

Bremen, 19.11.2013

Telefon: 361-5184 (Frau Lücke)  
361-4821 (Frau Holstein)  
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie

Vorlage Nr. 18/ 313(S)  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

### **Bebauungsplan 2448**

**für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Weser, Holz- und Fabrikhafen, Eduard-Suling-Straße (einschließlich) und Am Winterhafen  
(Bearbeitungsstand: 04.11.2013)**

#### ➤ **Planaufstellungsbeschluss**

#### **I. Sachdarstellung**

##### A) Problem

Das Plangebiet liegt im Quartier des Überseeparks, westlich der Parkanlage, für den der geltende Bebauungsplan 2335 vom 5. Oktober 2007 die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzt. Die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen werden von der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante bebaut. Die Wirtschaftsförderung Bremen, die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr schlagen eine Präzisierung der städtebaulichen Planung vor, um die Erschließung des Plangebietes nachhaltig zu sichern sowie den Standort der Lagegunst entsprechend zu nutzen. Diese Präzisierung sieht eine Verlegung der Herzogin-Cecilie-Allee um ca. 40 m nach Süden, die Neujustierung der Lage der Kommodore-Ziegenbein-Allee sowie die Ausbildung einer weichen städtebaulich räumlichen Kante am Gustav-Erikson-Ufer vor. Die Feinjustierung der Erschließung in

Teilen des geltenden Bebauungsplans wird die Lagegunst des Gebietes stärken und eine nachhaltigere Erschließung und Adressbildung sichern. Allerdings sind sie nach geltendem Planungsrecht nicht umsetzbar. Daher ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes in Teilen erforderlich.

## B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

### 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 11,8 ha. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Eduard-Suling-Straße, die Kommodore-Ziegenbein-Allee sowie die Herzogin-Cecilie-Allee und im Osten durch den Überseepark entlang der Birkenfelsstraße begrenzt. Im Süden verläuft die Abgrenzung des Plangebietes zwischen den im Bebauungsplan 2335 festgesetzten Nutzungen GE 1 und MI 2. Am Kreuzungspunkt mit der Kommodore-Ziegenbein-Allee wird es bis zur Überseepromenade räumlich eingefasst. Im Westen reicht das Plangebiet bis zum unter Denkmalschutz stehenden Molenturm sowie entlang der Wasserkante des ggf. neu entstehenden Uferbereichs (vgl. Abbildung 1).

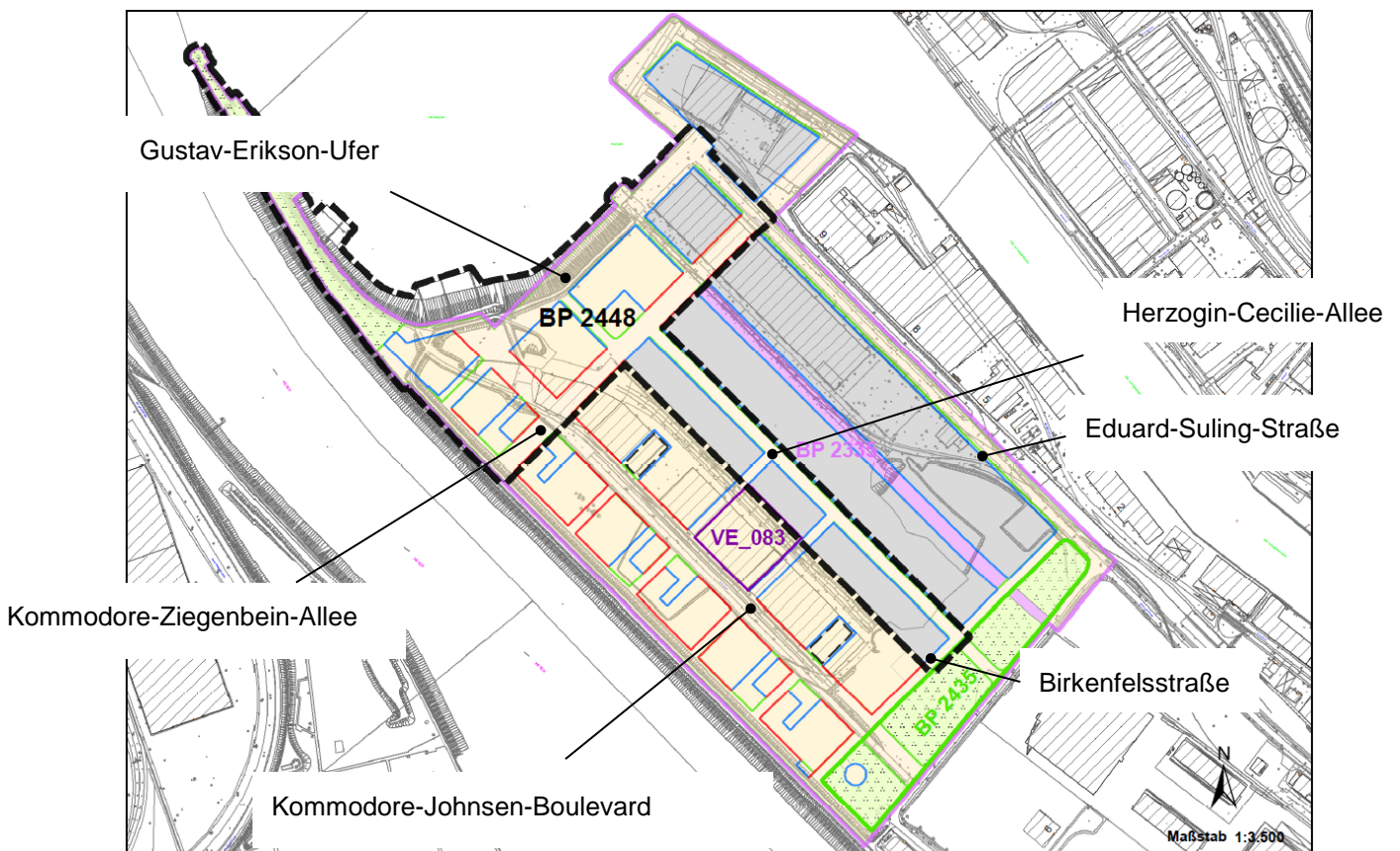


Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Planes 2448

Die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante als Zusammenschluss mehrerer Investoren entwickelt die in der Abbildung 1 farblich dargestellten Flächen des Überseeparks. Diese Entwicklung erfolgt abschnittsweise vor dem Hintergrund des zwischen der Stadt Bremen und der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante geschlossenen Anhandgabevertrages vom 27.03.2003 und der im Rahmen eines moderierten Workshopverfahrens weiterentwickelten Planung zwischen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bremen, der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr .

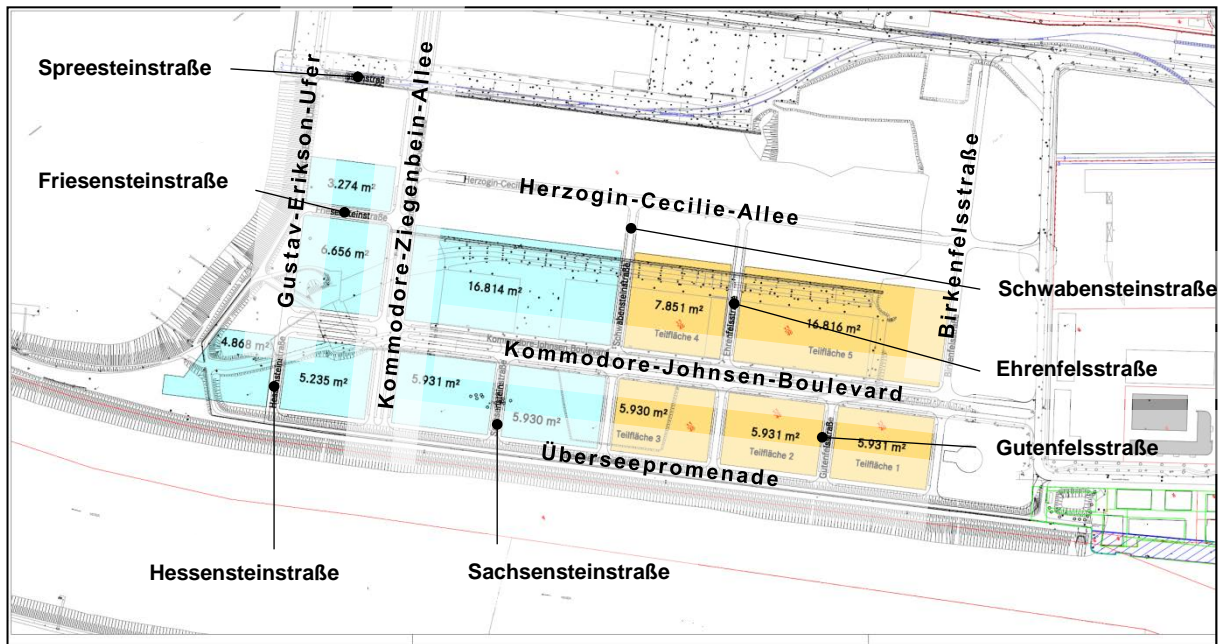


Abbildung 2: Bauabschnitte im Lageplan [gelb = erster Bauabschnitt, blau = zweiter Bauabschnitt]

Quelle: Wirtschaftsförderungsgesellschaft (Stand: Oktober 2009)

Zur Entwicklung des ersten Bauabschnittes wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes 2335 mit dem Bau des Kommodore-Johnsen-Boulevards, der Überseepromenade, der Birkenfelsstraße sowie der Ehrenfelsstraße begonnen. Anfang 2011 erfolgte der Baubeginn für die ersten Wohnprojekte zwischen der Weserpromenade und dem Kommodore-Johnsen-Boulevard. Die Fertigstellung der ersten Gebäude wird noch in diesem Jahr erwartet, erste Wohnungen sind bereits bezogen. Weitere Gebäude in den schon erschlossenen Bereichen sind im Bau und in Planung. Die übrigen Flächen im Plangebiet liegen derzeit brach.

Seitens der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante wurden vor diesem Hintergrund weitere Projekte entwickelt und die Option aus dem Anhandgabevertrag für den zweiten Bauabschnitt ausgeübt. Eine Voraussetzung für den Verkauf der Flächen an die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante ist, dass die Erschließung des zweiten Bauabschnittes gesichert ist. Im Zuge der Vorbereitung des zweiten Bauabschnittes wird das dem Bebauungsplan 2335 zugrunde liegende städtebauliche Konzept im Rahmen eines moderierten Workshopverfahrens zwischen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bremen, der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr präzisiert. In der Sitzung vom 09.09.2013 wurde die optimierte Erschließungsplanung für das Gebiet einvernehmlich abgestimmt (vgl. Abbildung 4).

## 2. Geltendes Planungsrecht

Im Planbereich setzt der Bebauungsplan 2335 vom 05. Oktober 2007 für den Bereich der zu verlegenden Herzogin-Cecilie-Allee Straßenverkehrsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Für den Bereich am Wendebecken sind eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet (MI 1, MI 4), öffentliche Grünfläche und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In den als MI 1 festgesetzten Bereichen ist Wohnen in Abhängigkeit der Lärm- oder Geruchsimmissionen nur bei geeigneten baulichen Sachallschutzmaßnahmen planungsrechtlich zulässig, im MI 4 ist Wohnen hingegen ausgeschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind orthogonal zu den jeweiligen Baufeldern festgesetzt. Das Ensemble um den Molenturm ist denkmalgeschützt.

Für Bereiche des Ufers, insbesondere den Zoll- und Behördenanleger sowie den Binnenschiffsanleger trifft der geltende Bebauungsplan derzeit keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, öffentliche Grün- und Wasserflächen dar. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

