

Bremen, 11.01.2018

Telefon: 361-2514 (Frau Spanier)  
361-4821 (Frau Holstein)  
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/376  
Tagesordnungspunkt

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

**Bebauungsplan 2465**  
**für ein Gebiet in Bremen-Findorff**  
**zwischen Herbststraße, Admiralstraße, Findorffstraße und Eisenbahnlinie Bremen-**  
**Hamburg**  
**(Bearbeitungsstand: 19.12.2017)**

➤ **Neufassung Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

Das Gebiet der Plantage ist eines der ältesten Gewerbegebiete Bremens. Es ist geprägt durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Im Gebiet haben sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größenordnungen angesiedelt, darunter kleingewerbliche Betriebe, Atelierflächen mit kreativwirtschaftlicher Nutzung, eine Tankstelle, ein Hotel sowie kulturelle und soziale Nutzungen. Zudem finden sich ein großflächiger Möbelfachmarkt und Handelsbetriebe zur Nahversorgung, aber auch zunehmend Wohnungsbau überwiegend entlang der Admiralstraße.

Trotz einiger erfolgreicher Umnutzungs- und Zwischennutzungsprojekte ist in Teilgebieten insbesondere in der Nähe der Bahntrasse ein längerer großflächiger Leerstand zu verzeichnen, der zu einer Verwahrlosung der Erdgeschosszonen führt und sich negativ auf die Wahrnehmung des Quartiers auswirkt.

Der seit 9.12.2004 rechtskräftige Bebauungsplan 2226 setzt überwiegend Kerngebiet fest, sodass die Ansiedlung von Einzelhandel unbegrenzt möglich ist. Diese Möglichkeit widerspricht den Zielsetzungen des von der Bremischen Bürgerschaft am 17. November 2009 als städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß BauGB beschlossenen Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes, welches für den Stadtteil Findorff das Stadtteilzentrum als sternförmiges Zentrum mit hoher Nutzungsdichte entlang der Straßenzüge Himmstraße, Admiralstraße und mit aufgelockertem Besatz an der

Münchener Straße beschreibt. Das Stadtteilzentrum Findorff ist im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept als zentraler Versorgungsbereich i. S. d. BauGB räumlich abgegrenzt. Eine Ausdehnung des Zentrums in den Bereich „Plantage“ ist im Zentren- und Nahversorgungskonzept nicht vorgesehen. Vielmehr gilt es, die attraktiven, dichten Versorgungsstrukturen im Stadtteilzentrum zu erhalten und zu stärken. Mit dem zentralen Versorgungsbereich konkurrierende Standortentwicklungen im Bereich „Plantage“ sollen deshalb vermieden werden.

Insbesondere im rückwärtigen Bereich an der Straße Plantage befand sich ein am 03.09.1984 genehmigter größerer Verbrauchermarkt mit ca. 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis zu seiner Abmeldung am 31.03.2009 ( laut Auszug Handelsregister). Für dieses Grundstück gibt es immer wieder Anfragen zu möglichen Folgenutzungen. Zuletzt ist mit Vorbescheid vom 12.04.2011 die Beseitigung der Bestandsgebäude sowie die Neuerrichtung eines Supermarktes mit ca. 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf der Grundlage des Bebauungsplans 2226 genehmigt worden. Das Vorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt, so dass die Geltungsdauer des Vorbescheides seit dem 13.04.2014 abgelaufen ist. Um das bestehende Stadtteilzentrum schützen zu können, ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplans vor allem hinsichtlich der Kerngebiets-ausweisung erforderlich.

Zudem setzt der Bebauungsplan 2226 eine orthogonal zwischen Admiralstraße und Plantage verlaufende neue Erschließungsstruktur als Verlängerung der Winterstraße fest. Sie wurde bisher nicht umgesetzt und ist durch mehrere Höhenversätze im Gebiet auch nicht durchführbar. Die seinerzeit geplante Erschließung widerspricht außerdem den im Planungsgebiet vorherrschenden historisch bedingten Längsstrukturen.

