wird im weiteren Verfahren noch näher definiert, der Erhaltungsbereich soll aber mindestens eine Grundfläche von rd. 5.000 m<sup>2</sup> inkl. möglicher Lichthöfe aufweisen und somit mindestens bis zur Achse 12,5 des Schuppens reichen. Trotz notwendiger Eingriffe in die Bausubstanz zur Ertüchtigung für künftige Nutzungen ist es ein wichtiges Ziel, die frühere Hafennutzung des Grundstücks durch Erhalt der wesentlichen Kernsubstanz des Schuppen 3 im Bauteil A auch künftig sicht- und erlebbar zu machen. Dazu gehören die wasser- und die landseitige Fassade als Kontur des Schuppen 3, die erhalten oder in der Neufassung aufgegriffen werden sollen. Gestaltprägend sind hier die Länge, die Höhe und die Materialität sowie die Kranbahn entlang der Südseite zum Europahafen bis zum Ende des verbleibenden Schuppens. Eine Schaffung zusätzlicher Ebenen ist möglich, wobei diese Aufstockung den Rhythmus der Fassade aufzunehmen hat. In dem hochbaulichen Architektenwettbewerb soll auch geprüft werden, ob und inwieweit wesentliche Elemente der Stahlkonstruktion mit Oberlichtern in Teilen erhalten werden können. In diesem zur Erhaltung vorgesehenen Gebäudeteil des Schuppen 3 sollen insbesondere Flächenangebote für Kreative und Kulturschaffende, Büroflächen sowie sonstige Gewerbeflächen entwickelt werden.

Auch wenn der Schuppen 3 nicht unter Denkmalschutz steht, wird vom Landesamt für Denkmalpflege – wie im Konzept auch vorgesehen – der Erhalt einiger charakteristischer Merkmale des Schuppen 3 empfohlen. Darüber hinaus ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass der Grundstücksbereich dem gesetzlichen Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Bauten Schuppen 1 und 2 sowie Speicher I unterliegt.

Das städtebauliche Konzept sieht des Weiteren vor, dass im Nahbereich westlich des zur Erhaltung vorgesehenen Teils des Schuppen 3 ein 13-geschossiger Hochpunkt errichtet wird, der in den unteren Etagen Büronutzung und in den oberen Geschossen Wohnnutzung aufnehmen soll und in der absoluten Höhe durch das in der Nähe befindliche Hafenhochhaus begrenzt wird. Durch diese Höhendominante soll die Konsul-Smidt-Straße akzentuiert und der städtebauliche Bezug von der Hafenpassage zur Promenade des Europahafens gesteigert werden. Zur Promenade hin soll ein kleiner Platz ausgebildet werden, der durch den zur Erhaltung vorgesehenen Teil des Schuppen 3 sowie den Hochpunkt baulich gefasst wird.

Nordwestlich daran schließt entlang der Hafepromenade eine Bebauung aus acht fünf- bzw. sechsgeschossigen Gebäuden, die als kurze Zeilen senkrecht zur Promenade stehen, an und so einen Blick auf das Wasser auch für die dahinterliegende Bebauung ermöglichen. In Verlängerung der Straße Marcuskaje hält die Bebauung eine Blickachse und einen Zugang für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer zum Wasser frei, hier sowie im östlichen Gebäuderiegel sind zur Belebung der öffentlichen Durchwegungen und zur Durchmischung des Gebietes erdgeschossig anteilig gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Wasserseitig soll die Bebauung die Kontur des Schuppen 3 mit seiner vorgelagerten Rampe nachzeichnen.

Die weitere Planung sieht entlang der Konsul-Smidt-Straße eine fünf- bis sechsgeschossige Riegelbebauung vor, die lediglich auf Höhe der Straße Marcuskaje unterbrochen wird, um hier die Blickbeziehung und einen Zugang zum Wasser zu ermöglichen. In der Riegelbebauung soll der geförderte Wohnungsbau realisiert werden. Erdgeschossig befinden sich anteilig Gewerbeflächen. Aufgrund der Lage an der Konsul-Smidt-Straße werden hier Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig werden.

