

Vorlage Nr. VI 34/2025		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 5

Stadtumbaugebiet Geestemünde – Erweiterung des vorhandenen Stadtumbaugebietes und Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen

A Problem

Im Stadtteil Geestemünde bestehen derzeit zwei Gebiete der Städtebauförderung: das Stadtumbaugebiet Nr. 3 Geestemünde (Ausweisung 2007) und das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Ausweisung 2010) Für beide Gebiete hatte die Stadtverordnetenversammlung (Vorlage Nr. V 29/2013) am 25.04.2013 eine Erweiterung beschlossen (vgl. Anlage 1).

Am 01.01.2020 hat der Bund die Städtebauförderung komplett neu strukturiert. Die bis dahin geltenden sechs Programme der Städtebauförderung – für Geestemünde die Programme „Stadtumbau“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ - wurden mit der Verwaltungsvereinbarung 2019 (VV 2019) letztmalig aufgelegt. Die noch verfügbaren Mittel der Programme können noch bis Ende 2025 eingesetzt, die Gebiete müssen bis Ende 2026 abgerechnet werden. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2022 soll das Gebiet des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ abgerechnet und aufgehoben werden (Vorlage Nr. V 35/2022). Dies ist gleichlautend für das Programm „Stadtumbau“ anzuwenden. Gleichzeitig wird das Stadtumbaugebiet erweitert und überführt in eines der drei neuen Städtebauförderungsprogramme, in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (siehe Anlage 2).

Die räumliche Abgrenzung eines Fördergebietes ist eine von insgesamt drei Voraussetzungen für die Förderung von Gesamtmaßnahmen in den Fördergebieten über die verfügbaren Mittel der Städtebauförderung. Eine weitere Voraussetzung ist, dass in jeder Gesamtmaßnahme (d.h. in jedem Fördergebiet) in jedem Jahr jeweils mindestens eine Maßnahme des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur, umzusetzen ist. Die weitere und insbesondere im Fall von Geestemünde entscheidende Voraussetzung ist das Vorliegen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK), welches die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet darstellt. Dieses wird ressortübergreifend und in breiter Abstimmung mit den lokalen Akteur:innen und unter Beteiligung der Bürger:innen erarbeitet und umgesetzt.

Hintergrund ist, dass in Geestemünde bisher der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln auf Grundlage des Handlungskonzeptes von 2009 erfolgte.

In den aktuell im Stadtteil Geestemünde bestehenden Gebieten der Städtebauförderung – im Stadtumbaugebiet Nr. 3 Geestemünde sowie dem Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ - wurden die nachfolgenden Projekte in den letzten 5 Jahren umgesetzt bzw. mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt:

- Planungsleistungen für die Kajensanierung Kaistraße (noch nicht abgeschlossen)
- Planungsleistung für den Umbau der Kaistraße (noch nicht abgeschlossen)
- Standortmanagement Geestemünde (aktuelle Laufzeit bis 31.12.25)
- Planungsleistungen sowie Gutachten für die Umsetzung des Verfahrens zum B-Plan 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“
- Grundinstandsetzung der Kanaldrehbrücke Klußmannstraße (Amt 66)
- Holzhafen – Umgestaltung der Grünanlage 2021 (Amt 67)
- Barrierefreie Umgestaltung „Am Holzhafen“ / Rheinstraße (Amt 66)
- Ankauf Brandruinen Georgstraße 120-122 sowie Georg-Seebeck-Str. 8, Abbruchkosten (SI)
- **Geestemünde geht zum Wasser – Laufzeit von 2013 bis 2019 – Umsetzung über das Bremer EFRE-Programm 2007-2013 – einige Leistungen (Planung und Bau) wurden auch über Mittel der Städtebauförderung realisiert. Zum Projekt gehörten Maßnahmen am Holzhafen, Yachthafen sowie am Elbinger Platz**

Für die weitere Beantragung von Städtebauförderungsmitteln hat der Bund das Land Bremen aufgefordert, Entwicklungskonzepte zu erstellen und laufend fortzuschreiben. Auf Grundlage dessen beauftragte 2015 das Stadtplanungsamt die Arbeitsgemeinschaft des Büros FORUM Huebener, Karsten & Partner und plan-werkStadt, Büro für Stadtplanung & Beratung mit der Fortschreibung bzw. Neufassung des Handlungskonzeptes von 2009 als „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) Geestemünde“ (nachfolgend IEK genannt). Die Erarbeitung eines Entwurfes für dieses IEK erfolgte zwischen Herbst 2015 und Sommer 2017 unter intensiver Mitwirkung zahlreicher Akteur:innen und der Öffentlichkeit. Der im Sommer 2017 erstellte Entwurf sowie die Ergebnisse der Beteiligungen sollten in einem weiteren Schritt ab 2018 der Politik und Öffentlichkeit vorgestellt werden. Aufgrund von mangelnden personellen Kapazitäten wurde die darauffolgende öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht fortgeführt.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung des IEKs hat sich gezeigt, dass es sinnvoll und geboten ist, das Stadtumbaugebiet zu vergrößern. Die Erweiterung umfasste insbesondere die gewerblichen Flächen der ehemaligen Schichau-Seebeck-Werft und die nördlichen Geestekajen. Ziel der Erweiterung war unter anderem eine städtebauliche Neuordnung des teilweise brachliegenden Werftgeländes zu ermöglichen. **Weiterhin wurde im 2017 erstellten Entwurf des IEKs eine Erweiterung des Stadtumbaugebietes im Norden, Osten und Süden vorgeschlagen** (siehe Anlage 3).

Aktuelle Entwicklungen im Bestandsgebiet von Geestemünde zeigen, dass hier dringender Handlungsbedarf besteht. Mit der neuen Oberschule Geestemünde auf dem Areal an der Hamburger Straße und dem südlich angrenzenden Siedlungsbereich des Ortsteils Geestemünde-Süd sollen daher weitere Entwicklungsbereiche einbezogen werden im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung. Dies gilt in gleicher Weise für einen Teilbereich von Geestemünde-Nord. Auch hier hat sich gezeigt, dass wichtige Infrastrukturen wie das Haus der Jugend einbezogen werden könnten, da sie für das Gesamtgefüge Geestemündes und dessen Funktionsfähigkeit sowie Entwicklung eine wichtige Rolle spielen.

Diese vorgesehene Erweiterung sowie die definierten Entwicklungsziele des Entwurfes des IEKs entsprechen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und müssen vollständig überarbeitet und aktualisiert werden. In diesem Zuge sind auch die herausgearbeiteten Schwächen, Risiken, Stärken und Potentiale von Geestemünde zu überprüfen und zu aktualisieren.

Die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung Nr. V 35/2022 vom 05.07.2022 sieht zudem eine vollständige Erweiterung des Stadtumbaugebietes um die Fläche des sogenannten „Werftquartiers“ vor (vgl. Anlage 2).

Die Entwicklung des Werftquartiers ist ein gemeinsames Projekt der Stadt Bremerhaven und

des Landes Bremen. Auf einer ca. 140 ha großen Fläche soll das neue Stadtquartier mit einer Mischung aus Gewerbe, Wohnen, Erholung, Bildung, Kultur sowie Forschung und Entwicklung entwickelt werden. Seit 2018 wird die Entwicklung des Gebietes in einer Lenkungsrunde vorangetrieben. Auf Grundlage eines zweistufigen Wettbewerbes wurde das dänische Planungsbüro COBE beauftragt, einen Rahmenplan zu erarbeiten. Der am 05.07.2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Rahmenplan bildet die Grundlage für die vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanungen des Werftquartiers (Vorlage Nr. V 44/2022, siehe Anlage 4).

Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 05.07.2022 - welche eine vollständige Erweiterung des Gebietes vorsieht (Vorlage Nr. V 35/2022) - wurden lediglich vorbereitende Maßnahmen für die Entwicklung der Fläche des Werftquartiers eingeleitet. Dies bezieht sich auf Planungsleistungen sowie Gutachten für das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Verfahren der Bebauungspläne.

