

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Stand 22.08.2022

**Neufassung**  
**Vorlage für die Sitzung des Senats am 23.08.2022**

**Bericht der Verwaltung zum Stand der Planungen rund um das Großmarktareal  
in der Überseestadt  
(„Sachstandsbericht Weiterentwicklung des Großmarktareals“)**

**A. Problem**

Die Bürgerschaftsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN hat um einen Bericht zu den Planungen rund um das Großmarktareal in der Deputation für Wirtschaft und Arbeit gebeten. Konkret bezieht sich die Berichtsbitte auf folgende Themen:

- Sachstand Temporärer Verbrauchermarkt auf dem Großmarktareal
- Stand der Planungen für den Verbrauchermarkt an der Ecke Marcuskaje / Konsul-Smidt-Straße
- Stand der Prüfung einer Veränderung der Erschließung und Flächenneuordnung auf dem Großmarktgelände
- Stand der Planungen zur Neuordnung des Franz-Pieper-Karrees.

Da diese Berichtsbitte auch wesentlich andere Senatsressorts tangiert, soll der Bericht vor Befassung der zuständigen Fachdeputationen insgesamt durch den Senat zur Kenntnis genommen werden.

## B. Lösung

Der Eingangsbereich des Großmarktes ist Teil eines sich dynamisch entwickelnden und insgesamt sehr vielfältigen Quartiers im Umfeld der Straße Überseetor und der Fuß- und Radwegeverbindung Waller Stieg, das von gewerblichen Nutzungen über Kultureinrichtungen, Gastronomie und Versorgungsmöglichkeiten bis hin zu Wohnnutzung reicht (siehe Abbildung 1). Hier sollen sich als Teil der neuen Mitte der Überseestadt zentrale Infrastrukturen wie insbesondere ein Verbrauchermarkt, der als Vollsor-timeter an der Ecke Marcuskaje / Konsul-Smidt-Straße entstehen wird, aber auch bereits etablierte Kultur- und Bildungseinrichtungen (Hochschule für Künste, Berufsschule GAV, BLG-Forum, etc.) entwickeln. Die neue Mitte bezieht aber auch bereits vitale Bereiche, wie die Hafentouristik mit ein und wird perspektivisch mit dem Brückenschlag über den Europahafen auch die Anbindung an die Überseeinsel und die Weser beinhalten. Zentrale Bereiche, wie die Flächen zwischen dem ehemaligen Schuppen 3 und dem revitalisierten Schuppen 1 sollen in diesem Sinne entwickelt werden. Andere Bauprojekte, wie die Markuskaje, die Hafentouristik 1 und ein Großteil des Schuppen 3 wurden in den vergangenen Jahren fertiggestellt, befinden sich derzeit im Bau oder sind noch in Planung. Einige, wie der Bereich der Hafentouristik 2 müssen noch konzeptioniert werden. Im Wesentlichen zeichnen sich der Bereich um den östlichen Rand des Großmarktareals als Teil der neuen Mitte Überseestadt durch folgende Merkmale aus:

- Der Waller Stieg stellt eine wichtige und hoch frequentierte Fußgänger- und Radwegeverbindung von Alt-Walle in die Überseestadt und ans Wasser des Europahafens dar.
- An der südöstlichen Seite des Franz-Pieper-Karrees, der zentralen Grünanlage der Achse Waller Stieg - Europahafen, liegt das denkmalgeschützte ehemalige Schutzpolizeigebäude aus dem Jahre 1926. Direkt dahinter erhebt sich das gewerblich genutzte Hafenhochhaus mit dreizehn Geschossen. Perspektivisch soll hier eine wohnbauliche Ergänzung den Standort stärken.
- Im weiteren Umfeld befinden sich u.a. die ehemalige Feuerwache, die ehemalige Energieleitzentrale und der denkmalgeschützte Speicher XI. Die Energieleitzentrale in dem historischen Lagerhaus der Bremer Lagerhaus Gesellschaft ist heute mit dem so genannten BLG Forum und der Generatorenhalle Ort für

diverse Veranstaltungen, Events und Fachvorträge mit Anziehungskraft weit über den Stadtteil Walle hinaus. Der Speicher XI beherbergt heute u.a. Kultur-einrichtungen, Kreativwirtschaft, Gastronomie und die Hochschule für Künste. Der Ergänzungsbau der Hochschule für Künste wird den Ort mit seinem Veranstaltungsraum und Ateliers zusätzlich beleben.

