

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
Am 08.11.2012

Bebauungsplan 1243 „Grohner Grün“

**für ein Gebiet in Bremen - Vegesack
zwischen**

- **Fritz-Tecklenborg-Straße**
- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Lesumstraße**
- **Grohner Reeperbahn**
- **Auf dem Hülsen**
- **Tauwerkstraße**

Bearbeitungsstand: 09.10.2012

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß §13 a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Die ca. 3,2 ha große Brachfläche der historischen Tauwerkefabrik in Grohn soll für Wohnbauzwecke genutzt werden. Nach dem Rückbau des Betriebsgeländes und der Bodensanierung im Jahre 2007 verfolgt die Eigentümerin verstärkt die Vermarktung dieser Fläche als neu zu erschließendes Wohnbauland. Innerhalb der Wohnungsbaukonzeption für die Stadtgemeinde Bremen ist die Brachfläche als Konversationsstandort für den Wohnungsbau in Bremen-Nord aufgeführt.

Die Grundlagen für ein Bebauungskonzept wurden im Juli dieses Jahres durch ein Gutachterforum für die nunmehr als „Grohner Grün“ bezeichnete Fläche im Auftrage der Grundstückseigentümerin geschaffen. Eingeladen waren vier Planungsbüros aus Bremen, Dänemark und Holland; an dem Verfahren beteiligt waren das Bauamt Bremen-Nord und der Vegesacker Beirat.

Der städtebauliche Entwurf des Wettbewerbssiegers MAD Johannes Moehrlein (NL) wird derzeit nach den Empfehlungen der Wettbewerbsjury überarbeitet und soll zukünftig als etappierbares Bebauungs- und Erschließungskonzept für

das neue Wohnquartier dienen.

Gegenwärtig ist eine Wohnbebauung mit neuer Erschließung auf dem „Grohner Grün“ planungsrechtlich nicht zulässig. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die derzeit für die Randlagen geltende Beurteilungsgrundlage nach § 34 Baugesetzbuch würde dort keine Neuentwicklungen sondern nur wenige Wohnhäuser ermöglichen. Die verbleibenden Flächen sind derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen und bieten kein Wohnungsbaupotenzial.

Das gesamte Standortpotenzial umfasst nach dem Wettbewerbsentwurf ca. 90 Wohneinheiten. In der Vergangenheit ist es nicht gelungen, die Gesamtfläche in einem Schritt als Wohnbauland am Markt unterzubringen. Daher soll nunmehr die Entwicklung in Abschnitten auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes vorbereitet werden. Die Eigentümerin hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Herstellung des Planungsrechts durch ein privates Büro zu übernehmen. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sind für diese Fläche nicht gegeben, da dieses Planungsinstrument auf Angebotsplanungen nicht anwendbar ist.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sind planungsrechtliche Festsetzungen für die gesamte Entwicklungsfläche erforderlich, unter deren Maßgabe einzelne Teilflächen erschlossen und bebaut werden können.

B Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

B1 Entwicklung und Zustand

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Grohn und umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Standort der historischen Tauwerkefabrik Grohn. Seit dem Abbruch der Fabrikgebäude im Jahre 2007 ist die Fläche vollständig unbebaut und ohne Nutzung. Im Hinblick auf die angestrebte Vermarktung als Wohnbauland wurde während des Abbruchs das gesamte Grundstück auf Bodenverunreinigungen untersucht und von Altlasten gereinigt. Aktuell wird der östliche Teil des Grundstücks für eine befristete Zwischennutzung als naturnaher Kinderspielplatz hergerichtet und das bislang von der Öffentlichkeit abgetrennte Gelände mithilfe einer privaten Fuß- und Radwegeverbindung zugänglich gemacht.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen und im Westen durch das Grundstück der Firma „Kleine Wolke“ an der Fritz-Tecklenburg-Straße begrenzt. Auf dem Gewerbegrundstück befindet sich an der Plangebietsgrenze ein ca. 5,0 m hoher Lärmschutzwall, der als vorsorgliche Abschirmung gegenüber der geplanten Wohnnutzung hergestellt wurde. Der im Bereich der Badezimmertextilien tätige Betrieb „Kleine Wolke“ ist mit den Funktionen Verwaltung, Design/ Entwicklung und Distribution in den ehemaligen „Kopfgebäuden“ der ehemaligen Tauwerkefabrik verblieben.

