

# Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Ausschüsse und Deputationen)

<b>Ressort:</b>	Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau	<b>Verantwortlich:</b>	Rohbeck, Stefanie
<b>Abteilung/Referat:</b>	Bauamt Bremen-Nord	<b>Telefon:</b>	+49 421 361-7345
<b>Vorlagentyp:</b>	Beschlussvorlage Ausschüsse/Deputationen	<b>Aktenzeichen:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
<b>öff. / n.öff.:</b>	öffentlich	<b>Wirtschaftlichkeit:</b>	Keine WU

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung - 20. WP	beschließend
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

## **Titel der Vorlage:**

Bebauungsplan 1629  
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack (Steingut)  
zwischen der Bahnstrecke Bremen Hauptbahnhof – Bremen Vegesack, Hermann-Fortmann-Straße,  
Kücksberg, Claus-Hinrich-Straße (rückwärtig), Schönebecker Straße und dem Grohner Mühlenweg.  
(Bearbeitungsstand 16.12.2021)

- Planaufstellungsbeschluss

## **Vorlagentext:**

### **A. Problem**

Das rd. 12 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 1629 liegt im Stadtteil Vegesack, Ortsteil Grohn, unmittelbar südlich der Bahnstrecke Bremen Hauptbahnhof – Bremen Vegesack. Es handelt sich im Wesentlichen um den jahrzehntelang betriebenen Betriebsstandort der Norddeutschen

Steingut, die Grohn geprägt hat. Das Unternehmen möchte diesen Betriebsstandort in Grohn aufgeben und hat das Gelände an die Steingut Projekt GmbH & Co KG veräußert. Aufgrund seiner Größe und Lage hat das Areal überörtliche Bedeutung für eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Wirtschafts- und Wohnstandortes Bremen-Nord. In den Räumlichen Entwicklungsperspektiven für den Bremer Norden ist der Ortsteil Grohn daher auch als eine von acht Schlüsselmaßnahmen definiert worden. Hier wird dazu ausgeführt: „Die durch Unternehmensverlagerungen existierenden und perspektivisch entstehenden Brachflächen sowie weitere untergenutzte Entwicklungsf lächen, die zusammen etwa 1/3 der Gesamtfläche Grohns betragen, eröffnen vielfältige Möglichkeiten, den Strukturwandel mit der Ansiedlung von Handwerks-, Kleingewerbe- sowie Dienstleistungsbetrieben zu gestalten. Mit der weiteren Nutzung des Flächenpotentials für Wohnungsneubau und der Schaffung und Vernetzung von Grünstrukturen können neue urbane Quartiere entstehen, die Grohn auch für Neubürger\*innen attraktiv machen“.

Für die Entwicklung des Steingut-Geländes wird die bestehende Verkehrserschließung über die Schönebecker Straße und den Grohner Mühlenweg auf seine Leistungsfähigkeit überprüft. Nach der vorliegenden, überschlägigen Verkehrsuntersuchung ist davon auszugehen, dass der Knotenpunkt Schönebecker Straße/ Bruno-Bürgel-Straße/ Grohner Mühlenweg ausgebaut werden muss. Hierfür werden ergänzende Straßenflächen benötigt. Die Flächen, die bereits als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan 1293 rechtskräftig festgesetzt sind, werden in das Plangebiet des Bebauungsplans 1629 aufgenommen, um einen notwendigen Ausbau der Flächen dem aus der Bebauung des Plangebiets resultierenden Verkehr zuordnen zu können.

Darüber hinaus umfasst das Plangebiet den öffentlichen Parkplatz östlich der Schönebecker Straße. Der im Geltungsbereich liegende Parkplatz am Bahnhofpunkt Schönebeck ist ebenso wie die unter der Schönebecker Straße liegenden Flächen als P&R-Parkplatz im Bebauungsplan 1293 festgesetzt und wird entsprechend genutzt. Im Rahmen der Entwicklung der Steingutfläche wird geprüft, wie eine attraktive Anbindung vom Steingutgelände zum Bahnhofpunkt Schönebeck gestaltet werden kann, auch unter Berücksichtigung der derzeit dem Parken vorbehaltenen Flächen unter der Schönebecker Straße. In diesem Kontext soll das Angebot an ebenerdigen Parkplätzen überprüft werden, um für diese innerstädtischen Flächen ggf. verstärkte Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, bspw. in Form eines Parkhauses/ Mobilitätshauses.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung wurde für das Plangebiet im Jahr 2021 ein Masterplan erarbeitet, der in den Grundzügen Aussagen zur Bebauungs- und Nutzungsstruktur, der verkehrlichen Erschließung und der Freiraumgestaltung trifft. Die hiermit verfolgten Ziele sind in Kap. B.3 ausführlich beschrieben. Auf Grundlage des Masterplans hat die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bereits den Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen gefasst.

Derzeit findet zur Vertiefung des Masterplans ein kooperatives städtebauliches und freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren statt, das voraussichtlich im Februar 2022 abgeschlossen wird. Es ist geplant, die Ergebnisse im Februar 2022 öffentlich zu präsentieren. Das Wettbewerbsergebnis wird anschließend in eine Quartiersplanung überführt, in der auch die verkehrliche Erschließung und das Mobilitätskonzept sowie die weiteren Fachbelange vertiefend ausgearbeitet werden. Die Quartiersplanung soll mit dem beabsichtigten Bebauungsplan 1629 planungsrechtlich gesichert werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Bebauungsplan 1629 soll nach der Präsentation der Wettbewerbsergebnisse im Frühjahr 2022 durchgeführt werden.

Die Stadtgemeinde Bremen hat ein besonderes Interesse an der Entwicklung dieses Areals, da es, wie o.g. für die Weiterentwicklung des Ortsteiles Grohn und des gesamten Bremer Nordens von besonderer Bedeutung ist. Um diese Entwicklung abzusichern, sind entsprechende planungsrechtliche Grundlagen erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung auch ein Vorkaufsortsgesetz für das Plangebiet beschlossen.

## **B. Lösung**

Aufstellung des Bebauungsplanes 1629 nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### **1. Entwicklung und Zustand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher gewerblich-industriell genutzte Fläche, die in weiten Teilen versiegelt und überwiegend mit großen Hallen bebaut ist. Die Produktion wurde bereits

vor längerer Zeit auf andere Unternehmensstandorte verlagert. Verblieben sind die Nutzungen Distribution, Lagerung, Verwaltung und Marketing, deren Aufgabe aber auch noch erfolgen wird. Im östlichen Eingangsbereich gibt es vereinzelt Bürogebäude. Die Gewerbe- und Industriebauten der Norddeutschen Steingut prägen als Industriekulisse bislang das Plangebiet und die Umgebung.

Im Westen des Plangebiets besteht eine ehemalige Kläranlage der Norddeutschen Steingut, die heute eine mit Sträuchern bewachsene Grünfläche mit Wasser- bzw. Klärbecken darstellt. Insbesondere am südlichen Rand des Plangebietes und im Eingangsbereich stehen einige Großbäume. Der mit Bäumen stark bewachsene Höhenversprung zum südlich angrenzenden Siedlungsbereich schirmt das Steingut-Areal von seiner wohnbaulich geprägten Nachbarschaft ab.

Durch die enge Nachbarschaft des Betriebes zu der südlich angrenzenden Wohnnutzung ergaben sich tendenziell konfliktbehaftete Situationen, so dass mit einer Gebietsneuordnung Verbesserungen einhergehen werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes besteht ein P&R-Parkplatz am Bahnhofpunkt Schönebeck, der stark nachgefragt wird. Östlich des P&R-Parkplatzes besteht eine in einem Grünzug gelegene, öffentliche Fußwegeverbindung nach Süden vom Bahnhofpunkt bis zur Jacobs-Universität.

## **2. Geltendes Planungsrecht**

Für den Großteil des Plangebiets gilt derzeit kein Bebauungsplan. Hiervon ausgenommen ist der Bereich östlich des Steingutgeländes. Für die Schönebecker Straße mit den angrenzenden Flächen und mit den Flächen, die unter dem höher liegenden Straßenbereich der als Bahnüberführung dienenden Schönebecker Straße liegen, sowie für den Bereich der Schönebecker Straße / Ecke Bruno-Bürgel-Straße gilt der Bebauungsplan 1293 aus dem Jahr 2006. Der Bebauungsplan 1293 setzt hierfür größtenteils Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) fest. Östlich neben den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist.

Darüber hinaus gilt für den nordöstlichen Bereich des P-&R-Parkplatzes die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit öffentlichen Parkflächen des Bebauungsplanes 361 A aus dem Jahr 1974.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Bereich des Steingutgeländes eine Weißfläche dar. Die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bereits beschlossen.

Für den Bereich östlich der Schönebecker Straße stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit einer Sonderbaufläche den Innovationsschwerpunkt Jacobs University und Science Park dar. Diese Darstellung soll ein enges Miteinander von Hochschul- und Forschungseinrichtungen, Gewerbebetrieben, Wohnheimen und sonstigen Dienstleistungsbetrieben ermöglichen, das sich deutlich von reinen Hochschulgebieten und Gewerbegebieten unterscheidet und zum Beispiel Existenzgründungen und Ausgründungen von Hochschulinstituten einen attraktiven Standort bieten soll. Zudem werden angrenzende Grünflächen sowie eine Grünverbindung dargestellt, die die Durchgrünung des Gebietes sichert und eine Erhöhung der Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehre zum Ziel hat.