Zwischen Schuppen 1 und 3 soll ein öffentlicher Platz entstehen, der in der Verlängerung der Hafenpassage einen wichtigen Zugang aus den angrenzenden Ortsteilen Walles zum Wasser bietet und eine spezielle Adresse in der Überseestadt definiert. An dieser Stelle ist zu einem späteren Zeitpunkt auch der Brückenschlag zur Südseite des Europahafens angedacht.

Das Grundstück ist bereits durch die Konsul-Smidt-Straße erschlossen. Die geplante Bebauung erfordert jedoch ergänzende Erschließungsanlagen. So sind eine öffentliche Wohnstraße auf der Südseite der Riegelbebauung parallel zur Konsul-Smidt-Straße und öffentliche Durchwegungen jeweils in Verlängerung der Straßen Marcuskaje und Überseetor vorgesehen, die an die Hafenpromenade anschließen sollen. Die Anforderungen an die Erschließung sowie die Rahmenbedingungen für die gestalterische Ausführung der Verkehrsflächen werden im weiteren Planverfahren in einem verkehrstechnischen Gutachten erarbeitet.

Die beschriebenen städtebaulichen Ziele sind in einer gemeinsamen städtebaulichen Absichtserklärung zwischen der Stadtgemeinde und dem Grundstückseigentümer definiert worden und bilden die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans 2455. Die Anlage zur Deputationsvorlage zeigt den derzeitigen Stand des städtebaulichen Rahmenplans, der im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben wird.

Zur Sicherstellung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten bei der Weiterentwicklung und Umsetzung des Baukonzepts werden vier Wettbewerbe für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebietes durchgeführt. Diese umfassen:

- das Ensemble aus Schuppen 3 und Höhendominante als hochbaulich-freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren für Bauteil A,
- die Bebauung für den sozialen Wohnungsbau entlang der Konsul-Smidt-Straße,
- die Wohnzeilen am Europahafen einschließlich Freiraumplanung als hochbaulich-freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren sowie
- den 13 geschossigen Hochpunkt im Bauteil A für Büro- und Wohnnutzung als hochbauliches Verfahren.

Die Ergebnisse der Wettbewerbe fließen in die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans ein, so dass mit diesem ein Planwerk entsteht, das die Grundzüge der Planung für den Bebauungsplan darstellt. Der Rahmenplan dient als integriertes Bau- und Freiraumkonzept auch für weitergehende Vereinbarungen in einem zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Eigentümer abzuschließendem städtebaulichen Vertrag.

#### 4. Umweltbelange

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Fläche ist größtenteils bebaut und versiegelt. Der Bebauungsplan 2455 dient der Wiedernutzbarmachung der Flächen innerhalb des Plangebiets. 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 / Gender-Prüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadtgemeinde bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs mitgeteilt.

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 18.10.2016 wurde das städtebauliche Konzept dem Fachausschuss Überseestadt in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Das Konzept wurde vom Beirat positiv zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß 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**

