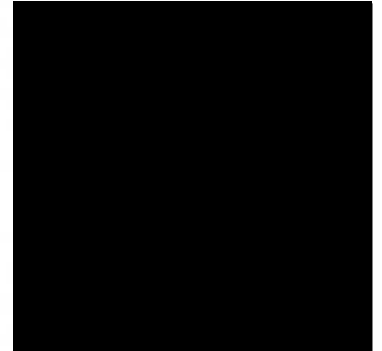
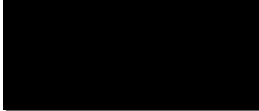


Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa
Contrescarpe 72, 28195 Bremen

Auskunft erteilt

Wirtschaftsförderung Bremen



Bremen, 23.01.2014

Nutzung Zuckerwerk Verein e.V., Am Holzhafen
in Bremen, Walle - Überseestadt



in der vorgenannten Angelegenheit haben wir mit Schreiben vom 16.01.2014 zur Frage einer Verpachtung des Grundstücks und der bestehenden Gewerbehalle an den Verein Zuckerwerk e.V. Stellung genommen. Diese im Ergebnis negative planungsrechtliche Einschätzung haben Sie mit Schreiben vom 20.01.2014 an die Vertreter des Vereins übermittelt. Vorangegangen war eine kurze Erörterung des Themas in der Steuerungsrunde zur Überseestadt am 10.01.2014.

Diverse Nachfragen zu den Gründen für unsere kritische Haltung veranlassen mich, die Erläuterungen in unserem Schreiben vom 16.01.2014 zu ergänzen und zu präzisieren.

Richtig ist, dass wir mit der Neuaufstellung des B-Plans 2444 die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe am Holz- und Fabrikenhafen absichern und eine Klarstellung über die sonstigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten erreichen wollen. Dieses Verfahren wird von uns in Kooperation mit den von der ISH vertretenen Betrieben und der Wirtschaftsförderung bzw. dem Wirtschaftsressort betrieben, ist aber bekanntlich noch nicht abgeschlossen. Daher hätte es in unserem Schreiben präzise heißen müssen, dass wir einen möglichen Bauantrag des Vereins Zuckerwerk mit Blick auf das laufende Planverfahren zurückstellen würden, um den Ergebnissen nicht vorzugreifen.

Die Aussage, das vorgelegte Nutzungskonzept (u.a. eine Vergnügungsstätte) sei nicht genehmigungsfähig, ist insoweit also ungenau. Im Einzelnen sind vielmehr folgende rechtliche Aspekte zu berücksichtigen, die durchaus relevant sind für die weiteren Handlungsoptionen:

Ausgangspunkt ist der nach wie vor geltende Staffel- und Gewerbeplan, der hier Gewerbeklasse I – Industriegebiet festsetzt. Diese Festsetzung lässt nach unserer ständigen Genehmigungspraxis alle Nutzungen mit Ausnahme von Wohnungen zu. Also wäre allein auf dieser Grundlage auch das

 Dienstgebäude
Contrescarpe 72
28195 Bremen
Hochgarage Herdentor
Hochgarage Am Bahnhof

 Eingang
Contrescarpe 72
28195 Bremen

 Bus/Straßenbahn
Haltestelle
Herdentor

Bankverbindungen
Bremer Landesbank (BLZ 290 500 00) Kto. 1070115000
Landeszentralbank (BLZ 290 000 00) Kto. 29001565
Sparkasse Bremen (BLZ 290 501 01) Kto. 1090653



D-112-00021

Nutzungskonzept des Vereins Zuckerwerk genehmigungsfähig. Dass wir solche nicht-industrielle Nutzungen (z.B. Dienstleistungen) für zulässig und auch städtebaulich vertretbar halten, wissen Sie aus der Genehmigung für das von der GfG im Nahbereich geplante Bürogebäude mit Restaurant.

Konkreter Anlass für die Neuplanung ist aber die Tatsache, dass unsere Rechtsauffassung zur Zulässigkeit in der Gewerbeklasse I von der ISH und ihrem Rechtsanwalt nicht geteilt wird und daher mit Rechtsmitteln gegen entsprechende Genehmigungsentscheidungen unsererseits vorgeht. Alle Bemühungen, Einvernehmen zwischen der [REDACTED] und den Bestandunternehmen herbeizuführen, sind seinerzeit gescheitert. Solche Genehmigungen bieten daher weder Rechtssicherheit für die Neuinvestoren noch entsprechen gerichtliche Auseinandersetzungen der Kultur unserer Zusammenarbeit mit den Bestandsunternehmen in der Überseestadt. Daher also das aufwändige Projekt einer Neuplanung für den gesamten Bereich rund um den Holz- und Fabrikenhafen.

Der aktuelle Entwurf des B-Plans 2444, für den es allerdings noch keinen Auslegungsbeschluss der Baudeputation gibt, sieht für den fraglichen Bereich (Grundstücke südöstlich des Hafenbeckens), wo heute keine industriellen Nutzungen vorhanden sind, die Ausweisung als „normales“ Gewerbegebiet vor. Sollte sich dieser Vorschlag durchsetzen, können (Ermessen) sowohl Vergnügungsstätten als auch kulturelle Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Aus den gleichen Gründen wie oben zur Gewerbeklasse I dargelegt kommen solche Ausnahmegenehmigungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten hier durchaus in Betracht. Da mir aber aus einer schriftlichen Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] zum Bebauungsplanentwurf bekannt ist, dass er für die Hafenbetriebe eine weitere Einschränkung der möglichen Nutzungen in diesem Gewerbegebiet fordert (Ausschluss von besonders immissionsempfindlichen Nutzungen), habe ich mich auch in der o.g. Steuerungsrunde dafür eingesetzt, in der aktuellen Phase keine zusätzlichen Konfliktfälle mit der ISH herbeizuführen, sondern die weitere Klärung im Planverfahren abzuwarten.

Daraus folgt, dass das Projekt Zuckerwerk am Holzhafen planungsrechtlich durchaus befürwortet wird, wenn es gelingt, zu den konkreten Nutzungen Einvernehmen mit der ISH herbeizuführen. Möglicherweise wäre dafür hilfreich, wenn der Verein die Projektbeschreibung so modifiziert, dass es sich um eine „echte“ Zwischennutzung handelt. Nur wenn dieses Einvernehmen – wie zum Vorhaben der [REDACTED] – nicht zustande kommt, trete ich weiterhin dafür ein, von einer Verpachtung abzusehen, weil dies sonst zu weiteren baurechtlichen Klageverfahren führen würde. Im Fall einer einvernehmlichen Lösung würde die baurechtliche Genehmigung auf der Grundlage des geltenden Staffel- und Gewerbeplans erteilt und von einer Zurückstellung abgesehen, weil dann anzunehmen wäre, dass das Vorhaben auch den künftigen Festsetzungen des neuen B-Plans nicht widersprechen wird. Dass die Genehmigungsentscheidung dann noch von weiteren Fragen – insbesondere des Immissionsschutzes, möglichen zeitlichen Beschränkungen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen – abhängig wäre, sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

Ich wäre dankbar, wenn Sie diese Präzisierungen unserer Stellungnahme auch den Vertretern des Vereins zuleiten und sie zusätzlich dem Protokoll der Steuerungsrunde vom 10.01.2014 als Anlage beifügen könnten. Sollte es Fragen geben, stehe ich für ergänzende Erläuterungen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

