

<b>Vorlage Nr. II 7/2023</b>		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>ja</b>	Anzahl Anlagen: 10

## **Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ Satzungsbeschluss**

### **A Problem**

#### **Planungsanlass und -ziel**

Das denkmalgeschützte Polizeigebäude an der Klußmannstraße wird den Ansprüchen eines Reviers schon seit längerem nicht mehr gerecht. Es weist weder eine ausreichende und barrierefreie Zugänglichkeit noch genügend Platz und zeitgemäße Funktionalität auf. Mit dem Erwerb und Abriss der Brandruine und benachbarter Gebäude an der Georgstraße, am südlichen Eingang von Geestemünde, besteht nunmehr die Chance, eine städtebauliche Neuordnung dieses wichtigen Stadt- und Quartierseingangs vorzunehmen sowie in diesem Rahmen den dringend benötigten Neubau des Polizeireviers für Geestemünde zu realisieren.

Aufgrund seiner exponierten und verkehrsgünstigen Lage, seiner Verfügbarkeit und Größe ist das Grundstück am Knotenpunkt Nansenstraße / Georgstraße prädestiniert, eine städtebaulich geeignete Eingangssituation für den Stadtteil Geestemünde und das Werftquartier durch die Errichtung dieser wichtigen Gemeinbedarfseinrichtung umzusetzen. Der markante Baukörper rückt für einen repräsentativen Stadtplatz deutlich nach hinten mit der Folge eines attraktiven Stadteingangs, der Aufenthaltsqualität bietet und einladend wirkt.

Zur Neustrukturierung der Stadteingänge und der Errichtung eines neuen Polizeireviers mit gebäudeintegrierter Verwaltungseinrichtung (Landesdatenschutzbeauftragte) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ beschlossen.

### **Festsetzungen**

Entsprechend der Zielsetzung, an dieser exponierten Stelle am Stadteingang Geestemünde und des Werftquartiers das neue Polizeirevier mit einer weiteren Verwaltungseinrichtung zu platzieren, wird das dafür vorgesehene Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltung festgesetzt. Die Position des Gebäudes wird durch Baulinien zum Platzbereich und Baugrenzen zu den übrigen Seiten gefasst, sodass ein kompakter und den Stadtplatz rahmender Baukörper entsteht. Diesem Anspruch tragen auch die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 2,0 Rechnung. Das markante zurückgesetzte V- bis VI-geschossige Gebäude überzeugt mit seiner Präsenz, Materialität und formvollendeten Ästhetik. Ein eingeschossiger Gebäudeteil auf der Nordseite und zahlreiche Nebenanlagen (Carports, Stellplätze, Nebengebäude) ergänzen den Gebäudekomplex. Der großzügige Eingangsbereich ist als Stadtplatz ausgebildet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich ausgewiesen.

Zahlreiche Naturschutz-, artenschutzrechtliche und Kompensationsmaßnahmen sorgen dafür, dass der durch das Bauvorhaben initiierte Eingriff, insbesondere durch die Beseitigung von Wald und Baumbestand an dieser Stelle, standortnah und adäquat ersetzt wird. Insofern sind zwei in derselben naturräumlichen Landschaftseinheit, der „Beverstedter Moorgeest“ gelegene Waldersatzflächen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes als externe Kompensationsflächen zugeordnet und sollen zu Zielbiotopen in Form von Eichen- und Hainbuchenmischwäldern entwickelt werden.

### **Planverfahren**

Gemäß der auf eine Wiedernutzbarmachung von Flächen abzielenden Planung (Maßnahme der Innenentwicklung) wurde der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf Grundlage des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 23. November 2022 hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ in der Zeit vom 07. November 2022 bis einschließlich 07. Dezember 2022 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **B Lösung**

Zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sachgerechte Abwägungsvorschläge erarbeitet und soweit erforderlich in Form redaktioneller Ergänzungen bzw. Korrekturen in den vorliegenden Satzungsentwurf übernommen. Die Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Abwägung entsprechend der Anlage 8 zu beschließen und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ zu fassen.

### **C Alternativen**

Keine

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Die Bau- und Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger. Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht. Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte. Mit der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche für eine essenzielle städtische Einrichtung wird ein exponiertes und verkehrsgünstig gelegenes Areal einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt. Für die Beseitigung des Waldes wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sachgerechte und standortnahe Ersatzaufforstungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes fixiert.

Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor. Durch das geplante barrierefreie Gebäude wird auch den besonderen Belangen der Menschen mit Behinderung Rechnung getragen. Sportliche Belange sind nicht betroffen. Die Stadtteilkonferenz wurde im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB adäquat beteiligt.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung werden mit gleichlautenden Vorlagen befasst werden.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge des Verfahrens sachgerecht beteiligt worden.

## **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Der Satzungsbeschluss wird im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen öffentlich bekannt gemacht.

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

## **G Beschlussvorschlag**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, nachstehende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der dieser Vorlage beigefügten Aufstellung (Anlage 8) beschlossen.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlage 1: Planzeichnung (Verkleinerung, Auszug)

Anlage 2: Planzeichnung – zugeordnete Ersatzflächen

Anlage 3: Planzeichenerklärung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 5: Begründung

Anlage 6: Anlage 1 zur Begründung: Ökologische und artenschutzrechtliche Planungsleistungen

Anlage 6a: Anlage 1 zur Begründung – Karte 1: Bäume-Wald

Anlage 6b: Anlage 1 zur Begründung – Karte 2: Fledermäuse-Vögel

Anlage 7: Anlage 2 zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 8: Abwägung zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der im Parallelverfahren durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen