

**Bericht der Verwaltung
für die gemeinsame Sitzung der
Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
sowie Vorlage 19/362-S der
Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 07. Juni 2017**

Aktueller Sachstand zur Entwicklung des Sparkassenareals am Brill.

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Die Sparkasse Bremen beabsichtigt, ihren Hauptsitz in den Technologiepark Universität zu verlagern und den gesamten Bereich zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße, Am Brill, Hankenstraße und Jacobistraße zu veräußern. Die Planung für den neuen Standort und die Entwicklung des innerstädtischen Areals erfolgt in enger Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen.

1.1. Standortbeschreibung

Das Sparkassengelände hat eine Größe von 11.658 m², davon befinden sich 11.061 m² im Eigentum der Sparkasse. Die beiden öffentlichen Straßen innerhalb des Quartiers, die Grützmacherstraße und die zum Fußgängerbereich umgestaltete Nagelspforte befinden sich im städtischen Eigentum. Neben dem ortsbildprägenden Hauptgebäude der Sparkasse an der Ecke Am Brill/ Bürgermeister-Smidt-Straße und der historischen Schalterhalle besteht das Quartier aus weiteren Büro- und Geschäftsgebäuden sowie einem Parkhaus mit 282 Stellplätzen. Das Parkhaus, das über die Hankenstraße angefahren werden kann, wird von der Brepark bewirtschaftet. Die Landesdenkmalpflege untersucht derzeit, ob eine Unterschutzstellung des historischen Baubestandes angezeigt ist. Das Sparkassengelände liegt teilweise im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Allerdings stellt die Bürgermeister-Smidt-Straße eine deutliche räumliche Zäsur zur gegenüber beginnenden 1a-Lage mit der Hutfilter- und Obernstraße dar.

In Richtung Westen bildet der Standort Am Brill den Auftakt in das Stephaniviertel, ein gemischt genutztes innerstädtisches Quartier zwischen Wall, Weser und großen Verkehrsstraßen. Es ist gekennzeichnet durch eine große Nutzungsvielfalt. Die gewerblichen Nutzungen im Stephaniviertel werden geprägt durch Medien (Radio Bremen), Versicherungen, Hotels, Zentrum der Volkshochschule und Einzelhandel (Nahversorgung und Spezialeinzelhandel). Das Stephaniviertel wird auch nachgefragt für innerstädtische Wohnangebote mit kurzen Wegen in die Innenstadt, aber auch zur Weser und den historischen Wallanlagen.

Beispiele für aktuelle Entwicklungen sind die neu entstandenen Wohngebäude im Abbentorwallquartier sowie der Neubau von fünf Wohngebäuden an der Weser „Vor Stephanitor“. Das

Stephaniviertel verfügt sowohl als lebendiges, zentrales innenstädtisches Viertel als auch als Wirtschaftsstandort über besondere Entwicklungspotentiale.



1.2. Verkehrliche Erschließung

Über die Haltestellen „Am Brill“ und „Am Wall“ ist das Sparkassenareal sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit mehreren Straßenbahnlinien sowie städtischen und regionalen Buslinien angebunden. Dabei spielt die Haltestelle „Am Brill“ als wichtiger zentraler Umsteigepunkt eine besondere Rolle.

Im motorisierten Individualverkehr (MIV) ist die Erschließung vor allem auf das Parkhaus ausgerichtet, das über die Jakobstraße/ Hankestraße angefahren und verlassen werden kann. Eine direkte Zufahrtmöglichkeit von der Bürgermeister-Smidt-Straße ist nicht gegeben.

Die Hankestraße mündet südwestlich in den Straßenzug Am Brill/Faulenstraße und führt über den Fangturmpplatz direkt an die Weser. Die Jakobstraße wird aus östlicher Richtung über die Bürgermeister-Smidt-Straße erreicht. Aufgrund der jeweils in Mittellage liegenden Straßenbahngleise sind beide Einmündungen nur für rechts ein- und ausbiegende Verkehre zugelassen. Gleiches gilt für die Abbenstraße, die das Sparkassengelände über den Altenweg an die Straße Am Wall anschließt.

Das Erschließungssystem für den MIV ist für die heutigen Nutzungsansprüche ausreichend, in der bestehenden Form aber nicht für eine hochfrequente und gemischte Nutzung geeignet.