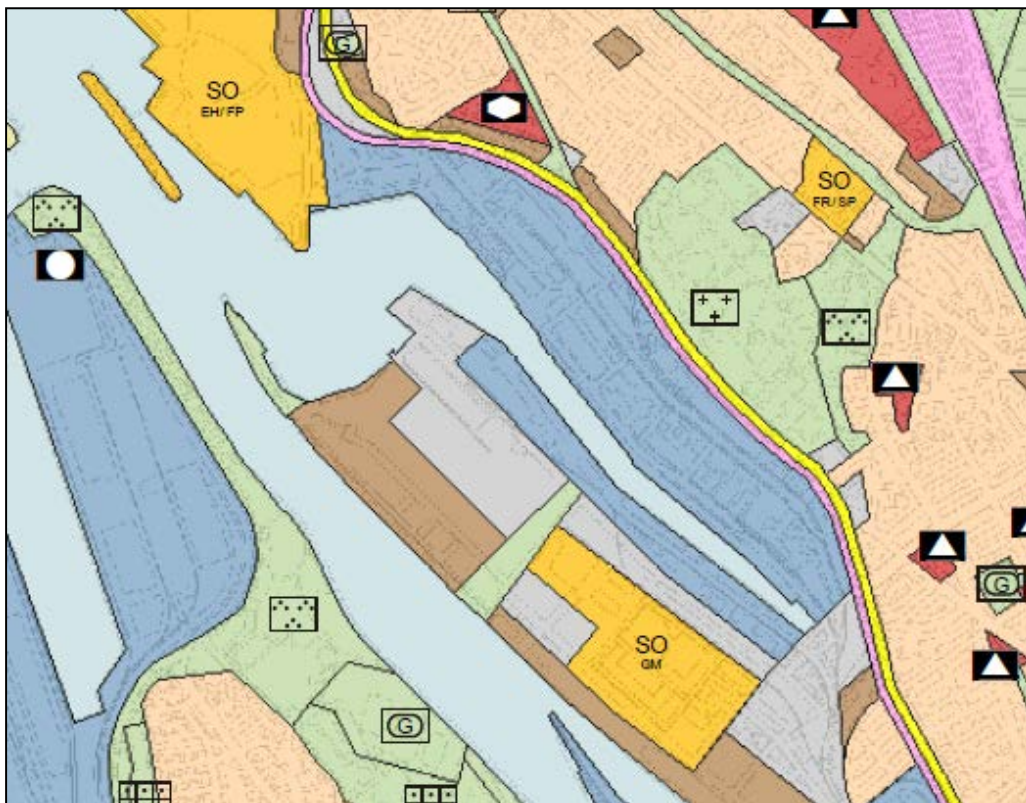


Abbildung 3:

Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001

Quelle: SUBV

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 2448 wird die zwischen der Wirtschaftsförderung, der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmte Erschließungsplanung zur Vorbereitung des zweiten Bauabschnittes im Überseepark festgesetzt und damit die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, den zweiten Bauabschnitt entwickeln zu können:

Durch die Verlagerung der Herzogin-Cecilie-Allee um ca. 40 m nach Süden soll die Erschließung der angrenzenden Mischgebietsflächen von Norden gesichert sowie die Ausnutzbarkeit der nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen verbessert werden, um somit eindeutige Lagequalitäten für den Standort zu schaffen. Hierzu ist die Festsetzung der Trasse als Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Die Rahmenplanung aus den Jahren 2002-2006 enthält die städtebauliche Zielsetzung, das Quartier durch den Bau einer Brückenstraße an Woltmershausen anzubinden. Der hierfür erforderliche Korridor (Kommodore-Ziegenbein-Allee) wurde im Bebauungsplan festgelegt. Im Zuge der Feinjustierung der Erschließungsplanung wird diese Planung nicht weiter verfolgt, so dass im Abschnitt zwischen dem Kommodore-Johnsen-Boulevard und der Überseepromenade das Straßenprofil dem Querschnitt der Erschließung der wesen-seitigen Baufelder angepasst werden kann.

Zur Bildung einer städtebaulichen Adresse am Kopf des Wendbeckens und um die besondere Qualität des Standortes zu nutzen, ist die Optimierung des Gustav-Erikson-Ufers beabsichtigt. Durch die geplante diagonale Straßenführung erhalten die Baufelder am Wendbecken attraktivere Sichtbeziehungen zur Weser. Dies weicht von der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten orthogonal geführten Straßenverkehrsfläche ab. Des Weiteren verkleinern sich durch die geänderte Straßenführung die Zuschnitte der Baufelder zugunsten eines größeren öffentlich zugänglichen Raumes am Wendbeckenufer. Zur Umsetzung dieser Planung ist die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in der beschriebenen Weise erforderlich.

Als weiteres städtebauliches Ziel sollen die Standorte und Lagen am Ufer des Wendbeckens sowohl für die zukünftigen Bewohner des Quartiers als auch für die benachbarten Ortsteile erlebbar sein. Unter Berücksichtigung der Belange des Schiffverkehrs (der bestehenden Anleger) sowie der Sicherstellung des Hochwasserschutzes und der Denkmalpflege werden verschiedene Varianten zur Ausbildung einer landschaftlich gestalteten Uferzone auf ihre Machbarkeit überprüft. Dies umfasst die Größe und landschaftliche Gestalt des Uferbereiches sowie ihre technische Umsetzung und Finanzierung.