## **3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **Entwicklungsziele**

Das Plangebiet soll gemäß dem im Jahr 2021 erarbeiteten Masterplan zu einem gemischt genutzten, nachhaltigen und urbanen Stadtquartier nach dem Leitbild der produktiven Stadt entwickelt werden. Vernetzende öffentliche Grünflächen sowie ergänzende Gemeinbedarfsanlagen sollen zur Steigerung der urbanen Qualitäten beitragen. Als „Neuer Ort der Produktiven Stadt“ soll in dem Plangebiet Arbeit in hoher räumlicher Nähe, Dichte und Vernetzung untereinander sowie zum Wohnen, zu Bildung, zu Kultur, Versorgung und Freizeitgestaltung stattfinden. Im Folgenden werden die im Masterplan vorgesehenen Entwicklungsziele weitergehend erläutert.

### **Gewerbe**

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Vornutzung und dem Autobahnanschluss Schönebeck gute Voraussetzungen für eine kleinteilige mischgebietstypische gewerbliche Entwicklung z.B. für Handwerks- und kleine Produktionsbetriebe. Durch die Nähe zur Jacobs University Bremen können sich

auch Flächenpotenziale für stadtteilbezogene Dienstleistungsnutzungen, für kleinteilige Manufakturen, für digitale Arbeitsformen sowie für Existenzgründungen im Bereich Kunst, Kultur- und Kreativwirtschaft ergeben. Großmaßstäbliche Gewerbeansiedlungen würden diesen Entwicklungszielen widersprechen. Denkbar ist unter Berücksichtigung der Flächenpotenziale des benachbarten Science Parks und des Campus-Geländes der JUB ein Spektrum von gewerblichen Entwicklungen wie wissensintensiven Unternehmen, ggf. auch Forschungsinstitute.

## **Wohnen**

Da die Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich das Ziel verfolgt, Wohnraum insbesondere durch Innenentwicklung zu schaffen, bietet sich diese Fläche auch dafür an, den Anteil des Wohnens umfangreich zu erhöhen, um im Ortsteil neue Impulse durch neue Einwohner\*innen zu setzen. So sollen in dem Plangebiet auch neue Formen des Wohnens entstehen. Dabei sollen 30 % der geplanten Wohnungen nach den Förderbedingungen des sozialen Wohnungsbaus entwickelt werden. Auch Studierendenwohnen ist wegen der Nähe zur Jacobs-Universität auf dieser Fläche denkbar. Ca. 10 % der Wohneinheiten sollen als urbane Reihenhäuser errichtet werden.

## **Soziale und kulturelle Infrastrukturen, Sport- und Freizeiteinrichtungen**

Auf Grund der Größe des Gebietes und insgesamt festzustellender Defizite im Bereich von Grohn zeichnen sich Bedarfe für öffentliche und private Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Gastronomie, Kultureinrichtungen, private Sportstätten ab. Dies wird in die Planungen einbezogen. So sind Bildungseinrichtungen für Kinder im Plangebiet vorgesehen (Kita, Grundschule).

## **Freiraum, Mobilität und Klima**

Die Planung soll die klimapolitischen und verkehrspolitischen Ziele Bremens berücksichtigen und wird daher neben der verträglichen städtebaulichen Einbindung außerdem auch Freiraumaspekte, ein für den Standort angemessenes Mobilitätskonzept sowie ein innovatives Energiekonzept enthalten. Es soll ein aktiver Beitrag zur allgemeinen Klimaneutralität geleistet werden. Hierzu werden insbesondere Vorschläge erarbeitet für eine Reduzierung der Flächenversiegelung, für eine stärkere Durchgrünung des Steingut-Geländes und für einen klimaangepassten Umgang mit dem Regenwasser. Mobilität soll nachhaltig organisiert und Fahrradverkehr verstärkt betrachtet werden (Mobilitätsmanagement). Autoverkehre sollen minimiert und so organisiert werden, dass eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität erreicht wird.

## **4. Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1629 wird eine Umweltprüfung durchgeführt. In dem Umweltbericht als Teil der Planbegründung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Der Umweltbericht wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung und Behördenabstimmung der beiden Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) fortgeschrieben.

## **C. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der mit dem Bebauungsplan 1629 überplante Bereich „Steingut“ in Bremen-Grohn befindet sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Eigentümerin hat sich in einer Kostenübernahmevereinbarung dazu verpflichtet, die Kosten für die Planung sowie auch die Fachgutachten zu übernehmen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Eigentümerin zu tragen. Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – im Haushalt der Stadtgemeinde von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Über Kosten, die der Stadtgemeinde bei der Realisierung der Planung ggf. entstehen könnten, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren informiert.

### **Genderprüfung**

Das Plangebiet soll für Kinder sowie für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort werden. Die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet richten sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Angebote für Kinder, junge und alte Menschen sollen ebenso wie Angebote an Männer, Frauen, Mädchen, Jungen und Diverse Bestandteil der Planung sein. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

### **D. Abstimmung**

Dem Ortsamt Vegesack wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17.11.2016 übersandt.

### **Beschlussempfehlung:**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack (Steingut) zwischen der Bahnstrecke Bremen Hauptbahnhof – Bremen Vegesack, Hermann-Fortmann-Straße, Kücksberg, Claus-Hinrich-Straße (rückwärtig), Schönebecker Straße und dem Grohner Mühlenweg der Bebauungsplan 1629 aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.