Auf dieser Grundlage hat die städtische Baudeputation am 29.07.2014 für das Plangebiet bereits die Aufstellung des Bebauungsplans 2465 beschlossen. In der Zwischenzeit ist durch entsprechende Anfragen deutlich geworden, dass derzeit eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten jedweder Art unbegrenzt möglich ist. Dieses ist zur Zeit noch unproblematisch, da der vorhandene Bestand bis jetzt ein sehr breites Zielpublikum anspricht, was keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung befürchten lässt (Bowling, Laser-Tag). Eine Ansiedlung von Nutzungen, von denen Trading-Down-Effekte zu erwarten sind, lässt sich auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans jedoch nicht regeln. Dies betrifft insbesondere Vergnügungsstätten wie bspw. Spielhallen und Wettbüros, aber auch bestimmte Gewerbebetriebe wie bspw. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sex-Shops, die Konflikte mit der angestrebten höherwertigen Nutzungsmischung des Quartiers verursachen würden. Um auch diese Nutzungen für den Zeitraum der Planaufstellung steuern zu können, soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan neu gefasst werden.

## B) Lösung

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

Da der Geltungsbereich ca. 6,9 ha/ 69 000m<sup>2</sup> groß ist, ist ausgeschlossen, dass die festgesetzte Grundfläche 70 000 m<sup>2</sup> übersteigen kann. Somit sind, vorbehaltlich des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls, die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens voraussichtlich gegeben.

### 1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 6,9 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage in Findorff. Nordöstlich wird das Gebiet von der Admiralstraße, südöstlich durch die Findorffstraße begrenzt.

Südwestlich wird das Areal durch die Bahntrasse Bremen-Hamburg flankiert und nordwestlich schließt das Plangebiet mit der Herbststraße ab. Das Plangebiet umfasst die gleichen Grenzen wie der Bebauungsplan 2226 vom 9.12.2004.

Das Areal blickt auf eine lange Geschichte zurück und ist historisch gewachsen. Von den Ursprüngen einer durch den Kaufmann Eberhard von Hoorn erbauten süd-ländischen Residenz von 1750 inmitten eines land- und torfwirtschaftlich geprägten Umfeldes entwickelte sich ab 1863 hier das erste Wohnviertel des Stadtteils. Durch den Ausbau des Eisenbahnnetzes und die Lage der Plantage entlang der Schienen ist das Gebiet von jeher deutlich vom Eisenbahnverkehr geprägt. Einerseits gene-rierte sich aus dem wachsenden Bedarf der Eisenbahnangestellten auch die Schaf-fung von Wohnraum, andererseits wirken sich die Lärmemissionen des Eisenbahn-verkehrs und des Anlieferverkehrs der ansässigen Gewerbeunternehmungen teil-weise störend auf mögliche Wohnnutzungen aus.

Durch die in den letzten Jahren erfolgten Neubebauungen entlang der Admiralstra-ße bis zur Findorffstraße erhielt das Gebiet an seiner nordöstlichen Seite eine nahe-zu zusammenhängende 4-5-geschossige Bebauungskante, während im Inneren des Planungsgebietes nach wie vor eine sehr heterogene Bebauungsstruktur vor-herrscht.

Zum Zwecke der besseren Erschließung der inneren Gebietslagen weist der Be-bauungsplan 2226 vom 9.12.2004 eine Querstraße in Verlängerung der Winterstra-ße aus. Bisher wurde diese Planungsabsicht nicht umgesetzt. Durch unterschiedli-che Höhenniveaus der Grundstückslagen ist diese Erschließungsform nicht umsetz-bar. Insbesondere die inneren Grundstückslagen des Plangebietes verfügen nur über eine privatrechtlich gesicherte Erschließung. Die Potentiale dieser Grund-stückslagen sind nicht ausgeschöpft.

Insgesamt ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt und dicht bebaut, öffent-lich wirksame Aufenthaltsflächen fehlen. Eine Gliederung in Zonen für den ruhenden Verkehr und interne Aufenthaltsflächen ist nicht vorhanden.

Die heutige Ausweisung als Kerngebiet lässt auch großflächigen Einzelhandel zu. Damit kann eine das Stadtteilzentrum schädigende Standortkonkurrenz entstehen, die den Zielen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept entgegen-steht. Diese Nutzungsmöglichkeit soll zugunsten einer Stärkung der Kreativwirt-schaft und Dienstleistungsnutzungen aufgegeben werden. Damit entspricht die Neuausrichtung der Planung des Gebietes dem Kommunalen Zentren- und Nahver-sorgungskonzept sowie den Zielen des Innenstadtkonzeptes.

Das um 1903 errichtete Kontorhaus der ehemaligen Stuhlrohrfabrik Menck Schultze & Co.KG an der Ecke Admiralstraße / Herbststraße wird seit 2010 vom Landesamt für Denkmalpflege als Kulturdenkmal geführt. Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 4 DSchG soll die-ses Einzeldenkmal in den neuen Bebauungsplan aufgenommen werden.

## 2. Geltendes Planungsrecht

### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt im südlichen Bereich entlang der Admiral-straße und Findorffstraße sowie im Kernbereich der Plantage ‚Gemischte Bauflä-chen‘ und entlang der Bahntrasse sowie teilweise entlang der Herbststraße ‚Ge-werbliche Bauflächen‘ dar.

Bebauungsplan:

Für den Planbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2226.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist die behutsame Weiterentwicklung des Planungsgebietes mit Respekt gegenüber den bestehenden historischen Strukturen und einer Aufwertung des gesamten Gebietes unter Nutzbarmachung seiner vorhandenen Potentiale. Das Neben- und Miteinander der erwähnten verschiedensten Nutzungen bildet eine interessante Gemengelage, die das Gebiet prägt. Diese Nutzungs- und Bebauungsmischung soll aufrechterhalten werden. Große Potentiale sind in der Stärkung und Weiterentwicklung der schon heute ansässigen Kreativwirtschaft zu sehen.

Der Wohnanteil in dem Planungsgebiet hat in den letzten Jahren zugenommen und entspricht damit der bestehenden Nachfrage nach zentrumsnahen Flächen in dieser zentralen und attraktiven Lage zur Innenstadt. Dem möglichen Konfliktpotential zwischen unterschiedlichen Nutzungen soll durch eine Gliederung der Nutzungen im Gebiet begegnet werden. Das mit der Novellierung von BauGB und BauNVO 2017 neu eingeführte Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO ermöglicht nunmehr bei erhöhter baulicher Dichte sowie erhöhten zulässigen Lärmimmissionen eine Feinsteuerung der verschiedenen Nutzungen vorzunehmen. Insofern ist Ziel die Ausweisung eines Urbanen Gebietes für den Kernbereich der Plantage mit einem Nebeneinander von Wohnen, Kreativwirtschaft und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Auch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte ist angedacht. Zu den Bahnanlagen soll der Nutzungsanteil des Gewerbes deutlich überwiegen.

Wohnen soll, wo aus Immissionsgründen möglich, zugelassen und durch die Schaffung neuer Aufenthalts- und Freiflächen gestärkt werden.

Um den Zielen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts zu entsprechen und um die dort benannten Kernachsen des Stadtteilzentrums Findorff nicht zu schwächen, sollen im Planungsgebiet zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen werden.

Um die Aufwertung des Gebietes zu ermöglichen ist es zudem notwendig, Nutzungen auszuschließen, die sich negativ auf ihre Umgebung auswirken können. Durch die Aufhebung der Kerngebietsfestsetzung werden künftig keine kerngebietstypischen Vergnügungsstätten mehr zulässig sein. Auch entsprechende Nutzungen, die in einem Urbanen Gebiet möglicherweise noch zulässig wären, wie insbesondere Spielhallen, Wettbüros u.ä. sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Shops etc. sollen künftig im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Es ist in der Rechtsprechung unbestritten, dass die Ansiedlung genannter Nutzungen zu trading-down-Effekten führen kann, was den Planungszielen - insbesondere der Ansiedlung von Wohnnutzung sowie dem Bemühen, eine Kita im Gebiet unterzubringen - zuwider laufen würde.

Um die Erschließung des Gebietes zu verbessern und zu sichern sowie die vorhandenen Grundstückspotentiale auszuschöpfen, soll die schon heute vorhandene interne Längerschließung eines Privatgrundstückes öffentlich nutzbar werden. Durch zusätzliche kleine Querverbindungen, die dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben, soll die interne Erschließungsstruktur kleinteilig weiterentwickelt werden, um die teilweise tiefen Grundstücke besser zu nutzen und die Durchlässigkeit des Gebietes zu stärken. Diese neue Erschließungsstruktur kann sukzessive umgesetzt werden und wird den heutigen Gebäudebestand berücksichtigen.

Entlang dieser zu entwickelnden Durchwegungen sind kleinteilige Aufweitungen in Form von Platz- oder Hofsituationen mit Aufenthaltsqualität und Grünanteil anzustreben, um damit die Attraktivität des Quartieres zu erhöhen und die erdgeschossigen Zonen zu beleben.

Damit werden zugleich die Ziele des Innenstadtkonzepts 2025 verfolgt. Dort heißt es zur Plantage als Verbindungsraum zwischen Innenstadt und den Quartieren: „Ziel ist es, die Plantage stärker zu profilieren und als innovatives Wohn- und Dienstleistungsquartier unter Erhalt der signifikanten, denkmalgeschützten Industriebauten weiterzuentwickeln. ... Neben der baulichen Aufwertung des Quartiers sind attraktive öffentliche Räume, Grünflächen und Quartiersdurchwegungen zu gestalten.“ (Bremen Innenstadt 2025, Seite 85-86)

Zur Erschließung weiterer Flächenpotentiale sollen auch die Flächen für den ruhenden Verkehr geordnet werden. Dies soll mit Hilfe eines noch zu erstellenden Mobilitätskonzeptes für das Quartier erfolgen, welches einer langfristigen Senkung der starken Parkraumnachfrage dient.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Die vorgesehene Planung und Festsetzung als Urbanes Gebiet entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen

#### 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 der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

#### C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie 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

Dem Ortsamt West 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. November 2016 übersandt.

## II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst unter Aufhebung ihres Planaufstellungsbeschlusses vom 29.07.2014 den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Herbststraße, Admiralstraße, Findorffstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg 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 2465 (Bearbeitungsstand: **19.12.2017**)

für ein Gebiet in Bremen - Findorff,  
zwischen Herbststraße, Admiralstraße, Findorff-  
straße und Eisenbahnlinie Bremen - Hamburg

(Bearbeitungsstand: 19.12.2017)



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

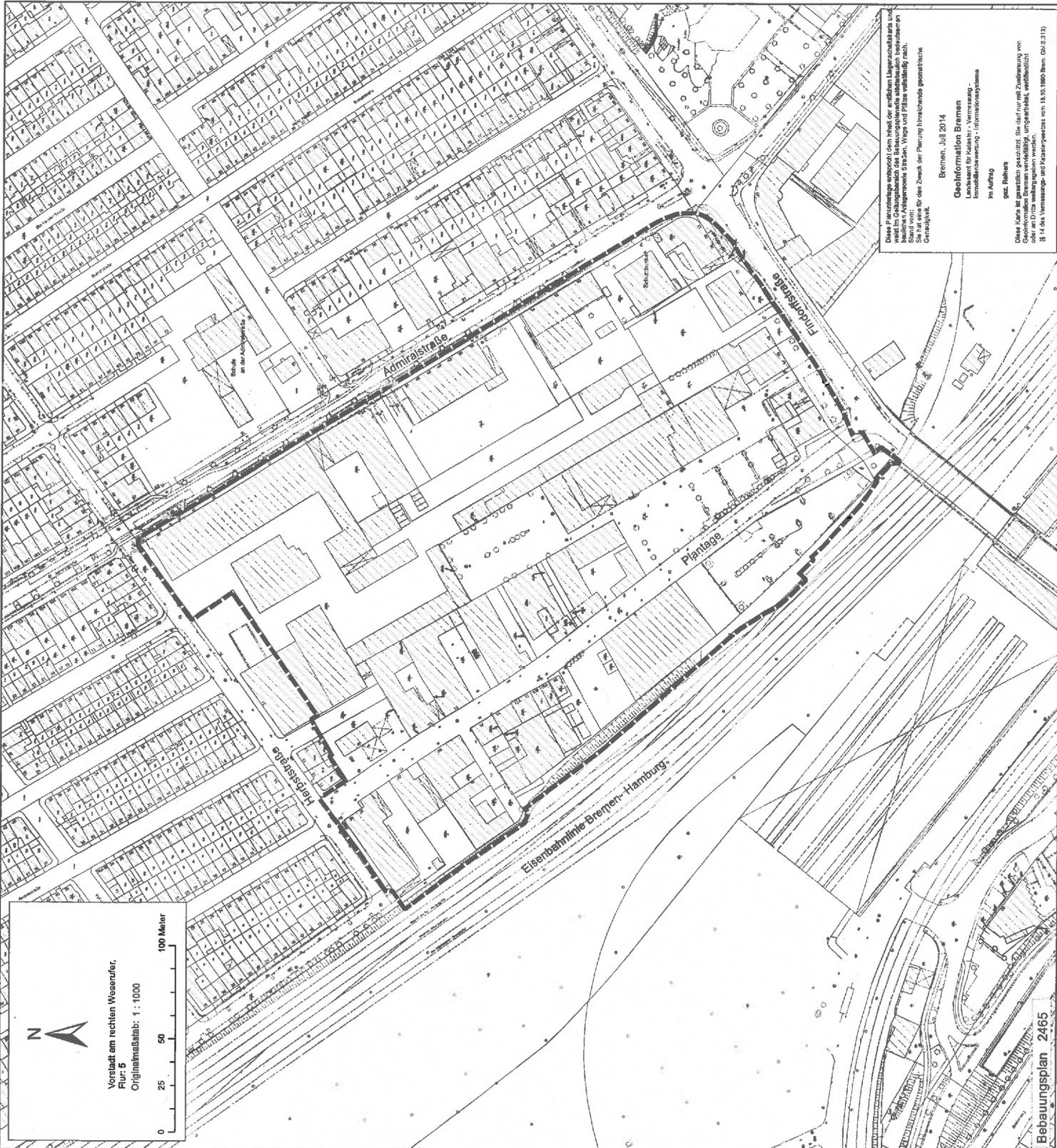
Bremen

im Auftrag

Senatrat  
Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (SE) und Landwirtschaft  
bei ihrem Planaufstellungsabschluss vom ..... vorgelegen.  
Bremen.....

Vorstandender ..... Senator  
Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im  
Internet am .....

Bearbeitet: Spanier  
Gezeichnet: Vogt 19.12.2017



Diese Planunterlagen erheben den Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und  
weil im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle städtebaulichen Bestehen im  
Stand vom 1. März 2014 (Stand der Daten) festzulegen. Wege und Plätze vollständig nach.  
Sie haben für den Zweck der Planung hinsichtlich genehmigte  
Genehmigung.

Bremen, Juli 2014  
Geoinformation Bremen  
Landesamt für Statistik, Vermessung,  
Immobilienverwaltung - Informationsdienste  
im Auftrag  
gpc Baubau  
Dieses Karten- und Zeichenmaterial ist für den Zweck der Erstellung von  
Gemeindekarten Bremen verbindlich, unveränderlich, verbindlich  
oder an Dritte weiterzugeben werden.  
§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 15.10.1980 (Brem. Ges. 213)