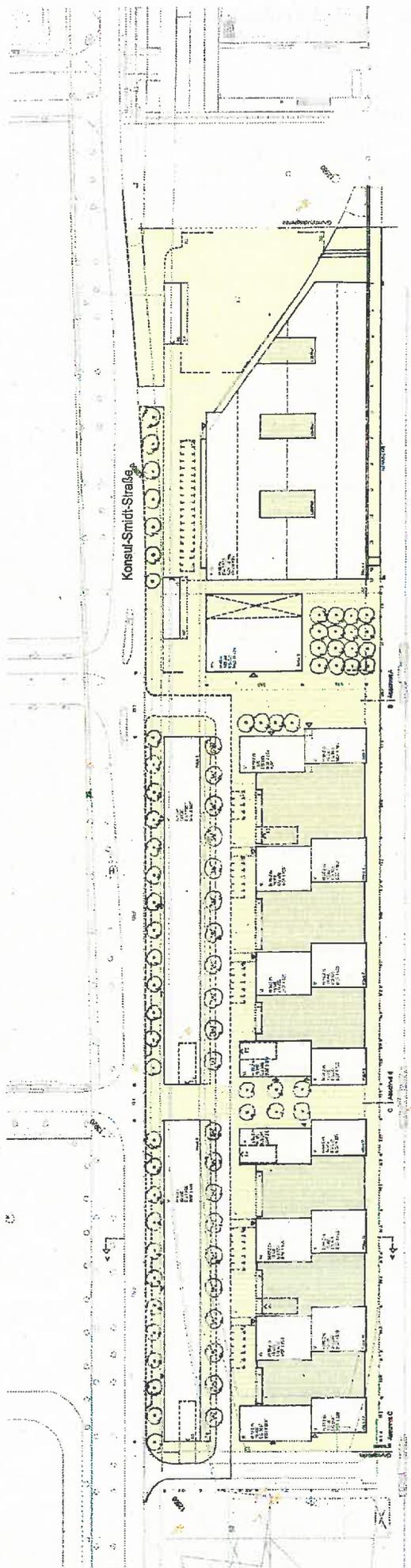
Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst unter Aufhebung ihres Planaufstellungsbeschlusses vom 28.11.2013 den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2455 in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt im Bereich des Schuppen 3 zwischen Konsul-Smidt-Straße, westlich Schuppen 1, Europahafen und westlich Schuppen 3 (Konsul-Smidt-Straße 52) (Bearbeitungsstand 10.07.2017) gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlagen

- Städtebauliches Konzept Schuppen 3
- Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2455

ANSICHT 1  
Grundriss  
Projekt: ...  
Architekt: ...

ANSICHT 2  
Grundriss  
Projekt: ...  
Architekt: ...



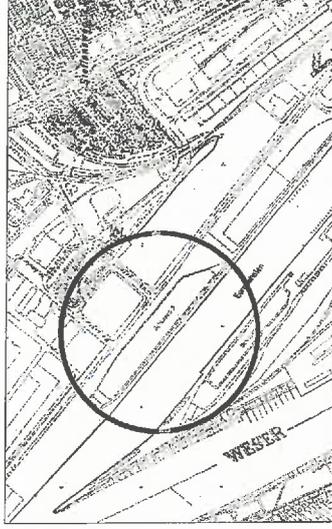
**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

Übersichtsplan zum

**Bebauungsplan 2455**

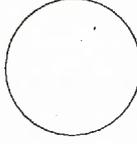
für ein Gebiet in Bremen-Walle,  
Ortsteil Überseestadt, im Bereich des Schuppen 3  
zwischen Konsul-Smidt-Straße, westlich Schuppen 1,  
Europahafen und westlich Schuppen 3  
(Konsul-Smidt-Straße 52)

(Bearbeitungsstand: 10.07.2017)



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen .....

Im Auftrag .....

Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtenwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)  
bei ihrem erneuten Planaufstellungsbeschluss vom .....  
vorgelegen.  
Bremen, .....

..... Vorsitzender .....

