

Der Senator für Umwelt, Bau und  
Verkehr  
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 20. November 2017

Tel.: 361-7340 (Frau Velte)  
361-4136

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

Vorlage Nr.: **19/336 (S)**

---

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,**  
**Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**  
**am 30.11.2017**

**1. Änderung des Bebauungsplanes 1218**  
**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen**

- - Vegesacker Hafen
- - Friedrich-Klippert-Straße
- - Zum Alten Speicher
- - Zum Alten Tief
- - Kantjespad und der
- - Lesum

**Bearbeitungsstand: 30.10.2017**

**(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a  
BauGB)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Das Einkaufszentrum Haven Hööv't am Vegesacker Museumshafen verzeichnete in den zurückliegenden Jahren einen zunehmenden Leerstand und ist zudem durch ein Insolvenzverfahren der Eigentümerin belastet. Mitte 2017 wurde das Objekt „Haven Hööv't“ nunmehr an einen institutionellen Anleger weiterveräußert. Die von der Eigentümerin beauftragte Haven Hööv't Projektentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt, das Areal des Haven Hööv'ts in differenzierter Nachnutzung zu revitalisieren.

Das Gesamtprojekt:

Die Lage des Areals in der Mitte Vegesacks eröffnet aufgrund seiner Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich gute Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, zentralen öffentlichen Einrichtungen, Gastrono-

mie, Dienstleistungen und Einzelhandel, so dass die konsensuale Entwicklung eines urbanen Quartiers als zukunftsfähige und nachhaltige Lösung zwischen der Investorin und der Verwaltung angestrebt wird.

Diese Zielrichtung entspricht gleichermaßen den räumlichen Entwicklungsperspektiven, die im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Struktur- und Entwicklungskonzepts für den Bremer Norden (ISEK) vom Bauamt Bremen Nord formuliert wurden. In Erweiterung der beschriebenen urbanen Nutzungsmischung birgt das Haven Hööv-Areal als Teil der Maritimen Meile entlang Weser und Lesum, mit dem denkmalgeschützten Speicher, der das „Veegesacker Geschichtenhaus“ beheimatet, und der historischen Hafenanlage mit Museumsschiffen zusätzliches Potential für Tourismus und Hotellerie.

Mit der „Grohner Düne“ schließt sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Großwohnanlage an, die für die Neustrukturierung des Haven Hööv-Areals eine stadträumliche, architektonische sowie sozial-integrative Herausforderung darstellt. Das Areal liegt anteilig im förmlich beschlossenen „Stadtumbaugebiet Grohn“ und bietet Anknüpfungspunkte im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) Grohner Düne.

#### Das Bauteil D:

Die Immobilie entlang der Lesum im Norden der Wohnanlage „Vier Deichgrafen“ (Bauteil D) soll in ihrem Bestand weitestgehend bestehen bleiben. Teile des noch im Haven Hööv verbliebenen Einzelhandelsangebotes sollen dort konzentriert und durch neue Mieter / Sortimentsangebote (u.a. einem Elektrofachmarkt) ergänzt werden. Im Vorgriff auf die mit der vorliegenden Planaufstellung verfolgten Planungsziele plant der Investor die Bestandsimmobilie D kurzfristig unter laufendem Betrieb umzubauen und zu sanieren. Für eine zeitnahe Umsetzung werden dabei Sonderkündigungsrechte im Zuge des Insolvenzverfahrens genutzt. Neben den Umbauten im Inneren der Bestandsimmobilie und dem geplanten ersatzlosen Abbruch der baulichen Verbindung beider Bestandsgebäude, der die Sichtachse zum Schulschiff „Deutschland“ wieder öffnen soll, ist keine substantielle Neugestaltung der Immobilie geplant.

Zur Sicherung der Vereinbarkeit der angestrebten Nutzungsmischung mit den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts und der zur Beibehaltung vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenze von summarisch 11.500 m<sup>2</sup> soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich ein Einzelhandelsgutachten erstellt werden, das insofern die Verträglichkeit aktualisiert bewertet und im Weiteren verträgliche „Bewegungsspielräume“ für die quantitative Festlegung der zukünftig gültigen Sortimentskorridore ermittelt. Zwischen dem kurzfristig zu erwartenden Baugenehmigungsverfahren und dem Bauleitplanverfahren ergeben sich damit inhaltliche und zeitliche Abhängigkeiten, die zu Gunsten der Steuerbarkeit und Kontrolle des Projektes notwendig sind.

