

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

Bebauungsplan 2519

**für ein Gebiet zwischen Stephanikirchenweide / Auf der Muggenburg, Stephanitorsbollwerk,
Weser und ehem. Hochregallager der Fa. Kellogg**

(Bearbeitungsstand: 12.03.2019)

- **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet ist Teil der Südseite des Europahafens, der sog. Überseeinsel, deren städtebauliche Entwicklung eine der wesentlichen Planungen für die Überseestadt darstellt. Dabei nimmt das ehemalige Kellogg-Grundstück mit seiner zentralen Lage in fast unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt eine Schlüsselrolle ein. Die Grundlagen für dessen Entwicklung wurden im Oktober 2017 durch den Abschluss eines Letter of Intent zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der Fa. Kellogg geschaffen, in dem das gemeinsame Vorgehen zur Gebietsentwicklung festgelegt wurde (Vorlage Nr. 19/341). Auf dieser Grundlage haben sich wiederum die Stadt und die neue Eigentümerin des ehem. Kellogg-Areals (nunmehr die Überseeinsel GmbH) auf ein gemeinsames Vorgehen bei den Planungen zur Entwicklung des Areals geeinigt, welches im Mai 2018 in einem ersten städtebaulichen Vertrag festgelegt wurde (Vorlage Nr. 19/442).

Vor dem geschilderten Hintergrund wird zurzeit für die Gesamtfläche der Überseeinsel eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt. Diese schließt neben den ehemaligen Kellogg-Flächen auch die angrenzenden, zu großen Teilen gewerblich und industriell genutzten Areale auf der restlichen Halbinsel zwischen Europahafen und Weser ein. Der Zwischenbericht zum Stand der Rahmenplanung wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zur Kenntnisnahme vorgelegt (s. Vorlage 19/609). Für den östlichen Teilbereich der Überseeinsel, der einen Großteil des ehemaligen Kellogg-Produktionsgrundstücks darstellt, besteht ein besonderes Interesse zur zeitnahen Umsetzung der Planungen. Hier sollen neben Wohn- und gewerblichen Nutzungen u.a. eine Schule, ein Hotel, nicht-großflächiger Einzelhandel und Gastronomie entstehen. Auch die Zwischennutzung von Bestandsbauten ist kurzfristig geplant. Von den beschriebenen zügig zu realisierenden

Projekten wird eine Impulsfunktion für die Entwicklung des Areals erwartet. Insbesondere die Ansiedlung einer Schule ist von großer Bedeutung für die gesamte Überseestadt und angrenzende Ortsteile. Eine industrielle Nutzung des Areals ist nicht mehr beabsichtigt. Vertiefend zur Rahmenplanung wird kurzfristig eine Quartiersplanung erarbeitet, welche dem aufzustellenden Bebauungsplan konkret zu Grunde gelegt werden wird.

Da das geltende Planungsrecht die beschriebenen Nutzungen bisher nicht ohne Weiteres zulässt, ist zur Realisierung der Planung die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB für den hier vorgelegten Bereich.

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 8,6 ha große Plangebiet liegt in der Überseestadt und wird im Norden abgegrenzt durch den Straßenzug Auf der Muggenburg / Stephanikirchenweide, im Westen vom ehemaligen Hochregallager der Fa. Kellogg und im Süden von der Weser. Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich an der Straße Stephanitorsbollwerk bereits entwickelte Flächen, auf denen sich die Konzernzentrale des Windenergieunternehmens WPD befindet. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 313/101, 313/133, 313/134, 313/235, 249/18, 248/2, 249/14, 60/6, 6/4 sowie Teile der Flurstücke 17/6 und 6/11.

Im Areal befinden sich ein Großteil der ehemaligen Produktionsanlagen, Lagerflächen sowie ein Teil der Verwaltungsgebäude der Fa. Kellogg. Die Produktionsanlagen sowie Lagerflächen werden zurzeit nicht mehr genutzt bzw. sollen teilweise Zwischennutzungen zugeführt werden. Ein Teil der Lagerhallen wird kurzfristig abgerissen werden.

Entlang der ehemaligen Hochwasserschutzlinie, welche das Areal von Südost nach Nordwest durchquert, wurde in Verlängerung der Schlachte bereits eine für die Öffentlichkeit zugängliche Wegeverbindung geschaffen. Die ehemalige Kantine wird kurzfristig von einem externen Anbieter weiterbetrieben werden und wird ebenfalls öffentlich zugänglich sein.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet zurzeit eine Gewerbliche Baufläche dar. Um die geplanten Entwicklungen hin zu einer gemischt genutzten Fläche vorzubereiten, wurde für einen Teilbereich der Überseeinsel – der auch das hier vorliegende Plangebiet einschließt - mit Beschluss vom 21.02.19 von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft der Aufstellungsbeschluss zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (Vorlage Nr. 19/572).

Für das Plangebiet gilt der Staffelbau- und Gewerbeplan aus dem Jahr 1921. Für einen Großteil setzt dieser Gewerbeklasse I und Baustaffel 6 fest, was im Wesentlichen einem Industriegebiet nach geltender BauNVO entspricht. Für den östlichen Teilbereich ist Gewerbeklasse II festgesetzt. Dies entspricht gemäß Rechtsprechung einem Gewerbegebiet nach aktueller BauNVO bzw. einer Zwischenstufe aus Gewerbegebiet und Mischgebiet.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet besteht aus verschiedenen Teilbereichen. Der östliche Bereich wird abgegrenzt durch die vorhandene Hochwasserschutzlinie, welche das Plangebiet diagonal von Südost nach Nordwest durchquert. Dieser östliche Bereich soll einer gemischten Nutzung zugeführt werden, wobei sich die Gewerbebauten eher straßenseitig an der Straße „Auf der Muggenburg“ und die Wohnbebauung eher zur Weser orientiert finden sollen.

Westlich angrenzend schließt der zentrale Bereich des Areals an, in welchem die dort vorhandenen Bestandsbauten umgenutzt bzw. nach (Teil-)Abriss rekonstruiert werden sollen. Damit kann das Bild des industriell geprägten Gebäudeensembles erhalten bleiben und für die weitere Entwicklung des Gesamtareals als emotionaler Ankerpunkt dienen. Es ist angedacht, das ehemalige Silo-Gebäude zu einem Hotel sowie zu Büros umzunutzen. Die sich daneben befindliche Reishalle soll neu aufgebaut werden und Raum für nicht-großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie sowie in den oberen Geschossen für Büronutzungen bieten. In diesem Bereich ist auch als kurzfristige Zwischennutzung eine Dependance der Gemüsewerft – einer gemeinnützigen Gesellschaft für integrative Beschäftigung – angedacht, um hier als Urban Gardening Hopfen anzubauen und einen Biergarten zu betreiben. Arrondiert wird dieser Bereich wiederum von gewerblichen und Wohnnutzungen. Insgesamt soll hier die zentrale Mitte des Quartiers mit Anziehungspunkten für die Nachbarschaft entstehen. Das neu geplante Ensemble am Europahafenkopf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer räumlicher Nähe.

Das Plangebiet schließt im Westen mit zwei Bestandsbauten ab. Das an der Straße „Stephanikirchenweide“ befindliche ehem. Hauptverwaltungsgebäude soll zu einem Schulstandort umgewandelt werden, welcher für die Überseestadt und für die angrenzenden Ortsteile dringend benötigt wird. Die Umnutzung soll kurzfristig als aufwachsende Schule erfolgen. Die südlich angrenzenden Flächen sollen Raum für den Pausenhof sowie eine Sporthalle bieten und werden ggf. wiederum von Wohnnutzung ergänzt. Für den perspektivischen Schulstandort ist die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche angedacht. Für den restlichen Teil des Schulcampus, der nördlich des jetzigen Straßenverlaufs der Stephanikirchenweide liegt, wird in einem separaten Verfahren ein Bebauungsplan zur Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen folgen.

Weiteres übergeordnetes Ziel der Planung ist, über eine gute Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Quartiers eine bessere Vernetzung von Weser und Europahafen zu ermöglichen. Die Belange der benachbarten Bestandsunternehmen werden entsprechend der ihnen gewährten Bestandsgarantie in der Planung berücksichtigt.

4. Planverfahren, Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt. Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden sind. Dies beinhaltet die Bilanzierung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft und die Sicherung sich daraus ggf. ergebender notwendiger Ausgleichsmaßnahmen. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen Kosten für die geplante Realisierung des Schulstandorts. Eine Quantifizierung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich und wird im Laufe des Planverfahrens stattfinden.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist zudem 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 Kampf-

mittel 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. Mit der Ansiedlung einer Schule und der besseren Anbindung des Gebietes an die Innenstadt beinhaltet der Plan Angebote, die Familien und Alleinerziehenden zugutekommen, die eine enge Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen benötigen. Das Angebot an Infrastruktur richtet sich auch an die übrigen Quartiere in der Überseestadt, dem vorderen Walle und der westlichen Innenstadt.

D) Abstimmungen

Am 14.02.19 wurden der aktuelle Stand der Rahmenplanung sowie die aktuellen Planungen der Grundstückseigentümerin 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 vom 17. November 2016 übersandt.

II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2519 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlagen

- Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2519
- Ausschnitt des Planungsstandes für das Plangebiet

Bebauungsplan 2519 - Ausschnitt aus dem Entwurf der Rahmenplanung Überseeinsel (Stand: 20.03.19)



Entwurf: SMAQ