

Vorlage Nr. V 19/2026		
für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.03.2026		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 1

Bebauungsplan Nr. 503 „Nachnutzung Karstadt- und Eulenhofareal“ Aufstellungsbeschluss

A Problem

Die Stadt Bremerhaven hat die seit 2021 leerstehende Karstadt-Immobilie erworben, um die städtebaulich und strategisch wichtige Lage zwischen Innenstadt und den Havenwelten neu zu entwickeln und einer gezielten Inwertsetzung zuzuführen. Mit seiner Position zwischen Fußgängerzone, Platz an der Großen Kirche, Columbus-Center und Glasdrehbrücke zum Klimahaus / Mein Outlet & Shopping-Center bietet das Gelände der ehemaligen Karstadt-Immobilie die Chance, als Scharnier zwischen Innenstadt und Havenwelten zu fungieren, sowohl strukturell als auch gestalterisch auf die Bedarfe als neuer Anziehungspunkt in der Bremerhavener Innenstadt zu reagieren und hierbei neue Maßstäbe zu setzen. In dem Zusammenhang sollen verbaute Sichtachsen wiederhergestellt und die Öffnung Richtung Was-serseite (Havenwelten) so ausgestaltet werden, dass eine attraktive Freiraumachse als Verbindung zwischen beiden Stadträumen entsteht.

Auf dem Grundstück des im Rückbau befindlichen Karstadtgebäudes soll ein sogenannter dritter Ort in Form des Neubaus des „NOVO“ mit einer Bibliothek nach skandinavischem Vorbild, einem Jugendgästehaus und damit korrespondierend diversen offenen Räumen zum Aufenthalt, Treffen und Verweilen entstehen. Das Projekt soll im Rahmen eines IPA-Verfahrens umgesetzt werden. Am 22. Januar 2026 wurde hierfür der IPA-Vertrag unterzeichnet und im Mai dieses Jahres soll der potentiell zu bauende Entwurf in einer Jurysitzung ausgewählt werden. Ab April 2027 soll dieses für die Innenstadtentwicklung essentielle Projekt umgesetzt werden können. Dementsprechend soll nach der Sommerpause 2026 der Auslegungsbeschluss eingeholt werden. Zudem muss bis Mitte des 1. Quartals 2027 bzw. Ende Februar 2027 die öffentliche Auslegung und parallel die Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgen, damit bis spätestens Mitte März 2027 die Planreife nach § 33 BauGB erklärt werden kann. Dies ist realistisch und leistbar, wenn umgehend, d.h. im 1. Quartal 2026, der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan gefasst wird.

Ursprünglich war beabsichtigt, die Umgestaltung des Karstadtareals und den Neubau eines Gebäudes durch einen externen Investor zu realisieren. Davon hat die Stadt zwischenzeitlich Abstand genommen. Vielmehr wurde auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Oktober 2024 die Stäwog damit betraut, die weiteren Planungsschritte einzuleiten und das Bauprojekt umzusetzen. Damit einhergehend wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 503 „Nachnutzung Karstadtareal“ vom 05. Juli 2022 aufgehoben, da die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht mehr erfüllt waren.

Aufgrund des öffentlichen Interesses und den nicht mit der Neuordnung kompatiblen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne M023 und Nr. 269 soll für dieses Innenstadtprojekt ein Bebauungsplan im klassischen zweistufigen Verfahren aufgestellt werden. Das direkt benachbarte Eulenhofgelände wird in den Geltungsbereich einbezogen werden, da auch hier eine städtebauliche Inwertsetzung ansteht.

Insgesamt wird der Geltungsbereich ein 1,6 ha großes Plangebiet mit dem Karstadtareal und dem Eulenhofgelände umfassen.

B Lösung

Zur Umsetzung des Impulsprojektes „NOVO“ auf dem Karstadtareal und zur Entwicklung des Eulenhofes wird das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im klassischen Verfahren durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

C Alternativen

Werden nicht empfohlen, da Befreiungen von den Festsetzungen der beiden alten Bebauungspläne zu Planungsunsicherheiten führen können.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

- Die Kosten für das Verfahren trägt die BIS.
- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.
- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Mit der Inwertsetzung dieses zentralen Bereichs und der Schaffung einer Freiraumachse zwischen Havenwelten und Großer Kirche wird den Klimaschutzzielen in besonderem Maße Rechnung getragen.
- Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor.
- Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden im Zuge des Verfahrens bewertet.
- Sportliche Belange sind nicht betroffen.
- Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden im Rahmen einer sachgerechten Kinder- und Jugendbeteiligung adäquat berücksichtigt.
- Die Stadtteilkonferenz wird entsprechend informiert und beteiligt.

E Beteiligung / Abstimmung

Der Magistrat und der Bau- und Umweltausschuss wurden bzw. werden mit gleichlautenden Vorlagen befasst.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

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

Beschlussvorschlag

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet zwischen Columbusstraße und Bürgermeister-Smidt-Straße den Bebauungsplan Nr. 503 „Nachnutzung Karstadt- und Eulenhofareal“ aufzustellen.

- 2) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Planung prioritär bearbeitet wird, damit im April 2027 die Umsetzung des Impulsprojektes „NOVO“ starten kann.

Melf Grantz
Oberbürgermeister

Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 503 „Nachnutzung Karstadt- und Eulenhofareal“