#### Die Baufelder B + C:

Das dem Hafenbecken zugewandte Bestandsgebäude (Baufeld B) soll im Zuge der Planung bis auf Erdgeschoss- bzw. Straßenniveau abgetragen und im Kontext der umgebenden Bebauungen und Nutzungen städtebaulich, architektonisch und funktional neu entwickelt werden. Voraussetzung für die weitere Entwicklung dieses Bereiches ist die Ertüchtigung und Erhöhung der vorhandenen, mehrheitlich privaten Hochwasserschutzanlage, die vollständig als öffentliche

Maßnahme erstellt und übernommen werden soll. Das Nutzungskonzept der neuen Eigentümerin sieht für das Baufeld B und das bislang baulich nicht genutzte Baufeld C (zwischen den beiden Bestandsgebäuden des Haven Höövts) einen Schwerpunkt in der Entwicklung neuer Wohnungen vor, deren Umsetzung seitens der Investorin als „bezahlbarer Wohnraum“ geplant ist. Darüber hinaus soll bei den ca. 150 – 200 geplanten Wohneinheiten auch die Bindung an die Sozialwohnungsquote berücksichtigt werden.

Aus fachlicher Sicht fungieren die Baufelder B + C aufgrund Ihrer zentralen Lage als Trittstein zwischen Bahnhofplatz / Hafendraum und dem künftigen Einzelhandel im rückwärtigen Teil. Daher besteht die fachliche Empfehlung zugunsten einer urbanen Nutzungsmischung durch die ergänzende Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (z.B. Polizeistation, Kita etc.) und evtl. weiterer Angebote (Dienstleistungen und Gastronomie et al.). Das Baufeld B soll dadurch funktional mit einer Attraktivität und öffentlichen Durchlässigkeit versehen werden, die den Zusammenhang des gesamten Areals als Teil des Zentrums Vegesack sichert. Der alte Aueverlauf könnte in dieser Hinsicht als historisches Element Anknüpfungspunkt für die Strukturierung der neuen Bebauung werden. Im Bereich des Baufeldes C und rund um den alten Speicher sind deutliche Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raumes, d. h. eine mangelnde Übersichtlichkeit (Führung der maritimen Meile) und Nutzungsflexibilität durch die verschiedenen Platzebenen zu erkennen, die im Rahmen einer Neuplanung auf ihre Optimierungsoptionen hin geprüft werden sollten.

#### Interessenschwerpunkte / Entwicklungszeiträume:

Die Revitalisierung bzw. Neustrukturierung des Haven Höövts-Areals findet auf zwei getrennten Grundstücken statt, auf denen sich jeweils eine Immobilie befindet. Das Interesse der Eigentümerin liegt zunächst hauptsächlich in der kurzfristigen Neuentwicklung der Bestandsimmobilie D, um das Einkaufszentrum mit gestärktem, breitem Angebot wieder zu aktivieren. Angestrebt wird eine Neueröffnung Ende 2018 bzw. Anfang 2019.

Nicht zuletzt aufgrund der notwendigen Planungsverfahren zum Hochwasserschutz und der Bauleitplanänderung wird der Neubau auf den Baufeldern B + C erst mit einem Abstand von zwei bis drei Jahren umgesetzt werden können. Zur städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung ist die Durchführung eines vorauslaufenden konkurrierenden Verfahrens (Wettbewerb) zwischen Investorin und Verwaltung vorabgestimmt. Gleichwohl ist im Verständnis des überwiegenden öffentlichen Interesses an einer gesicherten zeitnahen Entwicklung aller Bestandteile des bisherigen Haven Höövts, d. h. auch zur Vermeidung andauernder städtebauliche Missstände, die vertragliche Sicherung einer zeitgerechten Entwicklung im Wege eines städtebaulichen Vertrags vorgesehen.

#### Planungsrecht

Die Entwicklungsvorstellungen haben sich damit gegenüber den Planungszielen zum Bebauungsplan 1218 vom 11.06.1999 grundsätzlich geändert. Der Plan soll daher den neuen Planungszielen in dem entsprechenden Geltungsbereich angepasst werden.

**B Lösung**

Änderung des Bebauungsplanes 1218 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

**B1 Entwicklung und Zustand**

Das Einkaufszentrum Haven Höövt wurde 2003 auf dem Gelände ehemaliger Werftflächen in Nachbarschaft des Bahnhofs Vegesack eröffnet und befindet sich seit 2012 in der Insolvenz.

