

Vorlage Nr. 36/2022		
für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 05.07.2022		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 503 "Nachnutzung Karstadtareal" Aufstellungsbeschluss

A Problem

Die Bremerhavener Innenstadt bildet das Hauptgeschäftszentrum der Stadt und der Region. Damit hat sie eine erhebliche Bedeutung für die Gesamtstadt und das Umland als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Sie ist der wichtigste zentrale Versorgungsbereich der Stadt und stellt gemäß dem beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Seestadt Bremerhaven 2016 das Hauptzentrum dar. Mit ihrer integrierten und wassernahen Lage zwischen Alter Hafen, Weser und Geeste erstreckt sie sich von der Deichstraße im Süden bis zur Lloydstraße im Norden. Die historisch bedingte Haupteinkaufslage ist geprägt durch die orthogonale und rasterförmige Stadtstruktur, in deren Zentrum die Bürgermeister-Smidt-Straße (Bürger) verläuft. Diese stellt im Stadtteil Mitte die zentrale Erschließungsachse für den Fuß- und z.T. Radverkehr bzw. ÖPNV dar. In der Innenstadt ist sie als Fußgängerzone ausgebildet, die im Bereich der Großen Kirche (Bürgermeister-Smidt-Gedächtniskirche) und des Theodor-Heuss-Platzes um zentrale Platzbereiche erweitert wird. Eine weitere innerstädtische Achse verläuft innerhalb des Columbus-Centers parallel zur Bürgermeister-Smidt-Straße als innenliegende und im Obergeschoss verlaufende Passage, die sogenannte Obere Bürger.

Neben dem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist die Innenstadt durch Kultur- (Stadttheater, Kunstverein), Freizeit- (u.a. Kino), kirchliche (Große Kirche) und Bildungseinrichtungen (Hochschule) sowie Gastronomie und Beherbergungsstätten (Hotels) geprägt. Ein Großteil der Obergeschosse beherbergt Wohnungen, sodass die City zugleich ein hochverdichteter Wohnstandort ist.

Auch das in den 1970er Jahren errichtete bis 88 m hohe Columbuscenter enthält eine Vielzahl von Wohnungen. Der lange weithin sichtbare Riegel des Columbuscenters schirmt die Stadtmitte mit ihrer Fußgängerzone vom Wasser ab. Damit liegen die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, der Großen Kirche, Hochschule, Alfred-Wegener-Institut für Polar- und Meeresforschung, Stadttheater und Kunstmuseum separiert vom wasserseitigen Areal der Havenwelten mit dem Deutschen Schifffahrtsmuseum, Klimahaus, Auswandererhaus, Zoo am Meer, Deich, der Weser mit ihrem Strand und den ältesten Hafenbecken der Stadt. Als zentrale Erschließungsachse fungiert die mehrstreifige Columbusstraße.

Mit dem am nordöstlichen Ende des Columbuscenters errichteten Karstadtgebäude wurde die Abschirmung zur Wasserseite in den 1970er Jahren weiter manifestiert. Auch wurde ein Teil der Nord-Süd-Achse - die Straße Am Alten Hafen - verbaut mit der Folge, dass die orthogonale Stadtstruktur an dieser Stelle überformt ist.

Der II- bis III-geschossige Gebäudekomplex des Karstadt-Kaufhauses liegt zudem am nördlichen Ende der Oberen Bürger direkt gegenüber der Großen Kirche mit dem hier aufgeweiteten Platzbereich. Es ist ein Schlüsselgrundstück, zumal es die Passage Obere Bürger und Gangway zum Mediterraneo verknüpft und gleichzeitig die zentrale Verbindung von der Großen Kirche mit ihrem Platz zur innenliegenden Geschäftszone und insofern zum Columbus-Center und darüber hinaus über die Glasdrehbrücke zu den Havenwelten darstellt.

Seit der Nutzungsaufgabe des Warenhauses Karstadt im Januar 2021 steht das Gebäude leer. Das nunmehr 50 Jahre alte Gebäude weist einen großen Sanierungsstau auf. Seine Architektur und Innenraumgestaltung sind desolat und stehen einer attraktiven Einzelhandelslage entgegen. Gleichzeitig beinhaltet es zentrale Laufwege, Roll- / Treppen und Aufzüge, die für die Funktionalität und Verknüpfung der angrenzenden Gebäude und Plätze essentiell sind.