- Der Großmarkt hat seinen Sitz seit 2002 in der Überseestadt und versorgt auf einem Areal von 16,3 ha im Zentrum der Überseestadt Handel, Gastronomie und Großverbrauch. Die Zufriedenheit der ca. 100 Mieter:innen mit ihren über 500 Beschäftigten auf dem nahezu vollständig belegten Areal und der vielen Kund:innen ist gemäß der Bereichsleitung Großmarkt (M3B GmbH) groß. Geschätzt wird die zentrale Lage in der Stadt und die auf die Belange des Großmarktes ausgerichtete funktionale Infrastruktur. Die Einfahrt zum Frischezentrum liegt direkt am Franz-Pieper-Karree. Am Kopf der Halle III des Großmarktes laufen bereits konzeptionelle Vorbereitungen für die Etablierung eines permanenten Food Hubs der als Gründungsinfrastruktur für die Lebensmittelwirtschaft in Bremen auch zur weiteren Profilierung des Nahrungsmittelclusters und zur Weiterentwicklung des Großmarktes beitragen wird. Als neue Adresse wird der Food Hub, der direkt gegenüber dem BLG-Forum liegt, zu einer weiteren Öffnung und besseren Integration des Areals mit seiner urbanen Umgebung führen.
- An der Ecke Marcuskaje / Konsul-Smidt-Straße entsteht auf einem Teil des derzeitigen Großmarktgeländes in den nächsten Jahren ein Verbrauchermarkt. Die Projektentwickler haben das Grundstück bereits erworben (o.g. Vollsortimenter).
- Ebenfalls zur neuen Mitte der Überseestadt gehören die in den letzten Jahren fertiggestellten Wohnbauprojekte. Als erstes realisiertes Projekt ist in der Marcuskaje eine Mischung aus freifinanzierten und geförderten Wohnungen gebaut worden, die durch Büros und eine Hochgarage ergänzt wurden. Mit der Hafentpassage I ist ein lebendiger Stadtbaustein entstanden, der durch belebte Erdgeschoßzonen Urbanität ausstrahlt. Hier ist mit der Überseekirche, einer Kita sowie weiteren Dienstleistungs- Handels und Gastronomieeinrichtungen ein zentraler Bereich in der Mitte der Überseestadt geschaffen worden, der mit dem noch offenen Perspektiven für die Hafentpassage II zukünftig entwickelt

wird. Das dichte und urbane Europaquartier wird mit seinem noch zu entwickelnden Baufeld zusammen mit dem Schuppen 1 einen zentralen Ort am Europahafen bilden, hier soll ein wichtiger Teil der neuen Mitte der Überseestadt und ein Sprungbrett auf die Überseeinsel entstehen.