Die Bestandsimmobilie gliedert sich in zwei Bauteile (B – entlang des Hafengebäudes, D – entlang der Lesum, hinter der Wohnanlage „Vier Deichgrafen“), das Bauteil C (mit Eventangeboten hinter dem Alten Hafenspeicher) wurde nicht realisiert. Die Einzelhandelsnutzung erstreckt sich im Wesentlichen auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss der Bauteile B + D, die mit einer Brücke über die öffentliche Straße „Zum Alten Speicher“ verbunden sind. Im zweiten OG sind ein Fitnesscenter und weitere Dienstleistungen untergebracht. Ein umfangreiches Parkplatzangebot steht in dem dreigeschossigen Parkhaus (UG, 1. und 2. OG) in baulicher Einheit mit dem Bauteil D zur Verfügung. Seit mehreren Jahren ist ein zunehmender Leerstand in dem Einkaufszentrum, vor allem im Bauteil B, zu verzeichnen. Die Bestandsimmobilie weist stadträumliche und architektonische Defizite auf.

**B2 Geltendes Planungsrecht**

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan Bremen als gemischte Baufläche sowie als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 anzupassen.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 1218, der seit 1999 rechtskräftig ist und der für den betreffenden Bereich überwiegend Kerngebiet (MK) festsetzt.

**B3 Planungsziele**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 1218 sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:

Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen einer Neustrukturierung und Revitalisierung des Haven Höövt-Areals unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- Berücksichtigung der Belange des Generalplanes Küstenschutz, d.h. Herstellung eines öffentlichen Hochwasserschutzes (HWS) in Übernahme und Erhaltung des privaten HWS-Bestandes
- Städtebauliche Neuordnung der Baufelder B + C einschließlich des Umfeldes auf Grundlage eines vorauslaufenden konkurrierenden Verfahrens zur Entwurfsqualifizierung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter anteiliger Berücksichtigung der örtlichen Wohnraumförderung

- Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung mit breitem Sortimentsangebot im Bauteil D unter Beibehaltung der Obergrenze von max. 11.500 qm Verkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Vegesack, der Zentren innerhalb Bremen-Nord sowie der Umlandzentren
- Qualifizierte Prüfung und Entwicklung der umgebenden öffentlichen Raumgestaltung
- Sicherung der Planungsziele und einer zeitlich-qualitativ integralen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Vertrages mit der Eigentümerin/Investorin.

#### **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Änderung des Bebauungsplanes 1218 ist zum einen erforderlich, weil sich die Entwicklungsabsichten für die Baufelder B + C hinsichtlich der beabsichtigten Planung eines Urbanen Quartieres mit Schwerpunktnutzung Wohnen geändert haben, die mit dem geltenden Planungsrecht nicht umsetzbar ist.

Zum anderen weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1218 hinsichtlich der Festsetzung von „ca. 11.500 qm Verkaufsfläche“ als Obergrenze für die Einzelhandelsnutzung (bezogen auf alle als Kerngebiet festgesetzten Baugebiete) eine erhebliche Rechtsunsicherheit auf und lässt eine verbindliche Steuerung der Nutzung in den Bestandsimmobilien nicht zu. Daraus gibt sich für die Stadtgemeinde ein zwingendes Planungserfordernis, um die geplante Einzelhandelskonzentration in Bauteil D nachhaltig zu sichern und evtl. Negativentwicklungen (potentiell großflächige Vergnügungsstätten, sortimentsbeschränkte Outlet-Center o.ä.) zukünftig ausschließen zu können. Wenngleich nach derzeitigem Projektentwicklungsstand nicht notwendig, böte der vorliegend empfohlene Aufstellungsbeschluss die Grundlage zur Zurückstellung einzelner Bauvorhaben, die den Zielen der Planung widersprechen bzw. ist Voraussetzung für eine Veränderungssperre zur Sicherung planerischer Zielsetzungen.

#### **B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplan 1218 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

#### **C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung**

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt.

#### **D Finanzielle-/personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung**

##### **D 1 Finanzielle-/personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Die der Stadtgemeinde Bremen mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für

Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung mitgeteilt. Es ist beabsichtigt, die Grundstückseigentümerin/Investorin im Wege vertraglicher Regelungen angemessen an den erforderlichen Aufwendungen zu beteiligen.

## **D 2 Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich dieser Aspekte geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitverfahren unterrichtet.