B Lösung

Die in der Anlage 5 dargestellte Abgrenzung beinhaltet demzufolge sämtliche zwischenzeitlich thematisierten Erweiterungen des Stadtumbaugebietes **von Geestemünde, dies umfasst** auch das Stadtentwicklungsvorhaben „Werftquartier“. Für dieses dargestellte Gebiet sollen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zunächst vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Hierzu muss ein leistungsfähiges Unternehmen beauftragt werden. Zum Umfang der Untersuchung gehört die Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, welches den Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus 2017 sowie das bestehende Handlungskonzept aus 2009 für den Bereich Geestemünde und angrenzende Bereiche sowie das Werftquartier adäquat berücksichtigt. Weiterhin sind der beschlossene Rahmenplan für das Werftquartier sowie die aktuellen Verfahrensstände der Bebauungspläne im Werftquartier zu berücksichtigen.

Die vollständige Erweiterung des Stadtumbaugebietes um die Fläche des Werftquartiers bietet die Möglichkeit und gleichzeitig die Chance, eine gemeinsame und voneinander profitierende Entwicklung des Stadtteils Geestemünde und des neuen Stadtteils Werftquartier zu fördern und entsprechende gemeinsame Entwicklungsziele zu definieren. **Dabei soll weiterhin der Fokus auf dem Bestandsgebiet von Geestemünde einschließlich der Erweiterung nach Süden (Geestemünde-Süd), Osten und Norden (Geestemünde-Nord) liegen. Die Verzahnung von Geestemünde und künftigem Werftquartier soll insbesondere auch dazu dienen, die verdichteten Siedlungsbereiche Geestemündes im Sinne der Stadt der kurzen Wege über kurze und gezielte Ost-West-Verbindungen ans Wasser zu führen und neue Freiraumqualitäten im Übergangsbereich zu erschließen.** Gleichzeitig werden durch die Erarbeitung eines IEKs die Voraussetzungen dafür geschaffen, **in Geestemünde sowie im gesamten erweiterten Gebiet Entwicklungsmaßnahmen durch Mittel der Städtebauförderung zu finanzieren. In diesem Zuge soll somit eine Möglichkeit für die Weiterentwicklung von Geestemünde sowie die Verzahnung mit dem Gebiet des Werftquartiers geschaffen werden.**

Nach Vorliegen der ersten Untersuchungsergebnisse **der vorbereitenden Untersuchungen** ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine intensive Beteiligungsphase aller Bürger:innen, lokalen Akteur:innen, Interessent:innen sowie der Behörden / Träger:innen der öffentlichen Belange vorgesehen.

Bei der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen sowie der Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes soll geprüft werden, ob es sinnvoll und geboten ist, das vorhandene Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB um den dargestellten Bereich zu erweitern.

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes des IEKs sind Schwächen, Risiken, Stärken

und Potentiale für das komplette Gebiet zu erarbeiten bzw. zu überprüfen und Entwicklungsziele zu definieren bzw. zu aktualisieren.

Für die vorgeschlagene Erweiterung des Gebietes um die Fläche des Werftquartiers sind weiterhin Maßnahmen für die Entwicklung der Fläche des Werftquartiers vorgesehen. Dies bezieht sich auf noch nicht abgeschlossene oder noch nicht beauftragte Planungsleistungen sowie Gutachten für das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Verfahren der Bebauungspläne.

In diesem Zuge weiterhin vorgesehen ist die Berücksichtigung der Entwicklung des Quartiersparks westlich der Ellhornbrache, welcher ebenfalls im Rahmen des integrierten städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden soll. Eine Berücksichtigung setzt eine Gebietserweiterung zwingend voraus.

Bisher sind die folgenden Projekte im bestehenden Gebiet von Geestemünde noch nicht abgeschlossen, sodass eine Aufnahme in das zu entwickelnde Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vorgesehen ist:

- Umsetzung der Kaistraße – Kajensanierung sowie Umbau der Kaistraße
- Fortführung des Standortmanagements Geestemünde bis zum 31.12.2025.

