

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- 61- / - FB-01 -

Bremen, den 07.03.2019

Telefon: 361-6134 (Herr Risch)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/582 (S)

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

Bebauungsplan 2517
für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen
zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heer-
straße, Bahnstrecke Bremen - Bassum und Brauerstraße
(Bearbeitungsstand: 12.02.2019)

Planaufstellungsbeschluss

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ehemals durch eine Mischung von Industrie und Wohnen geprägte Zentrum Hemelingsens ist seit längerem in einem durchgreifenden Strukturwandel begriffen. Durch den Weggang größerer Industriebetriebe sind inmitten des Stadtteils umfangreiche Brachflächen entstanden, für die neue Nutzungen gefunden werden müssen. Die strukturellen Veränderungen haben zudem erhebliche Auswirkungen auf die Vitalität des Hemelinger Zentralbereichs und hier insbesondere auf die ehemals prosperierende Hemelinger Bahnhofstraße als „Schlagader“ Hemelingsens. Bezeichnend für die heutige Situation sind Leerstände und Nutzungen mit geringer städtebaulicher Qualität (z.B. Wettbüros, Shisha-Bars) sowie eine sehr zurückhaltende private Investitionsbereitschaft. Um dieser negativen Entwicklung entgegenzuwirken, wird bereits seit Anfang der 1990er Jahre mit Sanierungsmaßnahmen gegengesteuert. Im Wesentlichen wurden aus Sanierungsmitteln Straßenräume aufgewertet und Grünflächen angelegt (z.B. der „Tamra-Hemelingsen-Park“). Darüber hinaus ist die Entwicklung eines kleineren Fachmarktzentrums flankiert worden. Die Maßnahmen konnten die „Abwärtsspirale“ grundsätzlich stoppen, haben jedoch bisher nicht zu einer entscheidenden Trendwende geführt. Mit der Standortaufgabe von Könecke Wurstwarenfabrik und Coca Cola unmittelbar westlich der Hemelinger Bahnhofstraße steht nunmehr eine große zusammenhängende Fläche städtebaulich zur Disposition.

Das Areal wurde mittlerweile im Hinblick auf mögliche Potentiale für die Stadtentwicklung gutachterlich untersucht (Städtebauliche Studie zur Revitalisierung ehemaliger Industrie- flächen in Bremen - Hemelingen). Neben der Durchführung von Fachgesprächen mit städ- tischen Ressorts und Institutionen des Stadtteils wurde die Hemelinger Bevölkerung in öffentlichen Veranstaltungen sowie Präsentationen im Beirat beteiligt, um auch deren Ideen und Wünsche zu berücksichtigen. Gleichzeitig gab es Abstimmungsgespräche mit Vertretern der beiden Haupteigentümer, wobei es unterschiedliche Einschätzungen zu der Frage gibt, welcher Grundstücksbereich für den geplanten Einzelhandel besser geeignet ist. Die Eigentümerin der ehemaligen Könecke-Fläche vertritt außerdem die Auffassung, dass nur über den Nutzungsbaustein Einzelhandel die für eine Revitalisierung notwendi- gen Investitionen wirtschaftlich vertretbar werden konnten. Die Studie kommt zusammen- fassend zu dem Schluss, dass das Areal aufgrund seiner im Stadtteil exponierten Lage und seiner erheblichen Ausdehnung große Chancen für die Stadtentwicklung bietet und maßgeblich zur Verbesserung der Gesamtsituation im Zentrum Hemelingens beitragen kann. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in einer Broschüre zusammengefasst und der Vorlage als Anlage beigefügt.

Für eine Umsetzung entsprechend erforderlicher Maßnahmen auf diesen Flächen ist neues Planungsrecht erforderlich.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Der Zuzug von Betrieben nach Hemelingen und damit der Beginn einer sprunghaften Entwicklung ist etwa in der Mitte des 19. Jahrhunderts zu datieren. Hemelingen lag seinerzeit „vor den Toren“ Bremens auf preußischem Gebiet und war bis dahin länd- lich geprägt. Gründe für die damaligen gewerblichen Ansiedlungen lagen vor allem in der Errichtung einer Zollgrenze zwischen Bremen und dem preußischen Umland, was zu Wettbewerbsnachteilen für Bremer Betriebe und infolge dessen zu zahlreichen Betriebsverlagerungen aus dem Stadtgebiet heraus führte. Vorteilhaft für die Betriebe waren zudem die fast unbegrenzte Flächenverfügbarkeit sowie die guten Verkehrs- anbindungen per Straße und Eisenbahn. Diese günstigen Rahmenbedingungen sorg- ten über einen langen Zeitraum für eine prosperierende Entwicklung im Stadtteil.