1.3. Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan 815 aus dem Jahre 1986 setzt im wesentlichen Kerngebiet mit einer 5 geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise sowie in der Hankenstraße eine Hochgarage mit 6 Geschossen fest. Die unter 1.1. genannten Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Ergänzend trifft der Bebauungsplan 2440 aus dem Jahre 2016 für den Bereich entlang der Straße Am Brill einschränkende Regelungen zu Vergnügungsstätten und Spielhallen.

Die genannten Bebauungspläne treffen keine spezifischen Regelungen bezogen auf eine Einzelhandelsnutzung. Wohnen kann nur ausnahmsweise zugelassen werden. Damit bietet das geltende Planungsrecht für die Perspektiven des Sparkassenareals zur Entwicklung des Standortes Am Brill keine ausreichenden städtebaulichen Perspektiven.

2. Planungsverfahren

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und die Sparkasse Bremen haben sich in einer gemeinsamen Absichtserklärung zu den folgenden städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie Verfahrensschritten einschließlich ihrer Finanzierung verständigt:

2.1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Standortperspektiven

- Der für die Innenstadt strategisch wichtige Standort des Sparkassenareals eignet sich für ein gemischt genutztes Quartier, in dem zugleich zahlreiche Nutzungsbausteine wie Wohnen, Gewerbe/ Einzelhandel, Dienstleistung/Hotel, Kultur, Parken etc. in Betracht kommen.

- Das historische Sparkassengebäude mit Kassenhalle und Vorplatz am Brill bildet eine stadträumliche Adresse, die für eine repräsentative Sondernutzung aus den Bereichen Wissenschaft, Kultur und Spezialeinzelhandel geeignet sein könnte. Ein neues städtebauliches Konzept soll von einem Erhalt des historischen Baubestandes ausgehen, unabhängig davon, ob er unter Denkmalschutz gestellt wird.
- Gewerbe und Wohnen bieten sich insbesondere entlang der Jacobistraße und Hankenstraße an, dem Verlauf der historischen Stadtmauer. Ein Zugang zu den Wallanlagen wird über den Schwanengatt ermöglicht.
- Mit Blick auf die mittelfristig möglicherweise geplante Verlagerung zentraler Parkhäuser in der Innenstadt soll geprüft werden, ob auf dem Sparkassenareal ein größerer Parkierungsschwerpunkt entstehen könnte. Dies beinhaltet eine Untersuchung der verkehrlichen und betrieblichen Leistungsfähigkeit einer Parkhauserschließung über die Hankenstraße/Jacobistraße.
- Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Sparkassenareals soll zudem eine optionale Verlegung der Haltestelle in der Bürgermeister-Smidt-Straße im Zusammenhang mit einer Neuordnung der Verkehrsbezüge und des Stadtraums Am Brill geprüft werden.
- Für die Umsetzung eines Neuordnungskonzeptes des Sparkassenareals sind neues Planungsrecht, ergänzt um einen städtebaulichen Vertrag, sowie Qualifizierungsverfahren/ Architektenwettbewerbe erforderlich.

2.2. Verfahren

Die städtebaulichen Zielsetzungen und neuen Nutzungsoptionen erfordern einen vorgeschalteten Informations- und Beteiligungsprozess mit der Öffentlichkeit, der Ortspolitik, den politischen Gremien und den Innenstadtakteuren. Dieser Beteiligungsprozess wird von den zuständigen Senatsressorts in Abstimmung mit der Sparkasse vorbereitet und gesteuert.

In den nachfolgenden Planungsschritten sollen eine Nutzungskonzeption sowie weitere Grundlagen für den Bebauungsplan in einem kooperativen städtebaulichen Werkstattverfahren entwickelt werden. Ziel ist es, bis zum IV. Quartal 2017 eine gemeinsame Nutzungskonzeption zu erarbeiten und die Stadtgesellschaft zu informieren sowie durch geeignete Formate am Planungsprozess zu beteiligen.

2.3. Finanzierung

Die Sparkasse hat sich bereit erklärt, die Kosten des Planungsprozesses einschließlich der notwendigen Grundlagenermittlung (mindestens) im Rahmen einer vorläufigen Schätzung zu tragen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.