Des Weiteren sind die für die Verkehrsanbindung und städtebauliche Vernetzung bedeutsamen Anlegerstellen (Fährverbindungen Gröpelingen / Überseestadt / Woltmershausen) planungsrechtlich zu sichern. Der geltende Bebauungsplan trifft hierzu bislang keine Aussagen.

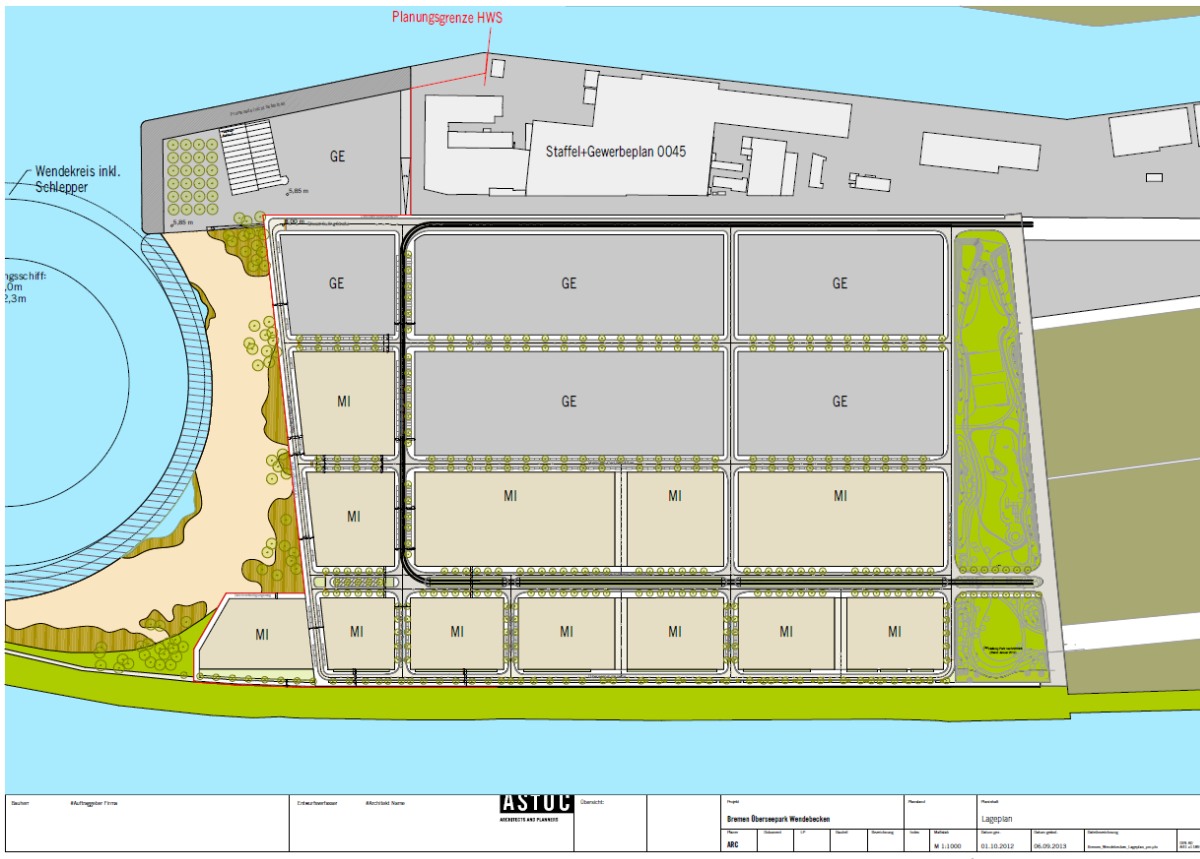


Abbildung 4: Erschließungsstruktur im Gebiet, Quelle: astoc (Stand 17.09.2013)

#### 4. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

Eingriffe in die Bundeswasserstraße sowie die Prüfung der damit einhergehenden Umweltauswirkungen sind Gegenstand des wasserrechtlichen Verfahrens.

#### C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Bau in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

## 2. Genderprüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens.

### D) Abstimmungen

Die Planung wurde dem Stadtteilbeirat Walle am 05.9.2013 im Fachausschuss Bau, Umwelt und Verkehr vorgestellt.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Bau und Verkehr wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Bau fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2448 bezeichnete Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Weser, Holz- und Fabrikenhafen, Eduard-Suling-Straße (einschließlich) und Am Winterhafen ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

### Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2448