

Vorlage Nr. II 19/2023		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 12

Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ Satzungsbeschluss

A Problem

Planungsanlass und -ziel

Die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Wulsdorf ist schon seit langem desolat. Ungegliederte und auf Funktionalität ausgerichtete Straßenräume tragen dazu bei, dass der zentrale Bereich Wulsdorfs eine triste Atmosphäre aufweist und kaum Aufenthaltsqualität bietet.

Mit dem bereits erfolgten Abriss der z.T. leerstehenden Gebäudezeile zwischen der Weserstraße 86 und 72 bzw. des Gebäudes Weserstraße 70 wurde Platz für die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung geschaffen. Zentrales Element dieser städtebaulichen Erneuerung von Wulsdorfs Mitte stellt die Reaktivierung des Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich dar.

Demzufolge soll die zwischen Weserstraße und Heinrich-Kappelman-Platz entstandene Lücke durch zwei kompakte und miteinander korrespondierende Neubauten und deren Erschließungsanlagen ersetzt werden. Beide Gebäude sind so konzipiert, dass sie an die bestehenden Strukturen anschließen, deren Zonierung mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Ober- / Dachgeschossen aufgreifen, gleichwohl im Sinne einer nachhaltigen Bebauung neue Akzente und Maßstäbe setzen. Dies betrifft sowohl die Funktion als auch die Gestaltung und städtebauliche Qualität. Die Betonung, Erkennbarkeit, Integration, Multifunktionalität und gezielte Inwert-Setzung der Stadtteilmitte sind dabei von entscheidender Bedeutung für den Erneuerungsprozess des Wulsdorfer Zentrums.

Insofern wird die Neubebauung an der Weserstraße so exponiert platziert und architektonisch in Szene gesetzt, dass eine Landmarke entsteht. Die gestaffelte und VII-geschossige Eckausbildung kragt bewusst in den Straßenraum mit der Intention, schon von weitem als neue Stadtteilmitte und Nahversorgungsstandort sichtbar zu sein sowie Orientierung im geradlinigen Straßenverlauf der Weserstraße zu bieten.

Eine weitere wichtige Akzentuierung besteht in der Verkehrsführung und Ausgestaltung der Anbindung an die Weserstraße. Diese soll nunmehr mittig platziert werden und einen Kreuzungsbereich mit der Lindenallee ausbilden, der in gleicher Weise die neue Mitte Wulsdorf symbolisiert. Mit einer quadratischen, durch Lichtstelen betonten und etwas aus der Achse in Richtung Lindenallee gerückten Knotenpunktausbildung kann einerseits ein gestalterischer Kontrapunkt gesetzt und der lange geradlinige Straßenverlauf unterbrochen, andererseits eine direkte leistungsgerechte Anbindung des Einzelhandelsstandortes erzielt werden. Die Neuordnung des Erschließungsnetzes, die damit einhergehende Aufwertung und Begrünung zentraler Platzbereiche und Schaffung neuer Grünflächen in der Ortsmitte setzt neue Impulse in der Stadtteilentwicklung mit der Intention, Wulsdorf als attraktive und zeitgemäße Wohnlage weiter zu stärken.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 12. Februar 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ beschlossen.

Festsetzungen

Entsprechend der Zielsetzung, die Stadtteilmitte Wulsdorf mit z.T. großflächigen Nahversorgungsbetrieben – Lebensmittel- und Drogeriemärkte – im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen zu reaktivieren wird die Neubebauung am und rückwärtig des Knotenpunkts Weserstraße und Lindenallee als Kerngebiet mit bis zu VII Vollgeschossen, Tiefgarage und zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt. Auch das nördlich anschließende Wulsdorf-Center soll von dieser gezielten Entwicklung profitieren und perspektivisch nachverdichtet werden können. Dem tragen sowohl die Festsetzung als Kerngebiet als auch die Zahl zweier Vollgeschosse Rechnung. Dies gilt gleichlautend auch für den südlich der Planstraße gelegenen Bereich mit der Zielsetzung, hier zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Erneuerung zu ermöglichen. Die Festsetzung eines Kerngebietes mit IV – V Vollgeschossen trägt dieser Absicht adäquat Rechnung.

