

Vorlage Nr. I/85/2018
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

Herrichtung und Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Luneplate im südwestlichen Stadtgebiet von Bremerhaven - Städtebauliche Rahmenplanung „Lune Delta“

A Problem

Zur ingenieurtechnischen Planung der Herrichtung und Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Luneplate im südwestlichen Stadtgebiet von Bremerhaven und vorbereitenden Maßnahmen hatte der Senat in seiner Sitzung am 15.08.2017, die Wirtschaftsdeputation am 30.08.2017, der Magistrat am 16.08.2017 und der Finanz- und Wirtschaftsausschuss 11.02.2017 die erforderlichen Mittel beschlossen. Grundlage hierfür bildete ein grobes Erschließungskonzept und eine Baukostenschätzung mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Planung und Herrichtung der Bruttogewerbefläche von 155 ha in vier Erschließungsabschnitten.

Ein Teil der gewerblichen Flächen auf der Luneplate soll gemäß dem Magistratsbeschluss vom 25.11.2015 nachhaltig hergerichtet werden. Hierfür wurden in Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und dem Magistrat Fördermittel im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) als Maßnahme des „Regionalmanagements“ sowie Planungs- und Beratungsleistungen für das Projekt Green Economy bewilligt. Innerhalb des Projektes Green Economy soll die Erschließung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des sensiblen Umganges mit Natur- und Landschaft, entsprechenden Umweltschutzauflagen bis hin zu nachhaltiger Ver- und Entsorgung, Sicherung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und regenerativen Energieerzeugung betrachtet werden.

Durchführung eines Werkstattverfahrens

Im Rahmen des Projektes Green Economy wurde zunächst eine Standort- und Bedarfsanalyse durchgeführt, in der planerische und technische Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebietes, Vorbilder für seine Entwicklung und Anforderungen sowie Bedarfe seitens der gewerblichen Wirtschaft betrachtet wurden. In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage aufgeworfen, inwieweit eine Trennung der gewerblichen Flächen hinsichtlich „nachhaltig“ und „weniger nachhaltig“ sinnvoll und realistisch ist und ob es nicht auch denkbar wäre, sämtliche dort zur Verfügung stehenden Flächen nachhaltig zu entwickeln.

Nach Abschluss der Studie nahm die BIS die Anregungen, Hinweise und Empfehlungen zum Anlass, ein Werkstattverfahren auszuloben, in dem zwei Planungsteams Entwicklungskonzepte für die Gewerbeflächen auf der Luneplate ausarbeiten sollten, die nachhaltig ausgerichtet sind.

Die Planer erhielten die Aufgabe darzustellen, wie das Gebiet Schritt für Schritt in einzelnen Bauabschnitten erschlossen werden kann. Erweiterungen sollten modular dargestellt werden. Das Gesamtkonzept sollte verdeutlichen, inwieweit nachhaltige Strukturen auf dem gesamten Plangebiet von Nutzen und qualitativ einzubinden sind. Die Erschließung sollte in noch zu definierenden Baustufen und in Abhängigkeit von der Vergabe der Grundstücke erfolgen.

Die Planungsaufgabe bestand außerdem darin, Kriterien der Nachhaltigkeit wie z. B. nach dem Katalog der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGBN) bzw. nach dem „Cradle to Cradle“-Prinzip (C2C) umzusetzen. Neben der Versorgung mit erneuerbaren Energien sollten auch soziale Aspekte berücksichtigt werden, wie beispielsweise Kitas für die Kinder der Beschäftigten sowie nachhaltige Mobilitäts- und Logistikkonzepte mit einer Infrastruktur, die auf Verkehrs Bündelung und/oder Verkehrsvermeidung ausgerichtet ist. Es sollten Konzepte entwi-

ckelt werden, die eine flexible Reaktion auf sich verändernde Bedarfe und Mobilitätsformen ermöglichen und Synergieeffekte nutzen.

Das Plangebiet sollte für die Ansiedlung von Produktions-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben geeignet sein, die neu nach Bremerhaven kommen oder aber einen Standort in Bremerhaven suchen, weil sie sich erweitern und/oder ihre Betriebsabläufe nachhaltig optimieren wollen. Mit der Strukturierung des Gewerbegebietes sollen auch großflächige Ansiedlungen ermöglicht werden.

Insgesamt sollte das Plangebiet geeignet sein, dass Unternehmen angesiedelt werden, die

- einen Bezug zum nachhaltigen Wirtschaften haben,
- zukunftssträchtige Produkte oder Dienstleistungen anbieten,
- die lokale Ökonomie stärken,
- offen dafür sind, auch ihre Betriebsstätte hinsichtlich ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte auszurichten,
- ihren Energiebedarf aus regenerativen Energiequellen decken möchten,
- ihre Produktionsabläufe energieeffizient optimieren und nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft arbeiten.

Die Erarbeitung der Planungs- und Entwicklungskonzeption erfolgte in einem zweiphasigen, kooperativen und dialogischen Werkstattverfahren mit zwei interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteams. Das Werkstattverfahren wurde von VertreterInnen der Stadt Bremerhaven und der BIS begleitet (Begleitgremium). Jedes Planungsteam hatte die Aufgabe, einen eigenständigen Entwurf zu erarbeiten, der mit dem Begleitgremium rückgekoppelt wurde.

In der ersten Planungsphase wurden Planungskonzepte für den gesamten Raum erarbeitet und diskutiert. Der Betrachtungsschwerpunkt lag auf strukturellen und funktionalen Aspekten und Synergien. Zum Abschluss der ersten Phase wurde vom Begleitgremium Überarbeitungs- und Anpassungsbedarf definiert.

Der Fokus der zweiten Planungsphase lag auf der Ausarbeitung städtebaulicher, stadträumlicher und stadtgestalterischer Themen. Während der Bearbeitungszeit vor Ort bestand abermals die Möglichkeit zu Rückfragen an das Begleitgremium und zur Präsentation. Zum Werkstattabschluss wurden die final erstellten Planunterlagen und Werkstattresultate präsentiert.

Planungsergebnisse Planungsgruppe I

Team BPR, IB Hausladen, Latz+Partner, schneider+schumacher, stadtlandverkehr: „Drei Inseln“

Das Planungsteam I schlägt vor, die vorhandene Struktur auf der Luneplate in ein neues Konzept zu transformieren (s. Anlage 1). Hierzu sollen drei Inseln auf dem Plangebiet geschaffen werden, die mit der Umgebung vernetzt werden. Die Inseln werden stufenweise erstellt, der Landschaftsraum bleibt zunächst erhalten. Innerhalb der Inseln sollen sowohl kompakte Cluster als auch kleinteilige Strukturen und zentrale Nutzungen (Gründerzentrum, Boardinghouse) möglich sein. Ergänzt werden diese Strukturen durch „Grüne Zentren“.

Zur Entwicklung einer Insel soll diese zur Flächenertüchtigung zunächst aufgesandet werden. Während dieser Zeit sollen temporäre Photovoltaikanlagen auf der Fläche errichtet werden. Nach dem Abtrag der Sandschicht soll auf der Insel ein Forst errichtet werden, der dann bedarfsweise für Baufelder freigeschnitten wird. Der Schnitt kann für Biogasanlagen verwendet werden, Gehölze im Straßenbereich sollen in den Bestand übergehen. „Grüne Mitten“ sollen soziale und gesellschaftliche Themen (Kita, Sporteinrichtungen, Naherholung, Einkauf, Ladestationen, aber auch Retention und Grünraum) aufnehmen. Zum Naturschutzgebiet hin ist ein Wall als gestaltetes Landschaftselement vorgesehen, der Funktionen wie Vogelbeobachtung, Spazierweg, Radwegverbindung etc. erfüllt.

Das Wassermanagementkonzept des Entwurfs beinhaltet, einzelne vorhandene Gräben mit einem neuen Grabensystem zu verbinden und in stehende Wasserflächen einzubetten. In den „Grünen Mitten“ dienen Wasserflächen mit Anschluss an das Grabensystem zur Attraktivierung und Retention. Zwischen der Alten Lune und den gewerblichen Flächen ist außerdem ein grüner Damm geplant, der als attraktive Radwegerschließung des Planungsgebietes fungiert und auch als Naherholung für die Beschäftigten genutzt werden kann.

Wärme- und Kälte sollen in gestalteten, sichtbaren Freiraumelementen zugeführt werden.

Kernpunkt des Verkehrskonzeptes dieses Entwurfs ist die Entwicklung von modular aufeinander aufbauenden hierarchischen Erschließungsstraßen für den motorisierten Individualverkehr. Die-

se sind geprägt von der zentralen Haupterschließung, welche die Inseln miteinander verknüpft und die Luneplate an das übergeordnete Straßennetz anbindet. Innerhalb der einzelnen Inseln sind Nebenerschließungen vorgesehen, die ebenfalls nach Bedarf ausgebaut werden können. Für den Radverkehr werden verschiedene bedarfsabhängige Routen angeboten. Darüber hinaus sollen ausreichend breite Wege in den Straßenräumen und attraktive Strecken in den Freiräumen zu einer erhöhten Radverkehrsquote beitragen.

Planungsergebnisse Planungsgruppe II

cityförster architecture + urbanism, urbanegestalt Part GmbH, Transsolar Energietechnik GmbH: „Lune Delta“

Der Entwurf greift die vorhandene Landschaft (Fleete, gerichtete Parzellen, Deichrelikte, Wasserflächen) auf (s. Anlage 2). Entlang der Deichrelikte sollen zwei aufgeweitete Freiräume in Form eines „Z“ (Deichpark) entstehen. Die bislang vernässten, extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen in einem dauerhaft eingestauten Grabensystem und angrenzenden Feuchtwiesen zu einem neuen Landschaftstypus gefügt werden, sodass sich Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit ergeben, die auch für Freizeit- und Sportnutzungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Ein Wegesystem soll schon in einer frühen Phase der Gebietsentwicklung die Landschaft erschließen und für Erholungsnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise soll das Gebiet „urbar“ gemacht werden, was sich auch auf die Qualität der später angesiedelten Arbeitsplätze positiv auswirkt. Entlang der westlichen Grenze zur Luneplate soll ein attraktiver Rad- und Fußweg entstehen.

Die Planer schlagen vor, dass frühzeitig ein Initialcluster im Süden des Gebietes realisiert wird, da mit der neuen Erschließungsstraße bereits Infrastruktur und Planungsrecht zur Verfügung stehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Initialcluster sollen Flächen vorgehalten werden, in denen Gemeinschaftseinrichtungen realisiert werden können.

Eine bedarfsgerechte Erschließung soll durch Aufсандung von Teilbereichen entstehen (Warften). Der Entwurf sieht vor, dass die Aufсандung der Warften in unterschiedlichen Flächengrößen in Angriff genommen wird. Diese Entwicklung soll konsequent von Süden nach Norden erfolgen, um vorgehaltene Brachen zu verhindern. Die größten Warften (Größe L) sind im östlichen Gebietsteil zur Alten Lune hin vorgesehen. In direkter Ergänzung des Initialclusters am Übergang zu Luneort sind die Warften mittlerer Größe (Größe M) angedockt. Nach Westen zum Naturschutzgebiet hin sind kleinere Warften (Größe S) platziert.

Vielfältige Freiraum- und Gewässerstrukturen mit Freizeit- und Erholungs- sowie ökologischen Funktionen innerhalb des Gebietes lösen den Widerspruch von gewerblicher Nutzung und wertvollem Landschaftsraum auf. Abwechslungsreich gestaltete Freiräume und Gebäude tragen zur Attraktivität dieses Lebens- und Arbeitsumfeldes bei. Vielfältig dimensionierte Warften ermöglichen einen gesunden Mix an unterschiedlich großen Unternehmen, die voneinander profitieren. Das Element Wasser findet in dem Planungsentwurf eine besondere Bedeutung. Es soll ein Wasserkreislauf entstehen, der alle Wasserarten - Regenwasser, Brauchwasser der Gebäude und Abwasser der Produktion - umfasst. Ziel ist es, Wasser im biologischen Kreislauf zurückzuführen. Zur Aufbereitung des Wassers sind Pflanzenkläranlagen vorgesehen, die gestalterisch integriert sind und als Teile einer industriellen Landschaft auch für Freizeit und Erholung dienen. Die Aufbereitung erfolgt in der Regel dezentral, für stark verschmutzte Abwässer ist eine zentrale Aufbereitung in der nahegelegenen Kläranlage sinnvoll.

Ein weiterer Baustein des Entwurfs ist ein Parkmanagement, das von Beginn an eine Kultur des Austausches und der Zusammenarbeit fördert. Denkbar ist hier allgemein die Steuerung von Prozessen zur (Weiter-)Entwicklung des Gewerbegebietes, die Akquisition von Ansiedlungen, damit verbunden die Koordination von Stoffströmen (Energie, Material, Wasser etc.) und das Heben von Synergien. Auch die Organisation der „Teil-Einrichtungen“ wie Fuhrpark, Lager, Werkzeugpool etc. gehört zu den Aufgaben des Parkmanagements.

B Lösung

Der Vorschlag der Planungsgruppe I ist eine sehr gut ausgearbeitete Gewerbestruktur, die nach Auffassung des Begleitgremiums jedoch die Nähe zur Luneplate nicht in eine gebietstypische Struktur umsetzt. Die vorgeschlagene additive Lösung dreier annähernd gleicher Teile (Inseln) bildet eine eher verwechselbare Identität und scheint vor dem Hintergrund der Einzigartigkeit der Lage des Gebietes an der Luneplate zu unpräzise. Außerdem ist die Flexibilität bei erforder-

lichen Flächenerweiterungen sehr gering. Die textlichen Vorschläge zur Nachhaltigkeit lassen sich in dem Planwerk nur eingeschränkt nachvollziehen. Die oberirdische Verlegung von Versorgungssträngen wird kontrovers diskutiert. Die vorgeschlagene Aufforstung aller Flächen und die anschließende Rodung von notwendigen Gewerbeflächen wäre voraussichtlich in der breiten Öffentlichkeit sehr schwer vermittelbar. Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind in der gewünschten Durchgängigkeit nicht nachvollziehbar.

Der Entwurf der Planungsgruppe II überzeugte das Begleitgremium insbesondere durch das entwickelte Quartiersbild, das geeignet scheint, eine angenehme und effiziente Arbeitsumgebung durch eine gelungene Einbindung des Freiraums zu schaffen. Das „Z“ der übergeordneten Erschließung eines „Deichparks“ als Rückgrat für die einzelnen in Bauabschnitten erstellbaren Warften als strukturgebende und gebietsprägende Konstante wird auch im Sinne einer Adressbildung für das gesamte Quartier positiv gesehen. Weitere Pluspunkte des Entwurfs waren seine Flexibilität in Bezug auf die Variabilität der Grundstücksgrößen. Auch wird das angrenzende Naturschutzgebiet mit dem Entwurf „Lune Delta“ harmonisch eingebunden, sodass attraktive Gewerbeflächen am Rande der Großen Luneplate entstehen. Das vorgeschlagene „Initialcluster“ nimmt Bezug auf den bereits vorhandenen Bebauungsplan und ermöglicht eine sofortige Vermarktung der Flächen.

Insgesamt ergibt die Diskussion unter Berücksichtigung der in der Auslobung genannten Ziele eine eindeutige und einstimmige Präferenz für den Vorschlag der Planungsgruppe II als Grundlage der weiteren Schritte im Planungsverlauf.

C Alternative

Keine.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlages

Es sind keine Auswirkungen nach § 8 Abs. GOMag ersichtlich.

E Beteiligung

Ämter 58, 61 und 66, FBG, BEAN, BIS

F Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem BremIFG

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat stimmt der Beplanung der Bruttogewerbefläche Luneplate von ca. 155 ha auf der Grundlage des Entwurfs „Lune Delta“ zu.

Grantz
Oberbürgermeister

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf „Drei Inseln“, Planungsteam I
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf „Lune Delta“, Planungsteam II