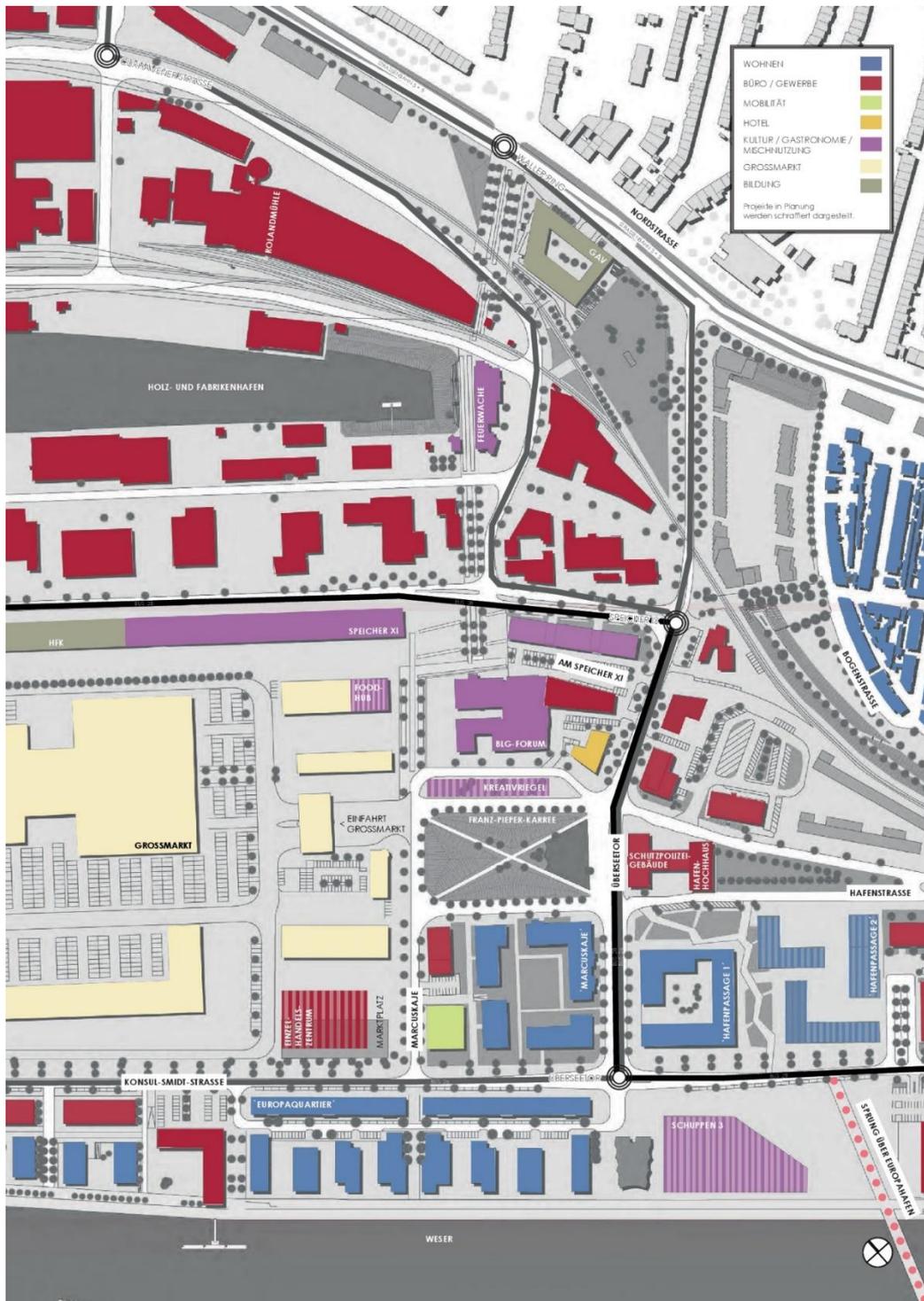


Abbildung 1: Übersichtskarte der neuen Mitte der Überseestadt; Darstellung WFB, 08.2022

## 1) Einzelhandel und Nahversorgungsangebot in der Überseestadt ausbauen

### a) Zwischennutzung temporärer Einzelhandel

Im März 2020 hatte die Rewe Markt GmbH den Zuschlag für die befristete Zwischennutzung der 5.500 Quadratmeter großen Einzelhandelsfläche auf dem Gelände des Großmarktes im Gegenüber zum Überseepark erhalten (Distributionszentrum – ehemals Greenyard-Halle - auf dem Grundstück *Am Winterhafen 5*; siehe Abbildung 2).

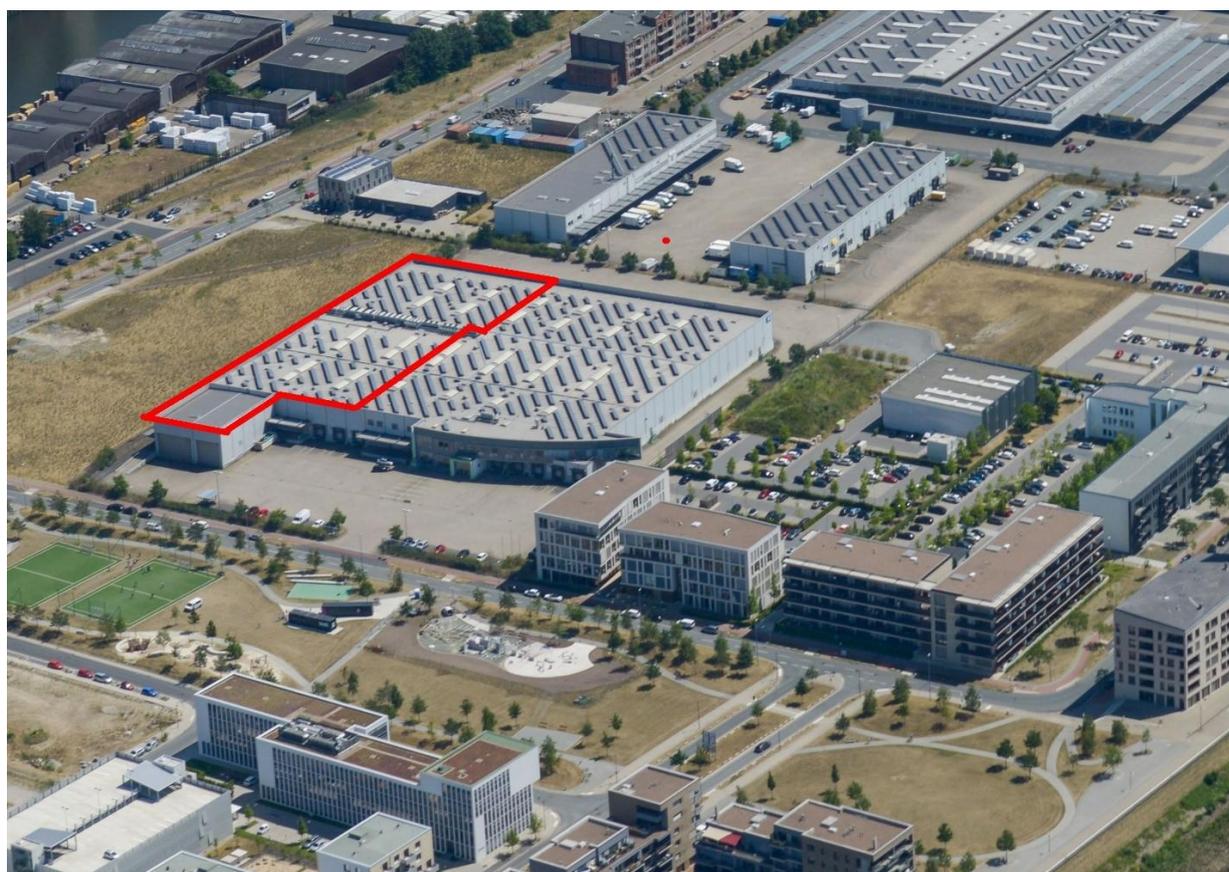


Abbildung 2: Teilbereich Distributionszentrum; Darstellung WFB, 2021

Die notwendige befristete Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Temporärer Einzelhandel – REWE“ wurde im Dezember 2020 für fünf Jahre erteilt. Die zeitliche Befristung der Baugenehmigung gilt es auch im Hinblick auf Punkt 1b) (siehe unten) zu beachten, damit die Versorgung durch einen Lebensmitteleinzelhandel möglichst durchgehend besteht. Der von der M3B GmbH („M3B“) mit REWE geschlossene Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 30.06.2023. Die Parteien haben vereinbart, bis Ende 2022 über eine etwaige Verlängerung der Mietzeit zu verhandeln.

