

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2425  
für ein Gebiet in Bremen-Findorff  
zwischen Münchener Straße, Hemmstraße und Walsroder Straße (auf dem Gestra-Gelände)  
(Bearbeitungsstand: 25.10.2010 )**

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Die Firma GESTRA AG produziert und vertreibt Armaturen und Regelungsanlagen in den Produktions- und Bürogebäuden auf dem GESTRA-Gelände in Bremen-Findorff. Da der Standort nicht mehr entwicklungsfähig ist, bereitet die GESTRA AG eine Verlagerung in den Technologiepark vor. Somit wird eine für die Entwicklung Findorffs wesentliche Fläche im Zentrum des Stadtteilzentrums für neue, standortverträgliche Nutzungen frei.

Zurzeit ist das gesamte Plangebiet zwischen Hemmstraße und Münchener Straße nahezu vollständig mit Gewerbehallen und Büros überbaut. Die Erschließung, insbesondere für den LKW-Verkehr, erfolgt maßgeblich über die Münchener Straße mit Ausfahrten u.a. an der Walsroder Straße.

Im Rahmen eines kooperativen Gutachterverfahrens wurde ein überzeugendes städtebauliches Konzept zur Neuordnung des Plangebietes gefunden. Für die Umsetzung des ausgewählten Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

B) Lösung

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

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 16.000 qm große Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Findorff. Im Norden wird das Gebiet von der Münchener Straße und im Süden durch die Hemmstraße begrenzt. Westlich schließt das Areal mit der Walsroder Straße ab. Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der GESTRA AG. Die sich im Eigentum der Stadtgemeinde befindende ehemalige Fallingbosteler Straße erschließt das

Gewerbeareal zentral von der Münchener Straße und dient der heutigen Anlieferung des Gewerbebestandes.

Zur Münchener Straße wird das Gebiet durch ein zweigeschossiges Büro- und Lagergebäude und einen viergeschossigen Büroriegel begrenzt. Zur Walsroder Straße findet das Areal durch einen zweigeschossigen Büroriegel und zur Hemmstraße durch einen viergeschossigen Bürobau seine räumlichen Abschlüsse.

Im Inneren des Produktionsstandortes stehen großräumige, eingeschossige Betriebs- und Produktionshallen. Hierzu gehören die in dem westlichen Teil gelegenen ehemaligen Auswandererhallen („Mißler-Hallen“), die durch ihre wechselvolle Geschichte u. a. als kurzzeitiges Konzentrationslager (1933) und in der Nachkriegszeit als Krankenhaus genutzt wurden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist vom Landesamt für Denkmalpflege ein Unterschutzstellungsverfahren für die Halle 7 der „Mißler-Hallen“ (Mißler Logierhaus 5) eingeleitet worden.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt im südlichen Bereich entlang der Hemmstraße ‚Gemischte Bauflächen‘ und im übrigen Plangebiet ‚Gewerbliche Bauflächen‘ dar,

Bebauungsplan:

Für den Planbereich bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nach Aufgabe des Betriebsgrundstückes durch die Firma GESTRA soll das Gelände in Findorff städtebaulich neu geordnet und der Lage im Zentrum des Stadtteils Findorff entsprechend entwickelt werden. Die nähere Umgebung ist durch Wohnnutzungen, Dienstleistungen und kleinteilige Einzelhandelslagen geprägt. Diese Nutzungsmischung soll fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens haben der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und die GESTRA-AG ein kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt, an dem die Ortspolitik, das Ortsamt und weitere Vertreter unterschiedlicher bremischer Fachressorts sowie Vertreter der Wirtschaft und Initiativen und Vereine des Stadtteils beratend beteiligt waren. Gemeinsam verständigte man sich auf eine Aufgabenstellung für das Workshopverfahren.

Jury und Begleitgremium wählten am 29. September 2010 einvernehmlich den städtebaulichen Entwurf des Büros Bolles & Wilson (Münster) als Grundlage für die weitere Entwicklung aus.

Der prämierte Entwurf bietet eine überzeugende Lösung für die Entwicklung eines lebendigen neuen Quartiers in Findorff. Ziel ist ein gemischt genutztes Viertel mit Schwerpunkt Wohnen. Neue Einzelhandelsangebote arrondieren die bestehenden Lagen der Hemmstraße und der Münchener Straße. Das prämierte Konzept geht von kleinteiligen und additiven Einzelhandelsbausteinen aus.

Dabei nimmt der Entwurf die städtebauliche Prägung der Umgebung als dichtes Netz aus Wohnstraßen und einem engen Gefüge lang gestreckter Baublöcke auf und überträgt sie mit einer zeitgemäßen Deutung auf das GESTRA-Gelände. Dadurch fügt sich das prämierte Konzept beinahe nahtlos in die gewachsenen Strukturen Findorffs ein und gibt dem Areal zugleich ein eigenes Gesicht.

Ein wohl proportionierter Platz vor der umgenutzten Mißlerhalle markiert die Mitte des neuen Quartiers. Zahlreiche Wege und Wohnstraßen mit vielfältigen Raumatmosphären verbinden den Platz mit dem Umfeld, mit der Hemmstraße, mit der Münchener und der Walsroder Straße. Insgesamt soll durch eine Vielfalt an Bauungsformen und Nutzungsangeboten ca. 25.000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entstehen. Der überwiegende Teil der Nutzflächen - fast zwei Drittel – sind Wohnungen unterschiedlichen Charakters für Jung wie Alt. Dabei sieht das Konzept neben dem Erhalt der Mißlerhalle auch die Umnutzung des Bürogebäudes an der Münchener Straße vor. Auch ein Teil des Verwaltungsbaus an der Hemmstraße wird in die städtebauliche Figur integriert. Das Zusammenspiel aus Alt und Neu trägt zum Charme des Entwurfes bei.

Das Büro Bolles & Wilson wurde zwischenzeitlich beauftragt, den städtebaulichen Entwurf weiter zu entwickeln. Auf der Grundlage des gefundenen Konzepts hat der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa gegenüber der Firma GESTRA als Teil des kooperativen Verfahrens eine Absichtserklärung vom 26.10.2010<sup>1</sup> abgegeben, um der Firma frühzeitig die zielgerichtete Suche nach Investoren zu ermöglichen.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung. Parallel zur Bauleitplanung sollen mit dem Investor bzw. Eigentümer vertragliche Regelungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts getroffen werden.

Die vorgesehene Planung und Festsetzung als Mischgebiet weicht von den bestandsorientierten Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Mit der Neuplanung soll die vorhandene Gemengelage bereinigt und eine positive Entwicklung des Gemeindegebiets erreicht werden.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### 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 Bau und Verkehr in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

---

<sup>1</sup> Die Absichtserklärung vom 26.10.2010 ist für die Mitglieder der Deputation für Bau und Verkehr (S) als Anlage beigefügt.

## 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 Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Bau und Verkehr wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Bau und Verkehr fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Münchener Straße, Hemmstraße und Walsroder Straße ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“
2. „Die Deputation für Bau und Verkehr nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.“
3. Die Deputation für Bau und Verkehr begrüßt die Verfahrensweise, mit dem Eigentümer über ein kooperatives Gutachterverfahren zu einer für den Standort angemessenen städtebaulichen Lösung zu gelangen. Sie nimmt zur Kenntnis, dass der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa gegenüber der Firma GESTRA zum Planaufstellungsverfahren die Absichtserklärung vom 26.10.2010 abgegeben hat.

### Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2425 (Bearbeitungsstand: 25.10.2010)  
Städtebauliches Konzept von Bolles & Wilson aus dem Gutachterverfahren