Anfang der 1980er Jahre setzte ein Strukturwandel ein, der durch die Aufgabe indust- rieller Nutzungen und den Verlust zahlreicher Arbeitsplätze gekennzeichnet ist. Den Beginn markierten die Nordmendewerke, die als erster Großbetrieb und mit mehreren tausend Arbeitsplätzen ihre Produktion an der Diedrich-Wilkens-Straße einstellten. Im gleichen Zeitraum wurde auch die Hemelinger Aktien Brauerei an der Hemelinger Bahnhofstraße geschlossen. Hier gab es Folgenutzungen durch Beck & Co und ab 2007 durch Coca Cola. Der benachbarte und ebenfalls nahe der Hemelinger Bahn- hofstraße seit 1949 ansässige Wurstwarenhersteller Könecke fusionierte 2006 mit der Zur Mühlen Gruppe und verlagerte seine Produktion schrittweise nach Delmenhorst bis zur endgültigen Standortaufgabe in Hemelingen im Jahr 2012. Coca Cola been- dete seine Produktion in Hemelingen im Jahr 2017.

Seit Aufgabe dieser beiden Betriebe werden die Flächen nur noch provisorisch und übergangsweise in Teilen als Lagerflächen genutzt und liegen ansonsten überwie- gend brach. Aktiv ist lediglich noch die „ZwischenZeitZentrale“, die ihren Sitz derzeit im ehemaligen Könecke Verwaltungsgebäude hat.

Die beiden Betriebsflächen von Könecke und Coca Cola haben eine Größe von 8,4 ha. Hinzu kommen rd. 2,9 ha umliegende relativ kleinteilige Wohn- und Mischnut- zungen, die in das Plangebiet einbezogen wurden, um z.B. den geplanten Haltepunkt

„Föhrenstraße“ oder die vorhandenen Wohngebäude entlang der Straße „Zum Sebaldsbrücker Bahnhof“ und deren rückwärtige Freibereiche integrieren zu können. Insgesamt ergibt sich eine Gesamtgröße des Plangebietes von rd. 11,4 ha. Auf den Betriebsgrundstücken befinden sich umfangreiche Hallenbauten sowie Parkplatz- und Rangierflächen; die Fläche ist damit fast vollständig versiegelt. Das Plangebiet ist von stark frequentierten Bahnstrecken (Bremen-Osnabrück sowie Bremen-Hannover) und Hauptverkehrsstraßen (Hastedter Heerstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hemelinger Bahnhofstraße) umgeben.

Die genaue Lage und stadträumliche Situation ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet gilt größtenteils der Bebauungsplan 415, rechtskräftig seit dem 26.10.1960. Festgesetzt ist Gewerbeklasse II (entsprechend etwa einem Gewerbegebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung) in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und Gewerbeklasse III (entsprechend etwa einem heutigen Mischgebiet) in den Randbereichen entlang der tangierenden Erschließungsstraßen. Der nördliche Teil etwa zwischen „Zeppelintunnel“ und Föhrenstraße ist unbeplant.

Der Flächennutzungsplan stellt nördlich der Ahrlingstraße „Gemischte Bauflächen“ und südlich dieser Straße „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Entwicklung der Industriebrachen werden folgende Planungsziele entsprechend der Städtebaulichen Studie verfolgt:

- Das Zentrum Hemelingsens soll in seiner Funktion als Stadtteilzentrum nachhaltig gestärkt werden. Um dieses zu erreichen, sind im Plangebiet urbane, gemischte Strukturen mit vielfältigen Nutzungen und in relativ verdichteter Bauweise zu entwickeln. Bevorzugter Bautypus sollen Geschossbauten und Stadthäuser sein. Wohnnutzungen sollen dominieren, ergänzt durch wohnverträgliches Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen aller Art.
- Die stadträumlich trennende Wirkung der Industrieflächen soll aufgehoben werden. Hierfür sind neue attraktive Wege über das Gelände zu führen. Insbesondere die Ortsteile Hastedt und Hemelingen können „näher zusammenrücken“. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Aufwertung der Ahrlingstraße, als historisch gewachsenes Band zwischen den Ortsteilen.
- Der Lärmeintrag durch die tangierenden Bahnstrecken soll durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Entlang der Bahnstrecken sind daher möglichst geschlossene Bebauungen erforderlich. Auf der Nordseite des Plangebietes sind vorhandene Lücken im Bestand zu schließen, entlang der Bahnstrecke Bremen - Osnabrück müssen hierfür neue Baukörper errichtet werden. Lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnungen sind grundsätzlich im Gebietsinneren vorzusehen.
- Das neue Quartier soll eine eigenständige Attraktivität mit markanten Stadträumen und hohem Identifikationspotential aufweisen. Hierfür ist ein prägnantes und in sich abgestimmtes städtebauliches Gesamtbild erforderlich. Das Quartier soll sich deutlich gliedern in eine äußere Randbebauung und einen ruhigen Innenbereich. Autoverkehre sollen minimiert und möglichst an den Rändern konzentriert werden.
- An geeigneten Stellen sind Plätze vorzusehen. Prädestiniert hierfür ist die äußerste „Spitze“ im Bereich des geplanten neuen Haltepunktes an der Föhren-

straße; die Bedeutung dieses wichtigen Stadtraumes soll ggf. durch einen markanten Baukörper besonders hervorgehoben werden. Denkbar wäre hier auch eine kleinere bahnaffine Ladenstruktur.

Ein weiterer Stadtplatz soll als „Pendant“ zum vorhandenen Hemelinger Markt- platz und in „Sichtweite“ des Fachmarktzentriums entstehen. Hier sollen sich verschiedene Funktionen wie Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen konzentrieren und einen attraktiven Entwicklungs- und Einkaufsschwerpunkt innerhalb des Quartiers und an der Hemelinger Bahnhofstraße bilden. Erwartet werden Synergieeffekte mit den bereits vorhandenen Einrichtungen.

Eine weitere platzartige Situation ist inmitten des Plangebietes im Verlauf der Ahrlingstraße vorgesehen, ggf. in Kombination mit einem öffentlichen Spielplatz und sozialen Einrichtungen (z.B. Kita).

Am Böschungsfuß des südlichen Bahndammes soll ein Grünzug zusammen mit einer gebietsinternen Haupteinfahrungsstraße entwickelt werden. Hier können Funktionen wie Geh- und Radweg, Retentionsflächen zur Regenwasserrückhaltung und Grünraum gebündelt werden. Gleichzeitig wird der Abstand zwischen Bebauung und Bahntrasse vergrößert.

4. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Über das Ergebnis der Untersuchungen wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bebauungsplanentwurf unterrichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum.

Die der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Genderprüfung

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes 2517 werden mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf alle Geschlechter betrachtet. Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen - Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebaldsbrücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke Bremen - Bassum und Brauerstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

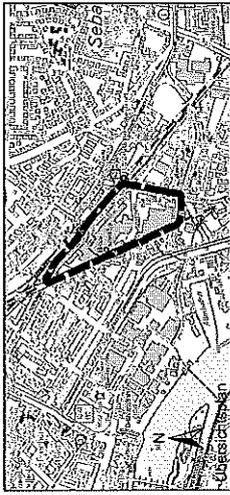
Anlagen

1. Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2517 (Bearbeitungsstand: 12.02.2019)
2. Broschüre zur städtebaulichen Studie

BEBAUUNGSPLAN 2517

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen
zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebalds-
brücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke
Bremen - Bassum und Brauerstraße

(Bearbeitungsstand: 12.02.2019)

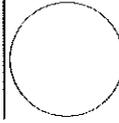


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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



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

Vorsitzender: Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im
Internet am:

Bearbeitet: Risch

Gezeichnet: Scharf 12.02.2019

Verfähen: Brünjes

Bebauungsplan 2517