Die Eröffnung des temporären Marktes war ursprünglich für das vierte Quartal 2020 vorgesehen, aber der Planungsprozess war umfangreicher als erwartet. So haben Planung, Genehmigung und ein mehrfacher Bauleiterwechsel auf Seiten des Nahversorgers zu Verzögerungen geführt. Der aufwändige Umbau begann direkt nach Erteilung der Baugenehmigung im Januar 2021 und verlief dann schnell und reibungslos, sodass der Markt am 17.06.2021 voll funktionsfähig eröffnet wurde. Trotz Verzögerungen, konnte mit dem Vorhaben kurzfristig eine Versorgungslücke im stetig wachsenden Ortsteil geschlossen werden.

Gleichzeitig mit dem REWE Markt wurde eine Filiale der Landbäckerei Tönjes in dem von REWE angemieteten Gebäudeteil eröffnet. Mit dem REWE Markt und der Bäckerei steht den Bewohner:innen und Besucher:innen der Überseestadt nun ein vielfältiges und umfangreiches Lebensmittelangebot zur Verfügung.

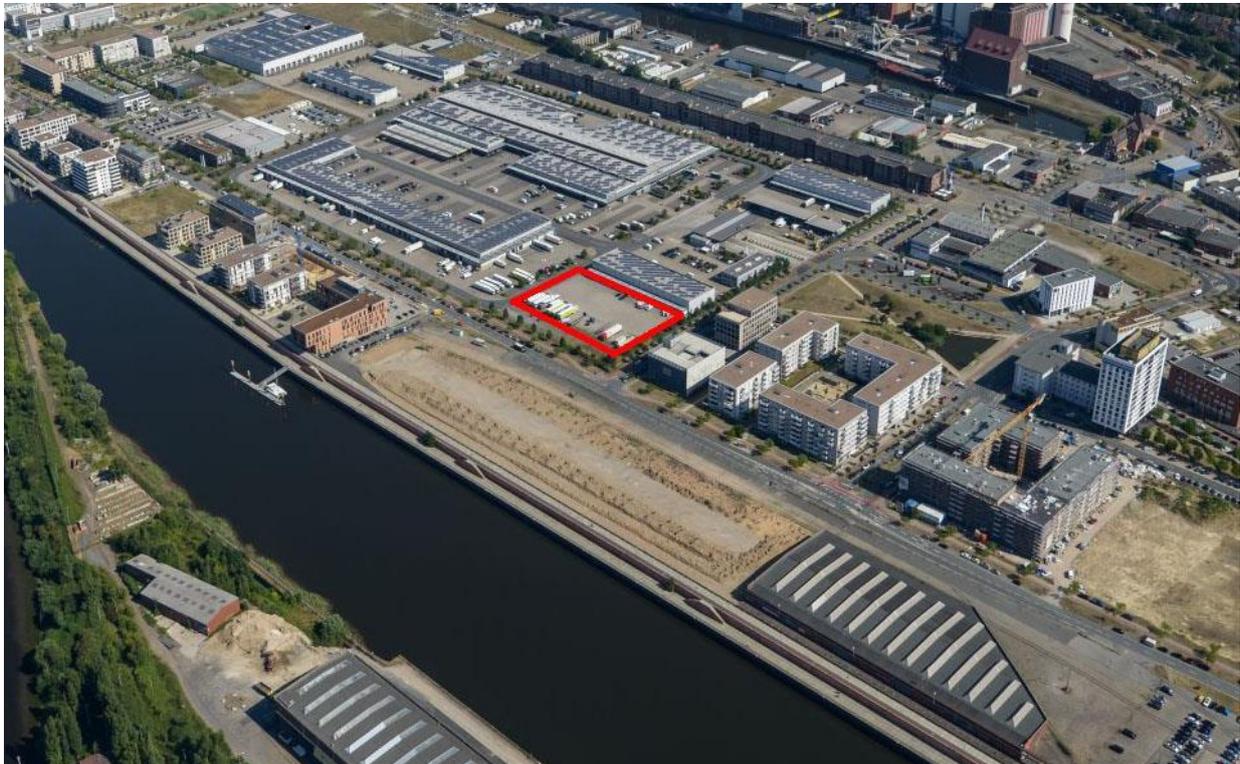
Die Betreiberin des Nahversorgungsmarktes berichtet von zahlreichen positiven Reaktionen der Kundschaft. Der derzeitige Kundenzulauf ist zufriedenstellend, wobei mit wachsender Bekanntheit und weiter zunehmenden Bewohner:innen in der Überseestadt von einer weiteren Steigerung auszugehen ist.