Die bestehende Straßenrandbebauung der Weserstraße als auch die Siedlungsbereiche an der Kreuzackerstraße und Heinrich-Kappelmann-Straße werden entsprechend ihrer Nutzung und Lage im Stadtteilzentrum als Mischgebiete mit bis zu III Vollgeschossen ausgewiesen. Die zur Erschließung notwendigen Anlagen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen (einschließlich Fuß- und Radwege), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche / Platz, Fußgängerbereich bzw. Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt mit der Intention einer städtebaulichen Neuordnung des Erschließungsnetzes und gezielten Inwertsetzung im Sinne der Stadt der kurzen Wege. Zahlreiche Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen u.a. in Form einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sorgen dafür, dass das Stadtteilzentrum künftig auch in seiner Wohn- und Verweilfunktion gestärkt, die Retention von Regenwasser ermöglicht und der Klimaanpassung durch verschattete und begrünte Bereiche sachgerecht Rechnung getragen wird.

Planverfahren

Auf Grundlage des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 28. Januar 2016 hat der 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ in der Zeit vom 26. September 2016 bis einschließlich 26. Oktober 2016 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aufgrund von Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Nutzung in Teilbereichen, zur Änderung der Knotenpunktausbildung Weserstraße / Lindenallee und zur teilweisen Neuordnung öffentlicher und privater Grundstücksflächen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 14.12.2017 die erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ beschlossen. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 04. April 2022 bis einschließlich 04. Mai 2022 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden erneut die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

B Lösung

Zu den Stellungnahmen aus der 2. öffentlichen Auslegung und der erneuten 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 12 zu entnehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Abwägung entsprechend der Anlage 12 zu beschließen und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ zu fassen.

C Alternativen

Keine

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Das Stadtteilzentrum Wulsdorf ist Bestandteil des Stadtumbaugebietes Nr. 6 Wulsdorf gemäß § 171b BauGB und als Soziale Stadt-Gebiet Wulsdorf-Dreibergen festgelegt.

Die finanziellen Auswirkungen sind im Rahmen der Kostenaufstellung in der Vorlage Nr. V 65 / 2017 für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2017 bereits ausführlich dargelegt. Hierauf wird verwiesen. Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht. Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

Mit der In-Wert-Setzung des Stadtteilzentrums als attraktiver innerstädtischer Nahversorgungsbereich 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 insofern betroffen, als eine Neuorganisation und Zuordnung der Stellplätze erfolgt. Dies findet im Einvernehmen mit dem Sportamt sowie dem TSV Wulsdorf statt und wird im Hinblick auf die Kreuzackerstraße Gegenstand eines gesonderten Bebauungsplanverfahrens sein.

Die Stadtteilkonferenz wurde im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegungen 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 erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der dieser Vorlage beigefügten Aufstellung (Anlage 12) beschlossen.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Neuhoff
Bürgermeister

- Anlagen 1: Planzeichnung (Verkleinerung, Auszug)
2: Planzeichenerklärung
3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
4: Begründung, Teile A und C
5: Begründung, Teil B, Umweltbericht
6: Anlage zur Begründung, Teil B, Anlage UB
7: Anlage 1 zur Begründung, Teile A und C, Schalltechnische Untersuchung
8: Anlage 2 zur Begründung, Teile A und C, Verkehrsuntersuchung 2016
9: Anlage 2a zur Begründung, Teile A und C, Verkehrsgutachten 2022
10: Anlage 3 zur Begründung, Teile A und C, Kostenannahme für die Beseitigung der Altdeponie Eisteich 2022
11: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
12: Abwägung zu den im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der im Parallelverfahren durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen