

**Bericht der Verwaltung**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**  
**Stadtentwicklung und Energie (S)**

**Zuckerwerk im Holzhafen – B-Plan 2444**

**Anlass des Berichts:**

Der Abgeordnete Carsten Werner (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) hat um einen Bericht über den Stand des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2444 und insbesondere zur Frage einer möglichen Nutzung der Liegenschaft am Holzhafen 21 durch den Verein „Zuckerwerk“ gebeten.

**Sachdarstellung:**

Der Verein Zuckerwerk hat sich bei der WFB um eine Anmietung der Immobilie Am Holzhafen 21 bemüht, um dort in Zukunft ein Kulturzentrum u.a. für Event-, Kultur- und Tanzveranstaltungen zu betreiben. Die Mietdauer war für einen Zeitraum von 10 Jahren geplant. Diese Nutzungsänderung einer bisherigen Gewerbeimmobilie wäre baurechtlich genehmigungspflichtig, ein Antrag ist jedoch nicht gestellt worden. Die Einschätzungen der Baubehörde sind im Rahmen einer Auskunft gegenüber der WFB entstanden. Die WFB hat aufgrund der Einschätzung der Baubehörde, der Bedenken der Initiative Stadtbremische Häfen (ISH) sowie den Erfahrungen aus anderen Projekten im Holz- und Fabrikenhafen eine Vermietung der Immobilie ohne vorherige Einigung mit der ISH als nicht zielführend erachtet.

Das genannte Grundstück liegt auf der Südseite des Holz- und Fabrikenhafens. Dort gilt – wie auch für alle übrigen Grundstücke rund um dieses Hafenbecken – ein alter Staffel- und Gewerbeplan mit der Festsetzung „Gewerbeklasse I – Industriegebiet“. Nach der dafür geltenden Staffelbauordnung bestehen in der Gewerbeklasse I keine Nutzungsbeschränkungen, nur Wohnen ist unzulässig. Entsprechend werden nach der ständigen Genehmigungspraxis der Bauverwaltung in der Gewerbeklasse I (grundsätzlich) alle Nutzungen genehmigt, die nicht Wohnen betreffen. Also wäre allein auf dieser Grundlage auch das Nutzungskonzept des Vereins Zuckerwerk genehmigungsfähig. Die ISH hat dieser Rechtsauffassung allerdings mehrfach deutlich widersprochen.

Nach Einschätzung der ISH, die sich insoweit anwaltlich beraten lässt, ist es zur Absicherung der Industriebetriebe im Planbereich von existenzieller Bedeutung, dass der Charakter dieses Industriegebietes nicht verändert wird und insbesondere Dienstleistungsbetriebe sowie kulturelle Einrichtungen dort nicht genehmigt werden. Es geht den Unternehmen dabei nicht allein um die Frage, ob der Verein Zuckerwerk oder ähnliche Nutzer als Beschwerdeführer gegenüber Immissionen der Betriebe auftreten könnten. Im Vordergrund steht vielmehr die Befürchtung, dass solche Ansiedlungen zu einer faktischen Veränderung des Gebietscharakters führen könnten und dann den Industriebetrieben weitergehende Be-

schränkungen auferlegt werden, wenn sie Genehmigungen für betriebliche Veränderungen oder Erweiterungen beantragen.

Ob Genehmigungen für Dienstleister im Rahmen der Gewerbeklasse I überhaupt versagt werden können oder umgekehrt Antragsteller sogar einen Anspruch auf Genehmigung haben, ist zwischen der Baubehörde und der ISH rechtlich umstritten. Ein positiver Vorbescheid für ein Bürogebäude mit Restaurant im Erdgeschoss aus dem Jahr 2011 ist von benachbarten Betrieben mit einer Klage angefochten worden. Eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Bremen steht dazu bisher aus.

Um solche Rechtsstreitigkeiten in Zukunft zu vermeiden, ist mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 2444 begonnen worden. Ziel der Neuplanung ist es, die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe am Holz- und Fabrikenhafen abzusichern sowie eine möglichst klare planungsrechtliche Aussage über die sonstigen zulässigen Nutzungen zu erreichen. Das moderne Planungsrecht auf der Grundlage der BauNVO bietet dafür auch nach Einschätzung der ISH eine gute Grundlage. Dieses Verfahren ist bekanntlich noch nicht abgeschlossen. Formal gibt es bisher nur einen Planaufstellungsbeschluss, mit der ISH laufen aber Abstimmungsgespräche über konkrete Festsetzungsmöglichkeiten. Angesichts der Tatsache, dass die Mitgliedsfirmen der ISH angekündigt haben, gegen alle Genehmigungen für Dienstleistungen in der Gewerbeklasse I Rechtsmittel einzulegen, liegt die Klärung durch neues Planungsrecht auch im Interesse der möglichen neuen Nachbarn, die auf Grundstücken am Holz- und Fabrikenhafen investieren wollen. Im Übrigen entspricht es auch der Kultur unserer Zusammenarbeit mit den Bestandsunternehmen in der Überseestadt, soweit wie möglich eine Verständigung außerhalb von Gerichtsverfahren zu suchen.

Ob Vorhaben wie das Projekt Zuckerwerk nach dem neuen B-Plan 2444 genehmigungsfähig sein werden, hängt von der konkreten künftigen Festsetzung zur Art der Nutzung ab, die noch nicht abschließend feststeht. Im Zusammenhang mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung, der demnächst von der Deputation zu treffen sein wird, ist darüber fachlich und politisch zu entscheiden.

Um den dringenden Raumbedarf des Vereins zumindest für Büros, Ateliers und Lager zu decken, hat der Verein jetzt zum 01.05.2014 einen Mietvertrag für entsprechende Flächen in der Überseestadt, Stephanikirchenweide, geschlossen. Für das Grundstück, das sich im Eigentum eines privaten Unternehmens befindet, gilt der gleiche Staffel- und Gewerbeplan mit der Festsetzung „Gewerbeklasse I“ wie am Holz- und Fabrikenhafen. Die Vermieterin hat die Nutzung als „Vergnügungsstätte“ ausdrücklich ausgeschlossen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.