## **b) LEH Nahversorgungszentrum**

Auf rund 6.100 Quadratmetern Fläche (unbebautes Grundstück) an der Ecke Konsul-Smidt-Straße und Marcuskaje soll das neue Nahversorgungszentrum der Überseestadt entstehen (siehe Abbildung 3).

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) hatte im September 2020 im Auftrag der M3B eine Ausschreibung für den Verkauf des Investorengrundstücks „Lebensmitteleinzelhandels-Zentrum“ (LEH-Zentrum) gestartet. Nach dem erfolgreich verlaufenen Vergabeverfahren wurde im Mai 2021 der Zuschlag an das Immobilienunternehmen Ten Brinke erteilt und Anfang 2022 der Kaufvertrag unterzeichnet. Der Projektentwickler plant, insgesamt rund 37 Mio. € in ein Gebäude für Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzung mit Schwerpunkt Nahversorgung, Dienstleistungsflächen, Flächen für Vereine und Wohnen zu investieren. Dabei muss der Investor sicherstellen, dass die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes mindestens 1.500 Quadratmeter und höchstens 2.000 Quadratmeter in Anspruch nimmt. Bis Ende

September 2022 läuft derzeit noch ein hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit fünf teilnehmenden Büros.



*Abbildung 3: Kaufgrundstück Verbrauchermarkt; Darstellung WFB, 2021*

Die Architektur des neuen Nahversorgungszentrums soll sich in Maßstäblichkeit und Ausdruck auf die Hafengeschichte des Ortes beziehen (z.B. Speicher und Schuppen, Energieleitzentrale, Großmarkt) und sich von der in der Überseestadt üblicherweise errichteten Büro- und Wohnhausarchitektur unterscheiden. Der Baukörper soll die Bedeutung zum Ausdruck bringen, die das Gebäude als zentraler Versorgungsstandort für die gesamte Überseestadt erhalten wird. Darüber hinaus sollen verbindende Elemente zwischen den verschiedenen Nutzungen, wie z.B. Flächen für Gemeinbedarf und auch ein Stadtplatz / Marktplatz als Plaza zur Marcuskaje in dem gesamten Areal die Aufenthaltsqualität erhöhen und einen lebendigen Ort schaffen.

Voraussetzung für die Realisierung der Projektentwicklung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher seitens der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) begleitet wird. Gleichzeitig werden weitere Klärungsgespräche zwischen dem Projektentwickler, SKUMS, SWAE und WFB geführt. Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan

und die Baugenehmigung vorliegen, wird mit einer Bauzeit von ca. zwei Jahren gerechnet.

## 2) Weitere Erschließungsmaßnahmen

### a) Verlegung Einfahrt zum Großmarkt

Im Zusammenhang mit konzeptionellen Überlegungen zur Entwicklung einer neuen Mitte der Überseestadt und ausgehend von einem Prüfauftrag aus dem Integrierten Verkehrskonzept für die Überseestadt, wurde in enger Abstimmung mit der M3B durch die WFB die Möglichkeit der Verlegung der Einfahrt des Großmarktes vom Waller Freihafen an die Eduard-Suling-Straße geprüft. Das Ergebnis der intensiven Prüfung (insgesamt wurden neun Varianten verkehrlich, baulich und funktional hinsichtlich der betrieblichen Notwendigkeiten des Großmarktes untersucht) wurde zu einer potentiellen Lösungsvariante verdichtet (siehe Abbildungen 4 und 5).

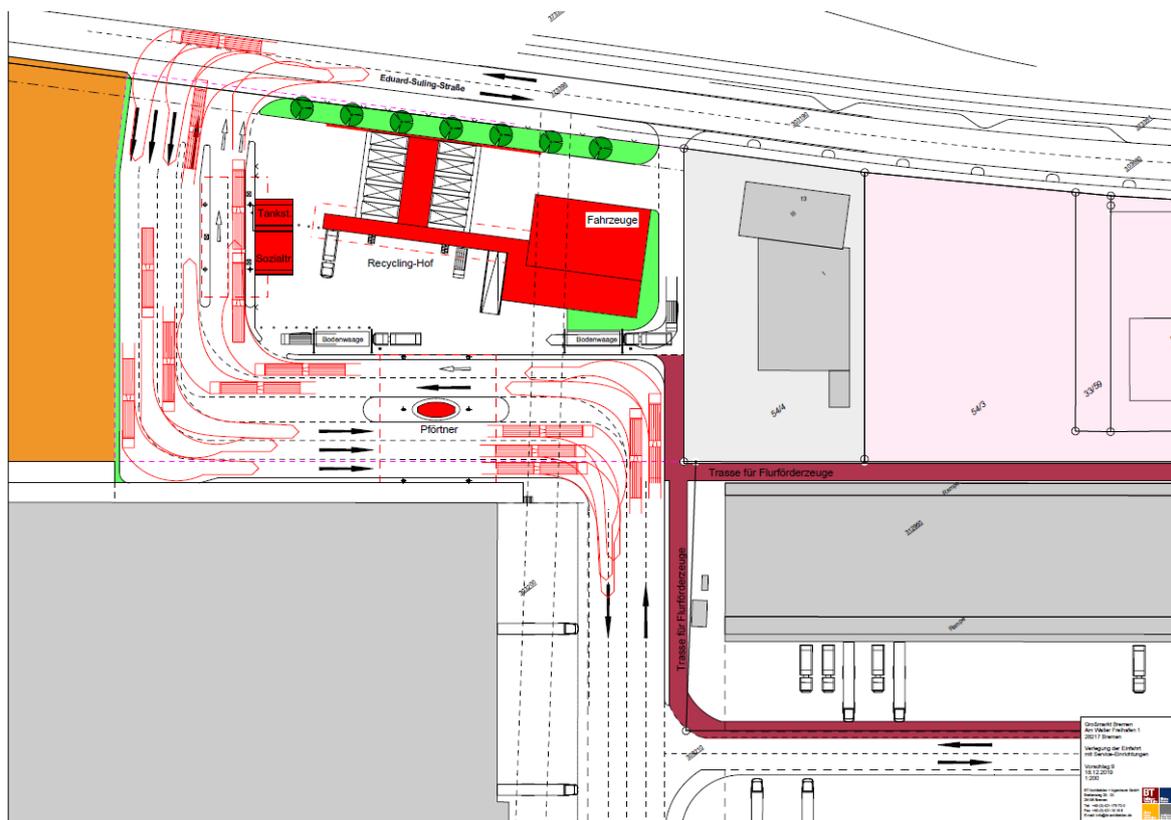


Abbildung 4: Ausschnitt der potentiellen Variante zur Einfahrtverlegung; Darstellung BT Architekten + Ingenieure GmbH, 2019

Für diese Variante wurde eine Kostenschätzung der mit der Verlegung der Einfahrt an die Eduard-Suling-Straße insgesamt verbundenen Kosten (Infrastrukturanpassung und Hochbau (notwendige Verlegung von Funktionsgebäuden) und eine funktionale Bewertung der Großmarktbelange durch die M3B vorgenommen.

Im Ergebnis der intensiven Prüfung unterschiedlicher Varianten kann festgehalten werden, dass eine Verlegung der Einfahrt an die Eduard-Suling Straße im Grundsatz möglich ist. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der relevanten Vor- und Nachmittagsstunden (Verkehrsspitzen) für die geplante Einfahrt zum Großmarkt aus der Eduard-Suling-Straße ergeben gute Qualitätsstufen. Eine Verlegung der Überfahrt des Großmarktes von der Straße Am Waller Freihafen an die Eduard-Suling-Straße wird für den öffentlichen Straßenraum als verkehrstechnisch unbedenklich eingestuft.

Demgegenüber steht allerdings, dass sich bezogen auf die betrieblichen und funktionalen Belange des Großmarktes die angedachte Lösung auf dem Großmarktgelände nicht bzw. nur mit erheblichen negativen Auswirkungen und sehr hohen Kosten realisieren lässt.

