

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BREMEN

in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.2014

Entwurf

Bremen-Vegesack (Kontor am Alten Speicher, ehem. Haven Hööv)

A Plangebiet

A 1 Änderungsbereich, Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Vegesack und hat insgesamt eine Größe von ca. 1,8 ha.

Es handelt sich um den südöstlichen Teil des ehemaligen Einkaufszentrums Haven Hööv (Bauteil D), das 2003 errichtet bzw. eröffnet wurde.

Das gesamte Areal des ehemaligen Haven Hööv, wovon der Änderungsbereich nur einen Teilbereich überdeckt, blickt auf eine über hundertjährige Geschichte als Werft- und Industriestandort zurück. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung lag das Plangebiet bis Ende der 1990er brach, bis dann zu Beginn der 2000er Jahre die bauliche Neuentwicklung begann. Wesentlicher Bestandteil der damaligen Neuplanung war der Bau des Einkaufszentrums Haven Hööv, das aus zwei großflächigen Gebäudekörpern mit Verbindungsbrücke besteht. Die Gebäude gliedern sich in zwei Bauteile (B – entlang des Hafenbeckens, D – entlang der Lesum), die Bauteile A und C wurden nicht realisiert. Die Einzelhandelsnutzung erstreckte sich im Wesentlichen auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss der Bauteile B + D, die mit einer Brücke über die öffentliche Straße „Zum Alten Speicher“ verbunden waren. Diese Brücke wurde bereits rückgebaut. Im zweiten OG waren ein Fitnesscenter und weitere Dienstleistungen untergebracht. Ein umfangreiches Parkplatzangebot stand in dem dreigeschossigen Parkhaus (UG, 1. und 2. OG) in baulicher Einheit mit dem Bauteil D zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum konnte sich trotz seiner Größenordnung nicht als überregionaler Einkaufsstandort etablieren. Ab dem Jahr 2012 befand sich das Haven Hööv in einem Insolvenzverfahren. Mitte 2017 wurde die Immobilie an einen institutionellen Anleger weiterveräußert. Die von der Eigentümerin beauftragte Haven Hööv Projektentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt, das Areal mit der Schwerpunktnutzung „Wohnen“ im Baufeld B sowie einem neu konzipierten Einkaufszentrum im Bauteil D als urbanes Quartier zu revitalisieren. Das Bauteil D befindet sich derzeit im Umbau und wird an die heutigen Anforderungen eines modernen und attraktiven Einkaufszentrums angepasst.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche sowie die Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich Vegesack (rot gestrichelte Linie) dar. Es ist beabsichtigt, den Teilbereich des Bauteil D als sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 BauNVO darzustellen.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Neukonzeption des Einkaufszentrums und der begleitenden Entwicklung eines urbanen Quartiers bietet sich die Chance, das Areal des ehemaligen Haven Hööv't zu einem attraktiven und lebendigen Teil der Vegesacker Ortsmitte zu entwickeln und städtebaulich neu zu strukturieren. Auch wenn mit der baulichen Entwicklung eine stärkere Nutzungsmischung des Plangebietes erfolgen und dabei die ursprüngliche Einzelhandelsnutzung reduziert werden soll, ist es für das Versorgungszentrum Vegesack sinnvoll, den Einzelhandelsstandort langfristig zu erhalten und zu stärken. Vor allem für Angebote in Form von großflächigem Einzelhandel, wie z.B. einem Elektrofachmarkt, dessen Ansiedlungsversuche im übrigen Bereich der Fußgängerzone bislang erfolglos geblieben sind, kann das revitalisierte Einkaufszentrum die Angebotsstruktur Vegesacks ergänzen.

Ein planungsrechtliches Planungserfordernis ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels im Ursprungsbebauungsplan 1218. Dieser weist hinsichtlich der Festsetzung von „ca. 11.500 qm Verkaufsfläche“ als Obergrenze für die Einzelhandelsnutzung (bezogen auf alle als Kerngebiet festgesetzten Baugebiete) eine erhebliche Rechtsunsicherheit auf und lässt eine verbindliche Steuerung der Nutzung in den Bestandsimmobilien nicht zu. Daraus gibt sich für die Stadtgemeinde ein zwingendes Planungserfordernis, um die geplante Einzelhandelskonzentration in Bauteil D nachhaltig zu sichern und evtl. Negativentwicklungen (potentiell großflächige Vergnügungsstätten, sortimentsbeschränkte Outlet-Center o.ä.) zukünftig ausschließen zu können.

Mit der Gesamtplanung werden die nachfolgenden Ziele verfolgt:

Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen einer Neustrukturierung und Revitalisierung des Haven Hööv't-Areals und der südlich angrenzenden Areale unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- Berücksichtigung der Belange des Generalplanes Küstenschutz, d.h. Herstellung eines öffentlichen Hochwasserschutzes (HWS) in Übernahme und Ertüchtigung des privaten HWS-Bestandes
- Städtebauliche Neuordnung der Baufelder B + C einschließlich des Umfeldes auf Grundlage eines vorauslaufenden konkurrierenden Verfahrens zur Entwurfsqualifizierung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter anteiliger Berücksichtigung der örtlichen Wohnraumförderung
- Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung mit breitem Sortimentsangebot im Bauteil D unter Beibehaltung der Obergrenze von max. 11.500 qm Verkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Vegesack, der Zentren innerhalb Bremen-Nord sowie der Umlandzentren
- Qualifizierte Prüfung und Entwicklung der umgebenden öffentlichen Raumgestaltung
- Sicherung der Planungsziele und einer zeitlich-qualitativ integralen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Vertrages mit der Eigentümerin/Investorin.

Da die geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des südöstlichen Teils des ehemaligen Haven Hööv't (Bauteil D) den Zielen der Neustrukturierung entgegensteht, soll mit dieser Änderung die Grundlage für die

verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden. Die entsprechende 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 wird im Parallelverfahren aufgestellt.

C Planinhalt

C 1 Baufläche

Entsprechend der zukünftigen und der vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Die Darstellung der Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich des Vegesacker Zentrums bleibt unverändert bestehen.

D Umweltbericht

D 1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Bereich der südöstlichen Bestandsimmobilie des ehemaligen Einkaufszentrums Haven Hööv't anstelle der gemischten Baufläche zukünftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die nachfolgenden Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die neuen Darstellungen des Flächennutzungsplanes berührt sein könnten:

- Natur und Landschaft, Landschaftsbild
- Pflanzen und Tiere
- Klima
- Lärm
- Wasser (Hochwasserschutz)
- Boden / Altlasten

Natur und Landschaft, Landschaftsbild

Gemäß § 1 BundesNatG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Der Änderungsbereich umfasst die südöstlichen Flächen des ehemaligen Einkaufszentrums Haven Hööv't (Bauteil D) mit der Bestandsimmobilie, die umgebaut und revitalisiert werden soll. Da keine baulichen Veränderungen bezgl. der überbauten Fläche und der Gebäudehöhe geplant sind, ergibt sich somit kein

weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der heutigen Situation. Die geplante Neugestaltung der westlichen Fassade wird in der näheren Umgebung eher zur Beruhigung beitragen, durch die vergleichsweise geringe Höhe des dreigeschossigen Gebäudes ist hierdurch allerdings keine weiträumige Außenwirkung bezüglich des Landschaftsbildes zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der fast vollständig bebaut und überformt ist. Im Plangebiet befinden sich nur einige Bäume sowie Gehölze, die im Rahmen der Neuplanung weiterhin erhalten werden sollen. Aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung des Plangebietes werden ebenfalls keine Tierlebensräume beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund ist auch das Vorkommen gefährdeter Arten nicht zu erwarten.

Klima

Mit der 13. Änderung wird sich an der heutigen Situation des Mikroklimas nichts Wesentliches ändern. Das Plangebiet weist weiterhin einen hohen Versiegelungsgrad auf. In der Karte D *Klima/Luft* des Landschaftsprogramms Bremen 2015 wird die bioklimatische Situation des Plangebietes mit weniger günstig bewertet. Es kommt vor allem in den warmen Sommermonaten zu einer Überwärmung des Plangebietes. Die angrenzende Wasserfläche der Weser, der Lesum sowie die südlich angrenzende offene Landschaft ermöglichen eine Luftzirkulation, die entlastend auf das Mikroklima wirkt. Im Rahmen der Neuplanung sollen die bestehenden Bäume sowie die vorhandene Dachbegrünung erhalten bleiben und somit entlastend auf das Kleinklima einwirken.

Lärm

Mit der Ausweisung Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Einzelhandel treten in dem Änderungsbereich die bisher zulässigen und damit typischerweise verbundenen Emissionen auf.

Im Änderungsbereich wirkt der Lärm des zu- und abfahrenden Verkehrs auf die umgebende Nachbarschaft ein. Diese Auswirkungen können durch entsprechende Vorkehrungen (Parkplätze innerhalb des Gebäudes) gemindert werden. Eine Bewältigung der Lärmproblematik erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Wasser (Hochwasserschutz)

Wasserflächen bzw. Wasserschutzgebiete liegen im Änderungsbereich nicht vor.

Bezüglich des Hochwasserschutzes ist vorgesehen, das gesamte zu überplanende Areal des ehemaligen Haven Höövts im Rahmen der Umsetzung des Generalplans Küstenschutz erstmalig öffentlich einzudeichen. Eine nachrichtliche Übernahme der neuen Hochwasserschutzlinie erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die bauliche Umsetzung des öffentlichen Hochwasserschutzes ist für den Zeitraum 2020-2022 zu erwarten. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs.

Boden / Altlasten

Im Änderungsbereich wird es infolge der Planung zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgut Boden kommen, da das Bestandsgebäude des fast komplett überbauten Plangebietes im Zuge der Umsetzung lediglich saniert und im Wesentlichen im Inneren umgebaut wird. Die bestehenden Freiflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin von Bebauung freigehalten.

In Teilgebieten des Änderungsbereiches ist der Boden infolge der Jahrzehnte andauernden Nutzung als Gewerbegebiet und Werftenstandort gering bis stark kontaminiert. Der ölverunreinigte Bereich ist durch Dicht- und Spundwände abgedichtet, so dass eine Belastung des Grundwassers und der umgebenden Bodenbereiche ausgeschlossen ist. Es erfolgt eine dauerhafte Beobachtung des kontaminierten Bereichs durch Grundwassermessstellen, um eine mögliche Kontamination des Grundwassers prüfen zu können. Die genauen Bereiche werden in der Verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet liegen bislang keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von archäologisch und kulturhistorisch wertvollen Fundstellen vor.

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Überprüft wurden die Auswirkungen der 13. Flächennutzungsplanänderung auf die Bereiche Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere, Klima, Lärm, Wasser (Hochwasserschutz) sowie Boden / Altlasten.

Es wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen entweder nicht zu erwarten sind (Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere, Klima, Wasser sowie Boden/Altlasten) oder im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Lärm) sachgerecht behandelt und wirkungsvoll reduziert werden.

E Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Bremen, 07.01.2019

Bauamt Bremen Nord

Gez. Donaubauer

Donaubauer
(Amtsleiter)