

Der Senator für Umwelt, Bau und  
Verkehr

Bauamt Bremen-Nord

**Bremen, 30. Oktober 2017**

Tel.: 361-7334 (Herr Donaubauer)  
361-4136

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

Vorlage Nr.: **19/333 (S)**

---

**Deputationsvorlage**  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)  
am 02.11.2017

**Bebauungsplan 1550**  
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen  
Weserstraße 64 – 73  
Weser  
Schulkenstraße  
(Planaufstellungsbeschluss - Neufassung, beschleunigtes Verfahren gem. §13a  
BauGB)

## **I Sachdarstellung**

### **A Problem**

Für das städtebaulich besonders geprägte Gebiet am Vegesacker Stadtgarten mit der repräsentativen Weserstraße und dem historischen Entstehungsort des industriellen Schiffsbaus in Vegesack (Ulrichs Werft und Bremer Vulkan) wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 das Bebauungsplanverfahren 1550 eingeleitet. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war und ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Erhaltung und Entwicklung der ortstypischen Bau- und Stadtstruktur.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 06.09.2010 bis 06.10.2010 und mit Bericht der Verwaltung in der Deputation vom 20.01.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf zugunsten einer Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben „Ulrichsvilla“ (Weserstr. 65) i. S. des § 33 BauGB partiell für planreif erklärt (s. Anlage 2).

Zur Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes der ehem. Vulkanverwaltung konnte damals keine abschließende Einigung erreicht werden. Auf Vorschlag der Verwaltung wurde das Verfahren daher zur abschließenden denkmalschutzrechtlichen Klärung und zugunsten einer städtebaulichen Präzisierung der im Entwurf vorgesehenen Ergänzungsbauräume für das Grundstück Weserstraße 64,66 und 67 ausgesetzt.

Nach Abschluss der denkmalschutzrechtlichen Bewertung, die eine Unterschutzstellung des Altbaubestands nicht zulässt, und ergebnislosen Vermarktungsversuchen der vorhandenen Gewerbeflächen wurde der mehrheitlich leerstehende Gebäudekomplex Ende 2014 eigentümerseitig einer nochmaligen bautechnisch-wohnwirtschaftlichen Untersuchung hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung unterzogen. Im Ergebnis wurde unter Beteiligung des Landeskonservators, der Senatsbaudirektorin sowie des Beirates Vegesacks keine wirtschaftlich sinnvolle Erhal-

tungsmöglichkeit gesehen und, abweichend von den bisherigen Zielen des Bebauungsplanverfahrens, eine qualifizierte neue Bebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Vulkanverwaltung avisiert.

Eine erste Projektidee zugunsten eines höheren Solitärbaus an der städtebaulichen Schnittstelle zwischen Weserstraße und dem Gewerbegebiet des ehem. Vulkan wurde Anfang 2015 in der Stadtgesellschaft kontrovers diskutiert und u. a. vom Beirat Vegesack abgelehnt. Hierüber wurde die Deputation durch einen Bericht der Verwaltung vom 30.04.2015 informiert.

Anlässlich der Bereitschaft des Eigentümers und Investors, die Projektentwicklung unter modifizierten Rahmenbedingungen nochmals aufzunehmen, ist über die dazu erforderliche Anpassung der städtischen Planungsziele zu entscheiden.

Darüber hinaus sollte im weiteren Planverfahren zugunsten der Stadtsilhouette über Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gebäudehöhen und Dachaufbauten entschieden und der Freiraum rund um den Schlepper Regina am nördlichen Ende der maritimen Meile im öffentlichen Interesse einer freiraumplanerischen Überprüfung und Qualifizierung zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Projekts kommt der Adresse Weserstraße 64, 66 und 67 als Entree zum Vegesacker Stadtgarten eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

## **B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauG) mit modifizierten Planungszielen (B 3 der Vorlage).

### **B 1 Entwicklung und Zustand**

Auf die nach wie vor gültigen Ausführungen zum historisch gewachsenen Siedlungsbild und Landschaftsraum in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 wird verwiesen. Die zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellte ehem. Ulrichsvilla wurde nach den Vorgaben des Bebauungsplans 1550 baulich ergänzt.

### **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Die Beurteilung für Bauvorhaben wird derzeit nach § 34 BauGB vorgenommen.

### **B 3 Planungsziele**

Im Ergebnis der städtebaulichen Prüfung bedarf es zugunsten einer wohnbaulich orientierten Projektentwicklung durch Neubau auf dem Grundstück Weserstraße 64, 66 und 67 aus Sicht der Verwaltung einer partiellen Anpassung und Präzisierung der Planungsziele des Bebauungsplanes 1550. Dies betrifft im Wesentlichen die Aufgabe der bis dato geplanten Erhaltungssatzung.

Voraussetzung für diese Empfehlung ist das, im Weiteren vertraglich zu sichernde, eigentümergeitige Angebot, die Projektentwicklung für das Grundstück Weserstraße 64, 66 und 67 zwingend unter den nachfolgenden Kriterien zu betreiben:

- Einschaltung eines qualifizierten Architekten mit Referenzen im Kontext historischer städtebaulicher Strukturen
- Gliederung der nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Bruttogeschossfläche von max. ca. 7.800 m<sup>2</sup> auf mind. 2 Baukörper (s. Anlage 3)
- Gestalterische Festsetzung der zulässigen Fassadenmaterialisierung auf ein ortsübliches Sichtmauerwerk

- Unterschreiten der Hochhausgrenze, d.h. eine maximal zulässige Fußbodenhöhe des letzten Geschosses von +22,0 m über Geländeoberfläche (s. Anlage 4)
- Anteilige soziale Wohnraumbindung nach den geltenden Förderkriterien
- Qualifizierte Freiraumplanung in enger Abstimmung mit den Gestaltprinzipien des Stadtgartens Vegesack
- Hochwasserangepasstes Bauen

Dies vorausgesetzt, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1550 im Weiteren die nachstehenden modifizierten Ziele und Zwecke verfolgt werden:

<b>Bisherige Planung</b>	<b>Fortzusetzende Planung</b>
Festsetzungen über die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung	Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
Klärung der immissionschutzrechtlichen Situation in Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Bremer Vulkan	Sicherung immissionsschutzrechtlich verträglicher Nachbarschaften unter Anerkennung der Gewerbegebiete Bremer Vulkan und Lemwerder
Erhaltung der gewachsenen baulichen und räumlichen Siedlungsstruktur durch gestalterische Festsetzungen und Ausweisung eines Erhaltungsbereiches	Erhaltung und Ergänzung der gewachsenen baulichen und räumlichen Siedlungsstruktur, u. a. durch gestalterische Festsetzungen
Erhaltung der prägenden Grünstrukturen.	Erhaltung der prägenden Grünstrukturen und qualifizierte freiraumplanerische Ergänzung
	Qualifizierung des Wohnstandortes Vegesack an der Weser unter Berücksichtigung einer anteiligen sozialen Wohnraumbindung
	Qualifizierung des öffentlichen Freiraums am nördlichen Ende der maritimen Meile

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

Die Beurteilung für Bauvorhaben wäre innerhalb des Plangebietes derzeit wieder nach § 34 BauGB vorzunehmen. Zur Umsetzung des Projekts „Ulrichsvilla“ wurden seitens des Investors im Vorgriff auf einen Verfahrensabschluss die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1550 anerkannt. Für das hochwertige Grundstück der ehem. Vulkanverwaltung in stadträumlich markanter Lage zwischen Stadtgarten und Schulkenstraße ist anstelle der bisher vorgesehenen baulichen Ergänzung des Gebäudebestands im Rahmen der Bauleitplanung ein Bauungs- und Erschließungskonzept zu entwickeln.

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

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll der Bebauungsplan 1550 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **C Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens geprüft.

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

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

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

### **D 2 Gender-Prüfung**

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

## **E Energetische Aspekte**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Aspekte des energetischen Bauens geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

## **F Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit**

Sicherheitsaspekte und die Barrierefreiheit betreffen insbesondere den öffentlichen Raum. Im Laufe des weiteren Verfahrens sollen sicherheitsrelevante Aspekte und die Barrierefreiheit im Rahmen der Planerstellung überprüft werden. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation vor der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

## **G Abstimmung**

Der Beirat Vegesack wurde im Rahmen seiner Sitzung am 19.10.2017 über die vorgesehene Modifikation der Planungsziele informiert. Ein Protokoll der Sitzung lag bei Abgabe dieser Deputationsvorlage noch nicht vor. Der Tenor des gefassten Beiratsbeschlusses ist nachfolgend wiedergegeben:

„Die Planungen für den Bebauungsplan 1550 sind wieder aufzunehmen. An der Stelle wird Wohnen realisiert. Das historische Gebäude wird nicht erhalten sondern ersatzweise durch eine der Weserstraße angemessene Bebauung ersetzt. Der Beirat bekräftigt seinen Beschluss aus April 2015, dass dort kein hohes Haus errichtet wird. Die Freiraumplanung ist in Anlehnung an den Stadtgarten unter Einbeziehung der öffentlichen Flächen vorzunehmen. Die Sozialbindung ist zu berücksichtigen. Es hat eine rechtzeitige öffentliche Beteiligung zu erfolgen.“

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

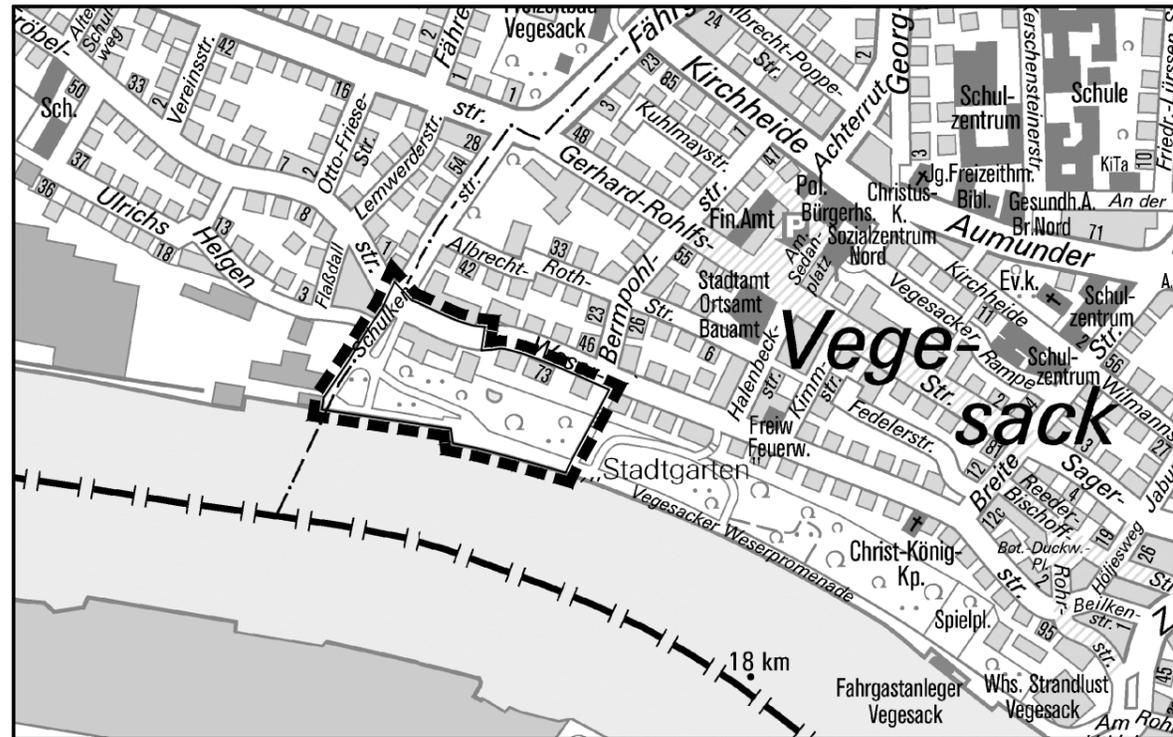
## **II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst unter Aufhebung ihres Planaufstellungsbeschlusses vom 06.09.2007 den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Weserstraße 64-73, Weser und Schulkenstraße das Bebauungsplanverfahren mit modifizierten Zielen und Zwecken bei unverändertem Geltungsbereich weitergeführt werden soll (Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1550). 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 der Bebauungsplan 1550 für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Weserstraße 64-73, Weser und Schulkenstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 18.10.2017)
2. Ehemaliger Bebauungsplanentwurf 1550, Auslegungsstand 2010
3. Ehemalige Projektidee Punkthaus (Stand 2015)
4. / 5. Rahmen einer Projektentwicklung 2017





Ausschnitt aus dem Stadtplan  
Originalmaßstab 1:10000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes ca. 4 ha

( Bearbeitungsstand : 18.01.2017 )

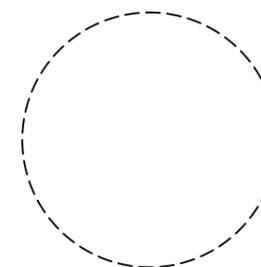
## FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

# BEBAUUNGSPLAN 1550

für ein Gebiet in Bremen - Vegesack  
zwischen

- Weserstraße 64 - 73
- Weser
- Schulkenstraße



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

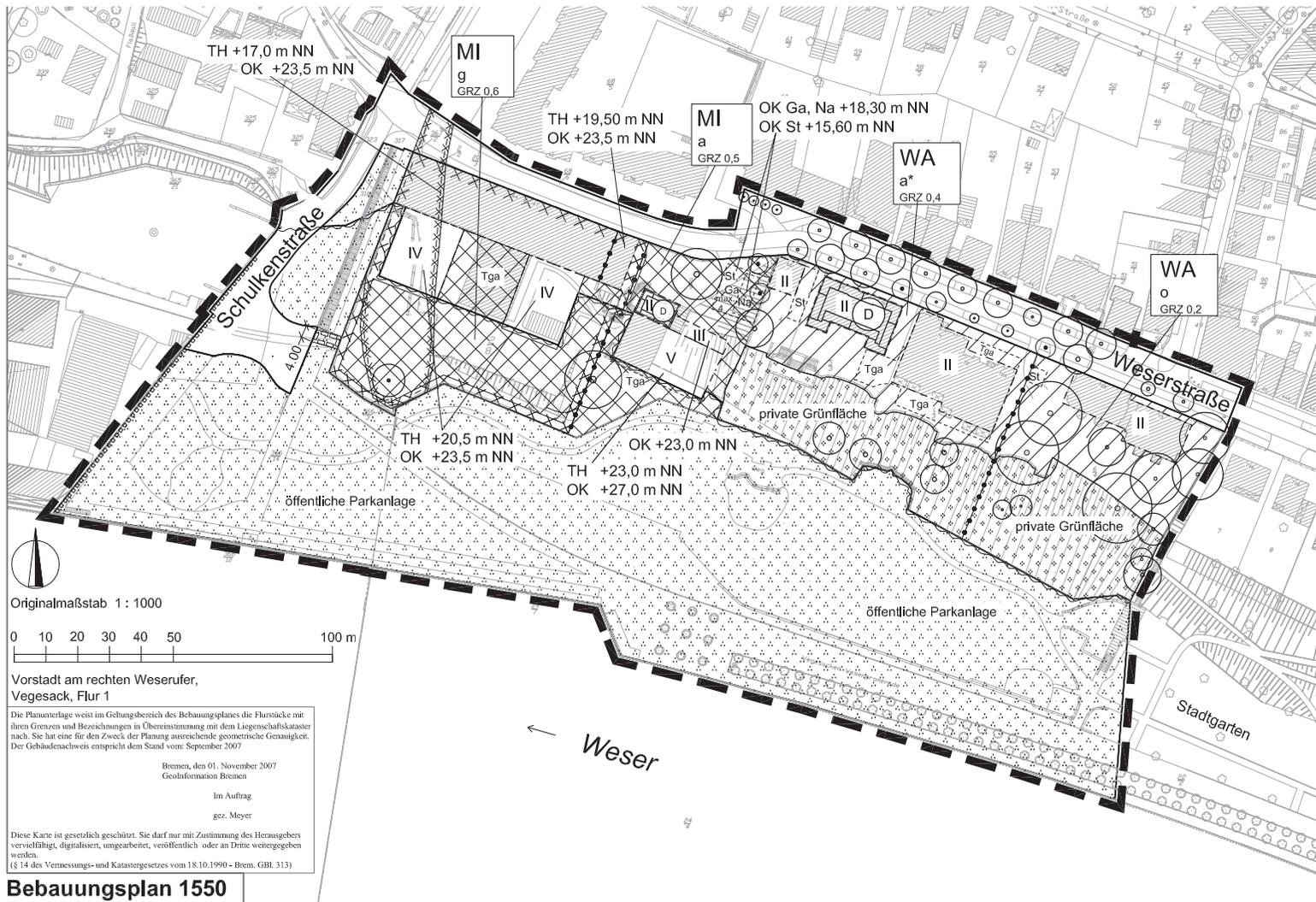
.....  
Senator/in

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

Bearbeitet : Donaubauer  
Gezeichnet: Hartlage 18.10.2017  
Verfahren : Puhlmann/ Böger

Übersichtsplan zum  
**Bebauungsplan 1550**

# Anlage 2 (Auszug aus dem bisherigen Bebauungsplanverfahren 1550, Stand Auslegung 09/2010)



Mischgebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- TH Traufhöhe, in m über NN
- OK Oberkante baulicher Anlagen, in m über NN

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammen fällt)

## 5. Grünflächen

- Öffentliche Parkanlage
- Private Grünfläche

## 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Hochwasserschutzanlage
- Überschwemmungsgebiet

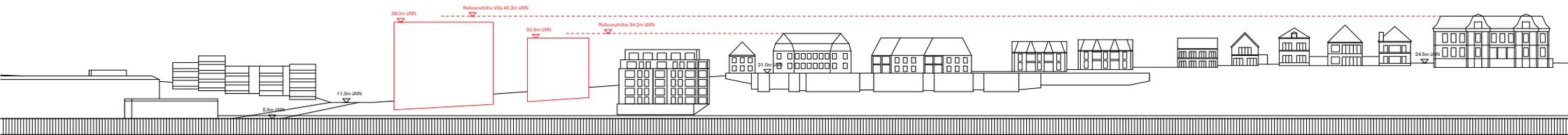
## 7. Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege u zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

**Bebauungsplan 1550**



# Anlage 4 (Bezugsrahmen einer erneuten Projektentwicklung unterhalb der Hochhausgrenze, 2017)



V  
S  
F  
C  
T  
t  
s  
T

Anlage 5 (Bezugsrahmen einer erneuten Projektentwicklung, 2017)