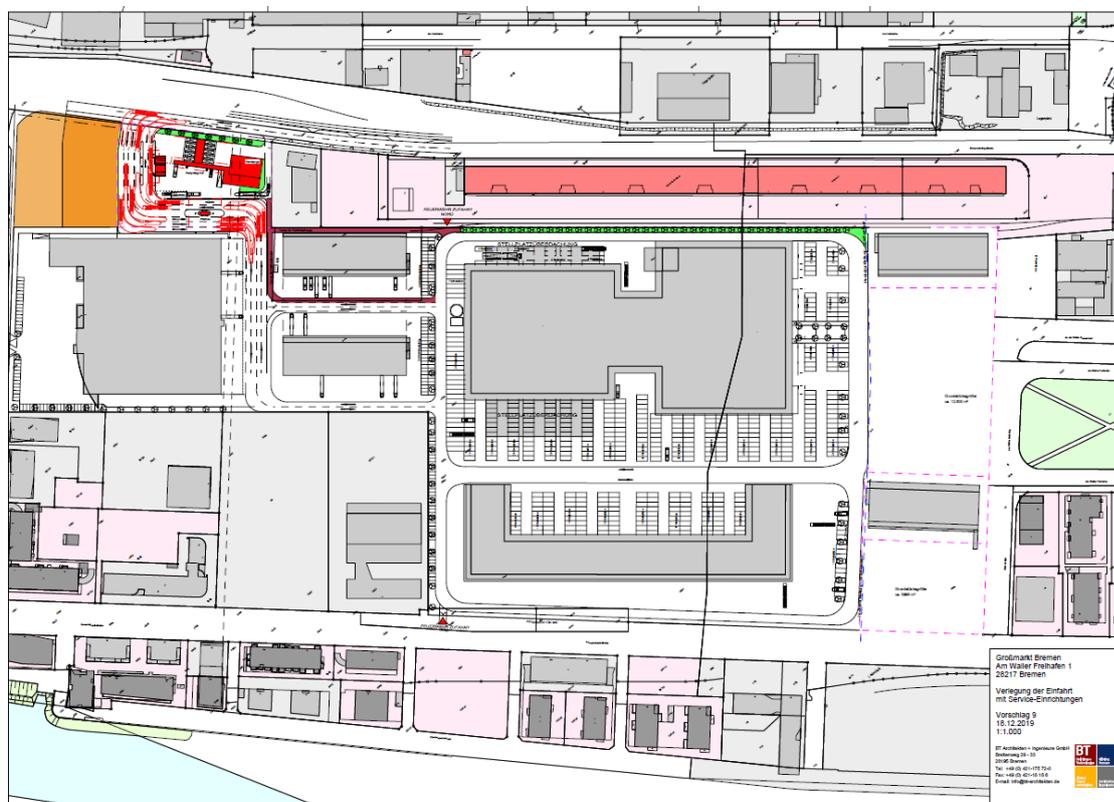


Abbildung 5: Gesamtübersicht Großmarktgelände einschließlich vertiefter Variante; Darstellung BT Architekten + Ingenieure GmbH, 2019

Eine Verlagerung der Einfahrt würde für den Großmarkt bedeuten, dass die derzeitig aus betrieblichen Gründen optimal gelegene Einfahrt nicht weiter zur Verfügung steht. Auf der dann neuen internen Erschließungsstraße des Großmarktes und auf dem Großmarktgelände selbst würde ein Rückstau entstehen. Die Verkehrsführung auf dem Großmarkt würde problematischer, weil im Bereich der möglichen neuen Zufahrt die Gebäude enger beieinanderstehen bzw. die Wegführungen schmaler sind. Darüber hinaus wären die Produktionsabläufe in den Hallen und über die Höfe, die an gewisse An- und Abfahrten an die Hallen gebunden sind, sowie über festgelegte Anlieferungsbereiche an Rampen erschwert. Eine Veränderung der zurzeit funktionierenden Verkehrswege würde zudem das Risiko von sog. kreuzenden Verkehren erhöhen, unter anderem würden sich Gabelstaplerverkehre und fußläufige Verkehre mit LKW-Verkehren kreuzen. Hierdurch wäre die Betriebssicherheit gefährdet.

Darüber hinaus müsste die Recyclingstation verlegt werden womit u.a. auch der Bestandsschutz aufgegeben wird. Ob sie aufgrund der heute bestehenden emissionschutzrechtlichen Anforderungen an anderer Stelle realisiert werden könnte, wird durch den Großmarkt in Frage gestellt. Am neuen Standort wäre zudem bei einem Neubau die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Zwischenzeitlich wurden dort auch geruchssensible Unternehmen wie bspw. der Teeproduktion und -logistik angesiedelt.

Auch ein eventueller Abriss oder Umbau bzw. Öffnung mit teilweiser Umnutzung des Verwaltungsgebäudes müsste zunächst konzeptionell überprüft werden, um weitergehende städtebauliche Zielsetzungen, wie bspw. eine Öffnung und Zugänglichkeit des bestehenden Gebäudes nach außen zum Franz-Pieper-Karree zu realisieren. Eine potentielle Erweiterung des Franz-Pieper-Karrees müsste ebenfalls konzeptionell geprüft werden. Das Verwaltungsgebäude wäre bei einem Abriss an anderer Stelle (noch nicht planerisch dargestellt) kostenpflichtig zu ersetzen oder es wären kostenpflichtige Einmietungen z.B. im geplanten Gebäude LEH-Zentrum erforderlich.

Durch eine Einfahrtverlegung müsste entsprechend mit hohen Baukosten u.a. für den Abriss und den Neubau der Recyclingstation sowie auch der Tankstelle, einem potentiellen Umbau oder Abriss der Verwaltung, die Infrastrukturarbeiten (u.a. Ergänzung der Leitungsinfrastrukturen) und der Herrichtung der Verkehrsanlagen gerechnet werden.

Die vorliegenden Kostenberechnungen des beauftragten Architekturbüros belaufen sich auf rund 8,3 Mio. €. Die M3B rechnet mit Kosten in Höhe von rund 17 Mio. €, weil nach Einschätzung der M3B bestimmte Positionen in der Studie nicht bzw. nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Allein die Kostensteigerung zwischen Erstellung der Kostenberechnung und einer möglichen Durchführung der Baumaßnahme schätzt die M3B auf ca. 2.000.000 €. Zudem ist die potentielle Errichtung einer neuen Verwaltung oder mindestens deren Umbau, der sicherstellen müsste, dass angemessene Räumlichkeiten auch für die gewerblichen Mitarbeiter beibehalten werden, sowie die straßenbaulichen Maßnahmen an der Eduard-Suling-Straße zur Anbindung der Einfahrt und die nötigen Anpassungen der Verkehrsflächen innerhalb des Großmarktgeländes bei der Kostenrechnung des Architektenbüros nicht berücksichtigt. Auch geht die M3B bei weiteren Arbeiten von höheren Kosten aus. Dies betrifft unter anderem die Freimachung des derzeitigen Einfahrtbereiches inkl. Verlegung aller Medien und Rückbau der Tankstelle inkl. Schadstoffentsorgung und die derzeitigen deutlichen Kostensteigerungen bei Baumaßnahmen.