## **E Abstimmung**

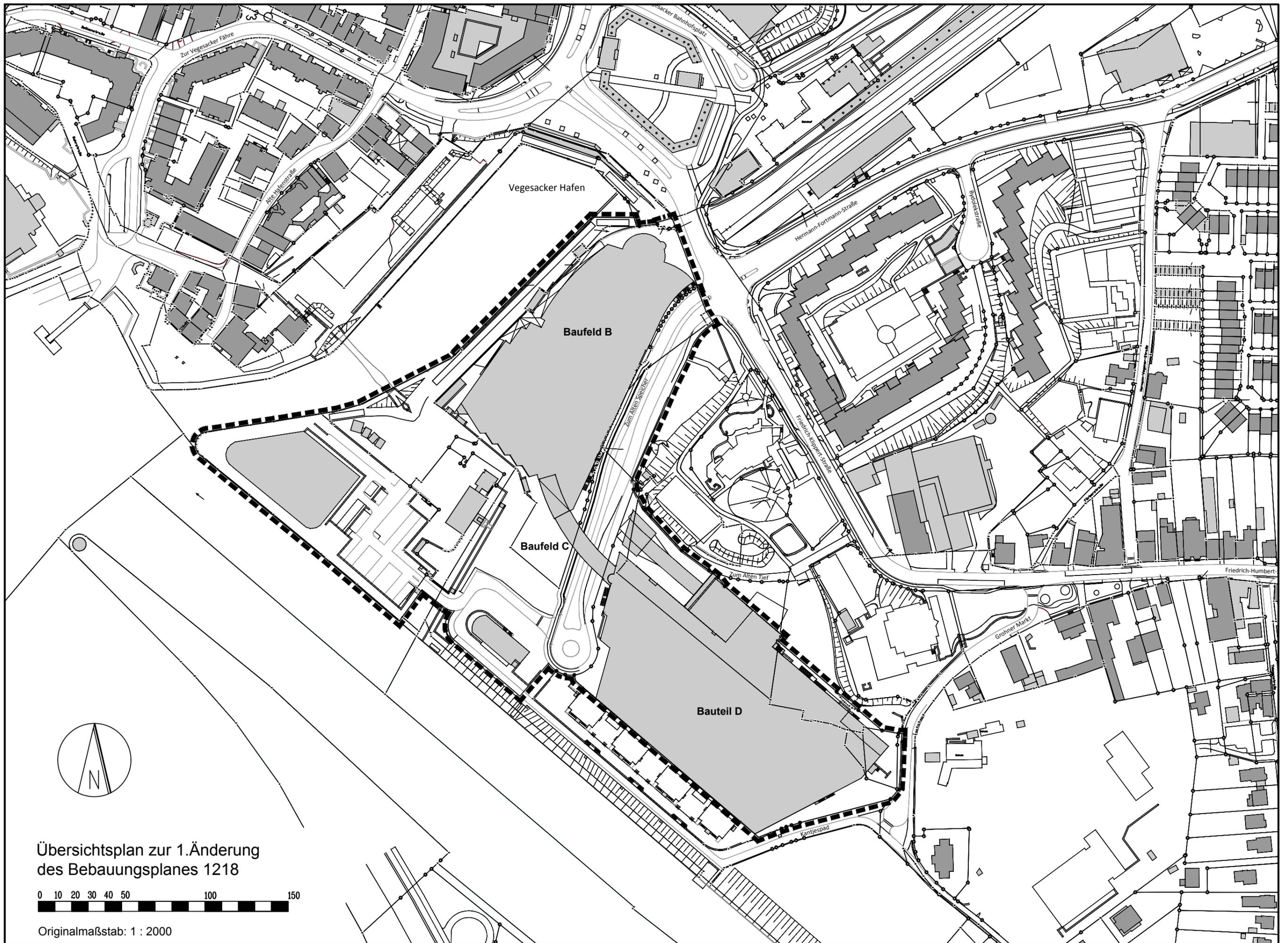
Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt. Zudem wurde der Beirat Vegesack in seiner Sitzung vom 19.10.2017 mündlich über die beabsichtigte Deputationsbefassung und die wesentlichen Ziele und Zwecke der beabsichtigten Planänderung orientiert. Folgender Beschluss wurde dazu gefasst:

„Ein städtebauliches Verfahren mit einem Qualitätsanspruch wird dem Beirat Vegesack vorgestellt. Für die Umsetzung dieser Planung wird in etwa zwei bis drei Jahre in Anschlag genommen. Die fiskalische Fläche Bauteil C soll in die Planungen einbezogen werden. Der Alte Speicher ist im Bestand zu erhalten.“

## **II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand: 30.10.2017) bezeichnete Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 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, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand: 30.10.2017) bezeichnete Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll.
3. 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.