In der Historie wurde die gesamte Fläche einschließlich des Kopfgrundstücks zusammenhängend als Reeperbahn genutzt, deren Gründung auf das Ende des 18. Jahrhunderts durch den Reepschläger Claus Hinrich Michelsen zurückgeht. Mit dem Aufstieg der bremischen Seefahrt im 19. Jahrhundert wuchs das zunächst in der Familientradition geführte Unternehmen C.H. Michelsen zu der Aktiengesellschaft „Bremer Tauwerk AG“. Um 1905 beschäftigte der Betrieb ca. 500 Arbeiter und versorgte die Seeschifffahrt und Wirtschaft mit Tauen, Seilen, Garnen und Bindfaden. Seit 1937 wieder zu einer

Privatfirma umgewandelt (Bremer Tauwerkfabrik (BTF) F. Tecklenburg & Co.) entwickelte sich der Grohner Standort in den frühen Nachkriegsjahren bis 1950 zur der größten Tauwerkfabrik in Europa. Zu dieser Zeit wurde auch die Vegesacker Heringsflotte mit Netzgarn und Spezialtauwerk aus Grohn versorgt. Seit dem Ende der 1960er Jahren wurde die Produktion verstärkt auf die Herstellung von Webteppichen und Badtextilien umgestellt und der Markenname „Kleine Wolke“ entwickelt. Nach der Übernahme durch die Leifheit AG im Jahre 1990 konzentrierte sich die Firmenaktivität auf die Produktlinie Badezimmertextilien. Seit der Einstellung und Verlagerung der Produktion im Jahre 2003 und dem Abbruch der alten Fabrikgebäude in 2007 ist die Fläche frei für die Neuentwicklung als Wohnstandort.

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität bei der Neubebauung des Areals hat sich die Leifheit AG als Eigentümerin in Absprache mit dem Bauamt Bremen-Nord dazu entschieden, in der ersten Jahreshälfte 2012 vier Büros zur Teilnahme an einem kooperativen Gutachterverfahren einzuladen. Der städtebauliche Siegerentwurf der Architekten MAD Johannes Moehrlein/ Jan Martijn Eskhof von Juli 2012 sieht die Entwicklung eines eigenständigen Wohnquartiers mit differenzierten Wohnbauformen und einer langgestreckten zentralen Grünfläche als Identitätsmerkmal und Hinweis auf die historische Reeperbahnnutzung vor. Weiterhin ist eine intensive Vernetzung zu den anliegenden öffentlichen Straßen vorgesehen. Im Auftrage der Leifheit AG soll das Büro des Wettbewerbssiegers den städtebaulichen Entwurf überarbeiten und einen Bebauungsplan erstellen.

B2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet Gewerbliche Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan soll aufgrund der abweichenden Darstellung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Für das Gebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor, die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach den §§ 34 und 35 BauGB.

B3 Planungsziele

- Ausweisung eines Wohngebiets mit den notwendigen Erschließungsflächen
- Lösung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Quartiers
- Anbindung an das vorhandene Straßennetz ohne Störungen der vorhandenen Strukturen, Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen sowie durchgehenden Radwegeverbindungen
- Differenzierte Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung mit dem Ziel der städtebaulichen Qualitätssicherung nach den Leitideen des Preisträgerentwurfes „Grohner Grün“
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens im Städtebau, wie beispielsweise Prüfung einer gemeinsamen Wärme- und Warmwasserversorgung für das Quartier (Wärmenetz) und der weiteren energetischen Aspekte
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude
- Berücksichtigung der Aspekte des sozialen Wohnungsbaus

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die oben genannten Zielsetzungen zu erreichen.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplan 1243 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Um eine zeitnahe Realisierung der Planungen zu ermöglichen 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 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

Die geplante Neuentwicklung und Erschließung eines Wohngebiets eröffnet insbesondere die Möglichkeit zur Überprüfung von Lösungen zur energetischen Optimierung der Wärmeversorgung auf Quartiersebene (Beheizung und Wasserversorgung). Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Berücksichtigung von energetischen Modelllösungen auf Quartiersebene 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.

F Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit

Sicherheitsaspekte und die Barrierefreiheit betreffen insbesondere den öffentlichen Raum. Im Laufe des Verfahrens sollen sicherheitsrelevante Aspekte und die Barrierefreiheit überprüft werden.

Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

G Abstimmung

Der Beirat Vegesack wurde in seiner Sitzung vom 12. April 2012 über die Durchführung eines kooperativen städtebaulichen Gutachterverfahrens „Grohner Grün“ in finanzieller Verantwortung der Eigentümerin und die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung dieser Fläche informiert. Zu den Sitzungen der Wettbewerbsjury „Grohner Grün“ waren die Fraktionen des Vegesacker Beirats als nicht stimmberechtigte Teilnehmer eingeladen.

Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Fritz-Tecklenborg-Straße, Friedrich-Humbert-Straße, Lesumstraße, Grohner Reeperbahn, Auf dem Hülsen und Tauwerkstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1243). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1243 für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Fritz-Tecklenborg-Straße, Friedrich-Humbert-Straße, Lesumstraße, Grohner Reeperbahn, Auf dem Hülsen und Tauwerkstraße im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlage: Übersichtsplan