Senator

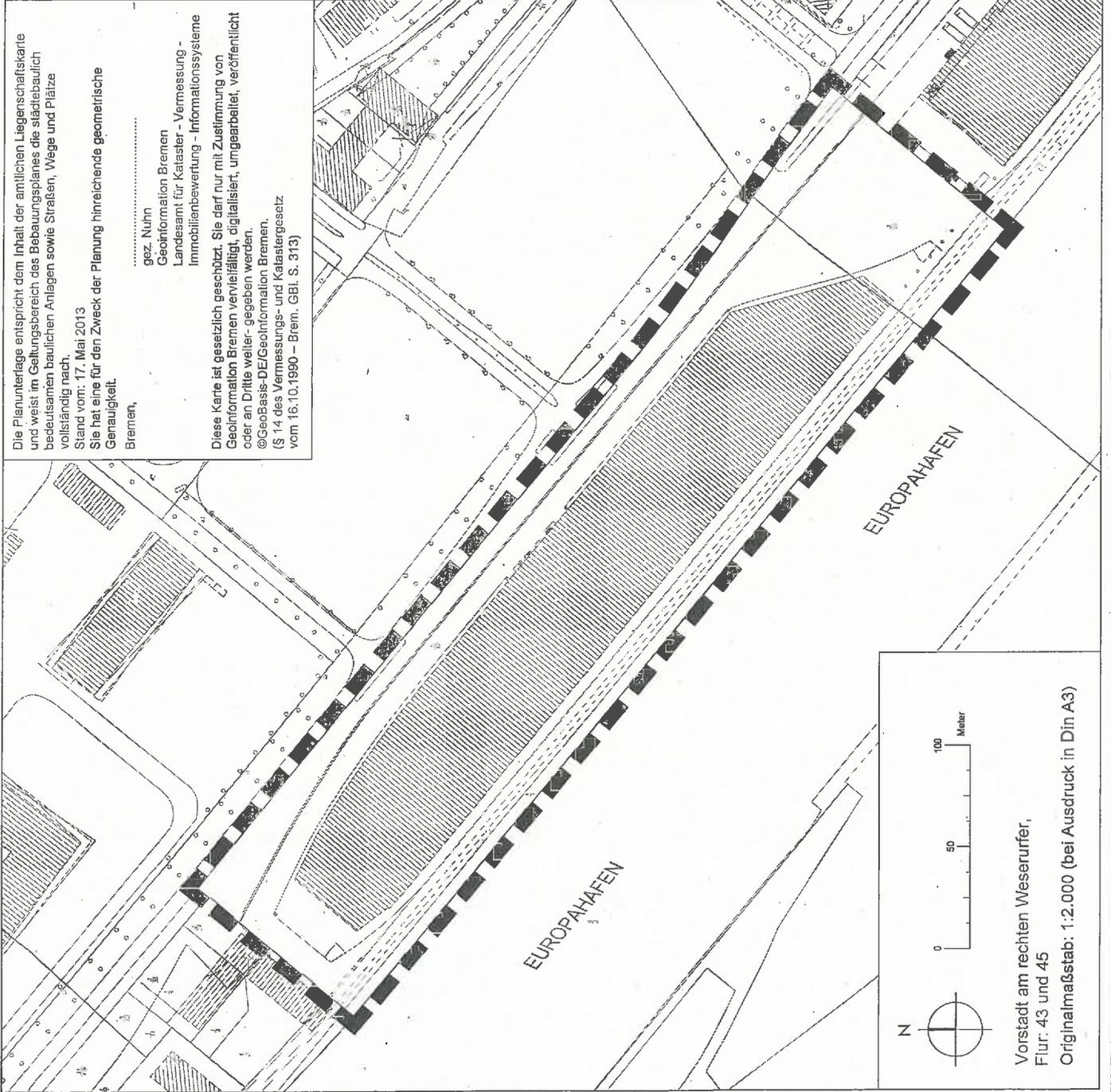
Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung  
im Internet am .....

Planung: Endrujet  
Bearbeitet: Braun (BPW baumgart+partner)  
Verfahren: Holstein

Bebauungsplan  
2455

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte  
und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die städtebaulich  
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze  
vollständig nach.  
Stand vom: 17. Mai 2013  
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische  
Genauigkeit.  
Bremen,  
.....  
gez. Nuhn  
GeoInformation Bremen  
Landesamt für Kataster - Vermessung -  
Immobilienbewertung - Informationssysteme

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von  
GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht  
oder an Dritte weitergegeben werden.  
©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen.  
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz  
vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313)



N

0 50 100  
Meter

Vorstadt am rechten Weserufer,  
Flur: 43 und 45  
Originalmaßstab: 1:2.000 (bei Ausdruck in Din A3)