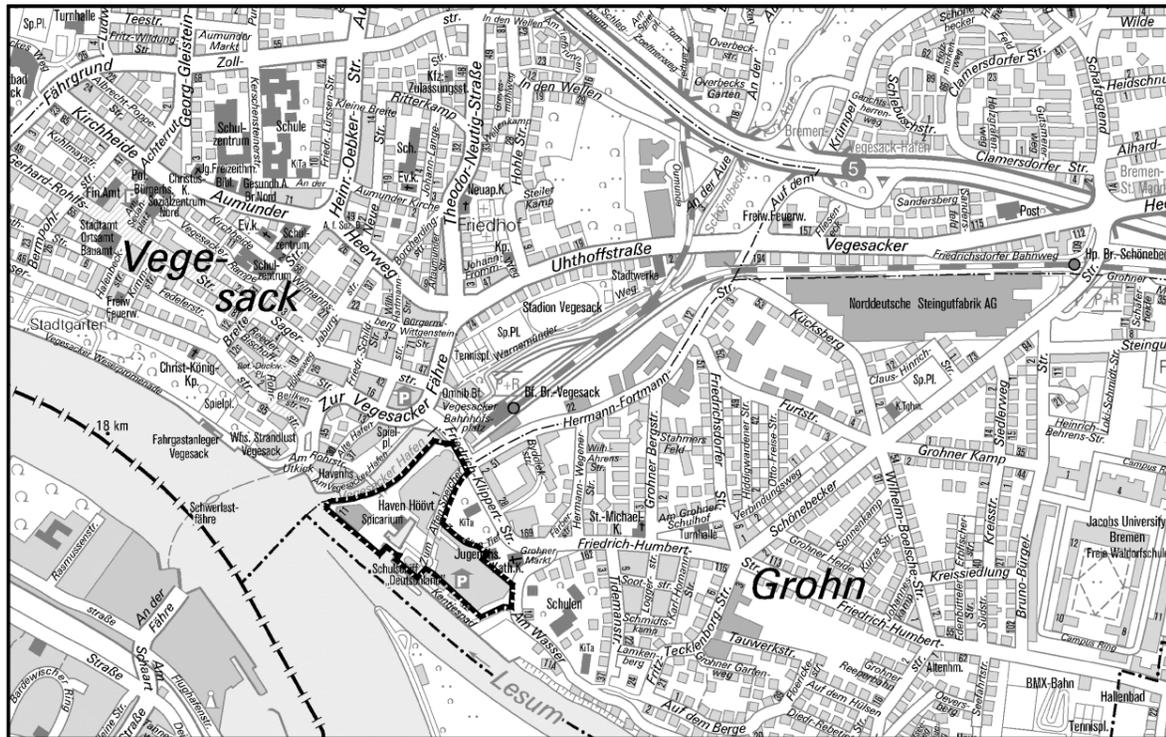
Anlage:     Übersichtsplan



Übersichtsplan zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes 1218



Originalmaßstab: 1 : 2000



**Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)**

Übersichtsplan

zur 1. Änderung des

**Bebauungsplanes 1218**

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Vegesacker Hafen
- Friedrich-Klippert-Straße
- Zum Alten Speicher
- Zum Alten Tief
- Kantjespad und der
- Lesum

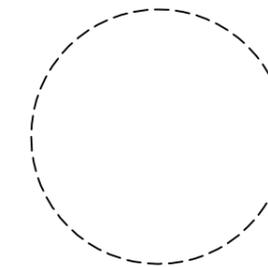
Ausschnitt aus dem Stadtplan  
Originalmaßstab 1:10000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes ca. 6,1 ha

Bearbeitungsstand: 30.10.2017



Bauamt Bremen-Nord  
Bremen, den.....

Amtsleiter

.....

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bei ihrem  
Planaufstellungsbeschluss vom ..... vorgelegen.

Bremen, den .....

.....  
Vorsitzende/r

.....  
Senator/in

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER  
vom .....

Bearbeitet : Velte  
Gezeichnet : Haake 30.10.2017  
Verfahren : Böger

Übersichtsplan  
zur 1.Änderung des  
**Bebauungsplanes 1218**