Zudem sollen folgende Maßnahmen im Bestandsgebiet von Geestemünde vorrangig berücksichtigt werden:

- Sanierung und Nachnutzung des Polizeireviers Geestemünde an der Klußmannstraße
- Planung und Umgestaltung des Elbinger Platzes
- Sicherung von Orten und Schaffung von Angeboten für Jugendliche (z.B. für Freizeitaktivitäten wie Pumprack, Skateranlage, Jugendcafé etc.)
- Schaffung neuer Freiräume und kurze Wege zum Wasser für die verdichteten Siedlungsbereiche von Geestemünde sowie
- Stärkung der Nahmobilität durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen.

Die Finanzierung der vorbereitenden Untersuchungen soll aus den zur Verfügung stehenden Mitteln aus dem Kapitel 6625 Städtebauförderung erfolgen. Die Förderung erfolgt über das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

C Alternativen

Keine, im bestehenden Stadtumbaugebiet Geestemünde können ohne Aufstellung eines aktualisierten bzw. fortgeschriebenen IEKs längerfristig keine Städtebauförderungsmittel mehr eingesetzt werden, da eine Aktualisierung seitens des Bundes vorgegeben ist. Ein entsprechendes Verfahren ist einzuleiten, andernfalls werden die Mittel in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung stehen.

Für den neuen Stadtteil Werftquartier ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nicht möglich ohne die **Erweiterung des Stadtumbaugebietes, die Durchführung** von vorbereitenden Untersuchungen sowie **nachfolgend ein beschlossenes IEK. Die bereits auf Grundlage der Vorlage V 35/2022 eingesetzten Mittel müssten demnach zurückgezahlt werden.**

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen insofern, als die vorbereitenden Untersuchungen und die damit verbundene Beauftragung nunmehr vordringlich zu bearbeiten sind. Vorgesehen ist, eine **ab 01. Juli 2025** wieder besetzte Stelle im Stadtplanungsamt mit dieser Aufgabe nach Besetzung und Einarbeitung zu betrauen.

Die Genderneutralität wird durch den Beschlussvorschlag nicht beeinflusst.

Mit einer Erweiterung des Stadtumbaugebietes werden die Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in diesem Bereich geschaffen. Wie zuvor beschrieben ist die Umsetzung von mindestens einer Maßnahme des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere zur Verbesserung der grünen Infrastruktur, in jedem Jahr eine Voraussetzung für die Förderung von Gesamtmaßnahmen in den Fördergebieten. Den Klimaschutzzielen wird damit sachgerecht Rechnung getragen.

Besondere Belange von ausländischen Mitbürger:innen, Menschen mit Behinderung oder des Sports sowie von Kindern, Jugendlichen und jüngeren Erwachsenen werden in den vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt und weiter thematisiert.

Die Information und Beteiligung der Stadtteilkonferenz Geestemünde erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

E Beteiligung / Abstimmung

Die Beteiligung der Bürger:innen, lokalen Akteur:innen, Interessent:innen sowie der Behörden / Träger:innen der öffentlichen Belange ist im weiteren Verfahren vorgesehen.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt für das in der Anlage 5 dargestellte erweiterte Gebiet in Geestemünde und im Werftquartier vorbereitende Untersuchungen durchzuführen und ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept aufzustellen. In diesem Zuge soll geprüft werden, ob es sinnvoll und geboten ist, das vorhandene Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB um die in der Anlage 5 dargestellten Bereiche zu erweitern.

gez.
Charlet
Baustadtrat

Anlage 1: Abgrenzung Erweiterung Gebiete Geestemünde 2013
Anlage 2: Neuregelung Städtebauförderung Stand 2022
Anlage 3: Vorschlag Abgrenzung Erweiterung 2017
Anlage 4: Rahmenplan Werftquartier Bremerhaven
Anlage 5: Abgrenzung vorgesehene Erweiterung