Im Zusammenhang mit der nördlich verlaufenden Mühlenstraße, die innerstädtisch die kürzeste Verbindung zwischen Geeste und Alter Hafen / Weser darstellt und dem Parkplatz Karstadt, der nordwestlich angrenzt bietet sich die Chance, diesen wichtigen innerstädtischen Bereich städtebaulich neu zu ordnen, verbaute Sichtachsen wiederherzustellen und nicht zuletzt die komplette Abschottung zur Wasserseite zu öffnen. In gleicher Weise soll die Nutzungsstruktur der Innenstadt zeitgemäß und nachhaltig entwickelt sowie neue Marktmodelle befördert werden. Von besonderer Bedeutung ist es dabei, integrierte Lösungen vorzusehen und einen Nutzungsmix zu platzieren.

Aufgrund seiner strategisch wichtigen und exzellenten Lage sowie seiner Schlüsselfunktion als Nahtstelle zwischen Fußgängerzone, Platz an der Großen Kirche, Columbus-Center und Gangway zum Klimahaus / Mediterraneo – innerstädtisch, zentral, wassernah -, seiner evidenten Entwicklungs- und Flächenpotentiale stellt die Immobilie Karstadt einen wichtigen Meilenstein zur Neuausrichtung der Bremerhavener Innenstadt dar.

Daher hat die Stadt Bremerhaven die leerstehende und für die Innenstadtentwicklung essentielle Immobilie erworben und beabsichtigt nunmehr, das Areal städtebaulich neu zu ordnen.

Für die Fläche „Immobilie Karstadt“ gilt der Bebauungsplan M023, der hier Kerngebiet mit II bzw. III Vollgeschoss und geschlossene Bauweise festsetzt. Diese Regelungen stehen der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung des Areals entgegen. Auf Grundlage des durchgeführten Gestaltungsgremiums werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Stärkung der Innenstadt durch qualitativen Einzelhandel, insbesondere Nahversorgung, und nicht störendes Gewerbe,
 - die Etablierung insbesondere folgender Nutzungen: Einzelhandel, Arbeiten, Dienstleistungen, Parken und Wohnen,
 - die Errichtung von mehrgeschossigen Neubauten mit einem Mix der o.g. Nutzungen und der Integration der notwendigen Stellplätze,
 - Öffnung der Erdgeschosszone zur Bürgermeister-Smidt-Straße und Mühlenstraße,
 - Schaffung von Sichtbeziehungen von Ost nach West,
 - Schaffung attraktiver Plätzen, Durchgänge und Treppen / Aufzüge unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit,
 - Begrünung der Wege und Plätze sowie Stärkung der Nahmobilität,
- Rückbau der Überbauung der Straße Am Alten Hafen sowie Öffnung des Straßenraumes für ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer bzw. Anlieferungsverkehr.

B Lösung

Zur Umsetzung der o.g. Entwicklungsziele bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes in

dem in der Anlage gekennzeichneten Planbereich. Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel ist, an dieser exponierten Stelle dieses für die Entwicklung der Innenstadt wichtige Impulsprojekt auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans zeitnah zu realisieren.

C Alternativen

Keine

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

- Sämtliche Kosten übernimmt der Vorhabenträger.
- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.
- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Mit der In-Wert-Setzung dieses zentralen Areals als attraktiver und z.T. begrünter Innenstadtbereich wird den Klimaschutzziele in besonderem Maße Rechnung getragen.
- Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor.
- Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden in der Planung adäquat berücksichtigt.
- Sportliche Belange sind nicht betroffen.

Die Stadtteilkonferenz wird entsprechend informiert und an der Planung beteiligt.

E Beteiligung / Abstimmung

Der Magistrat hat sich mit einer gleichlautenden Vorlage befasst.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich gekannt zu machen. Die weitere Öffentlichkeitsarbeit erfolgt im Laufe des Verfahrens. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung fasst nachstehenden Beschluss:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 503 „Nachnutzung Karstadtareal“ für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße und Columbusstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt.

Melf Grantz
Oberbürgermeister

Anlage: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 503 "Nachnutzung Karstadtareal"