Zusätzliche Kosten/Mindereinnahmen aus geminderten Mieteinnahmen (u.a. aufgrund einer entstehenden Sackgassen-Situationen für die Hallen III und IV) sind zu erwarten. Eine weitere Einschränkung der Nutzung der Nordseite der „Greenyard-Halle“ (Distributionszentrum) sowie potentielle Verluste von Mietern würden zu langfristigen Mindereinnahmen für die M3B führen. Insgesamt würden Flächenverluste für den Großmarkt entstehen. Entwicklungspotentiale wären beeinträchtigt (z.B. Ankermieter Reishunger).

Auch eine teilweise Verlegung (z.B. nur Ausfahrt) an die Eduard-Suling-Straße oder durch alternierende Spurennutzung die Dimension des aktuellen Zufahrtbereichs zu reduzieren, würden aus Sicht der M3B viele der o.a. betrieblichen und monetären Probleme nach sich ziehen. Zum Beispiel wäre bei einer Trennung von Ein- und Ausfahrt die Erschließung des Distributionszentrums erschwert und der gesamte auch externe Verkehr (u.a. Nutzung Waage, Recycling) müsste von den vorhanden breiteren Fahrspuren zukünftig durch den „engeren“ Bereich des Geländes fahren. Dies bringt zusätzliche Sicherheitsrisiken mit sich. Ein weiteres Problem entsteht bei den Fahrzeugen bei denen eine Doppelwiegung (Wiegung bei Ein- und Ausfahrt) vorgenommen wird. Entweder ist der Bau einer weiteren Waage an der möglichen Ausfahrt inkl. Besetzung mit Personal erforderlich oder der Verkehr muss eine zusätzliche Runde

von der möglichen Ausfahrt zur bestehenden Einfahrt und erneut über das Großmarktgelände fahren, was zusätzliche Verkehre und Fahrten bedeutet und damit auch einen Zeitverlust für die Nutzer mit sich bringt. Eine separate Ausfahrt würde zudem eine zusätzliche Pförtnerstelle erfordern. Eine Verkleinerung der Einfahrtsfahrstreifen i.V.m. alternierender Spurennutzung würde u.a. dazu führen, dass sich während der Hauptverkehrszeiten auf dem Großmarkt (in den frühen Morgenstunden) aufgrund der großen Überschneidungen der ein- und ausfahrenden Verkehre Rückstaus bilden (z. B. wenn eine Wiegung an der 60-Tonnen-Waage vorgenommen wird und an den Einfahrtsschranken Verzögerungen auftreten). Es wäre allerdings denkbar, bei der aktuellen Ausfahrt die Fahrspuren im Bereich des Übergangs vom Großmarktgelände auf die öffentliche Straße von zwei auf eine Spur zu verringern. Dieser Ansatz könnte in den weiteren strategischen und konzeptionellen Überlegungen den Standort betreffend weiterverfolgt werden (s.h. S. 13 ff. zu weiteren städtebaulichen Qualifizierungen für einen Teilbereich der neuen Mitte der Überseestadt).

Der jetzige Einfahrtsbereich ist in den Jahren 1995 bis 2000 entwickelt worden. Die ankommenden Verkehre können komplett über das Pförtnergebäude mit Schrankenanlage abgewickelt werden, ohne dass es zu Verkehrsstörungen kommt. Einen Rückstau oder Störungen hat es seit Eröffnung des Großmarktes im Jahr 2002 in Richtung öffentlichen Straßenverlauf bislang nicht gegeben und ist durch den stetigen und großzügigen Abfluss auf den Großmarkt auch zukünftig nicht zu erwarten. Die Hauptverkehre bewegen sich zu den Marktzeiten, also von 00.00 Uhr bis in die Morgenstunden ca. 09.00 bis 10.00 Uhr. Die aktuelle Nutzung der Einfahrt ist für die Großmarktverkehre aus funktionalen Gesichtspunkten optimal.

Eine komplette oder auch nur teilweise Verlagerung der Einfahrtssituation mit den hierfür erforderlichen Infrastrukturangeboten würde die M3B als Betreiber des Großmarktes vor betriebliche, funktionale sowie auch monetäre Probleme stellen. Den zusätzlichen Kosten stünden keine neuen Erträge gegenüber. Perspektivisch wären deutlich höhere Mittelzuführungen seitens des Haushalts der FHB erforderlich, um diese Defizite auszugleichen.

Die zu erwartenden negativen betrieblichen Effekte für die M3B durch eine Verlagerung der Großmarktzufahrt stehen aus Sicht der zuständigen Fachaufsicht in keinem positiven Verhältnis zum städtebaulichen Mehrwert für die Entwicklung dieses Bereichs der neuen Mitte der Überseestadt. Es wird daher empfohlen, die Verlegung der

Einfahrt nicht weiter zu verfolgen. Um allerdings für zukünftige Entwicklungsoptionen eine Zufahrt zur Eduard-Suling-Straße weiter zu ermöglichen, soll das für diese Zufahrt erforderliche Grundstück freigehalten und nicht anderweitig vermarktet werden. Eine potentielle Lösungsvariante, die aber im Weiteren noch überprüft werden muss, zeigt Abbildung 6.

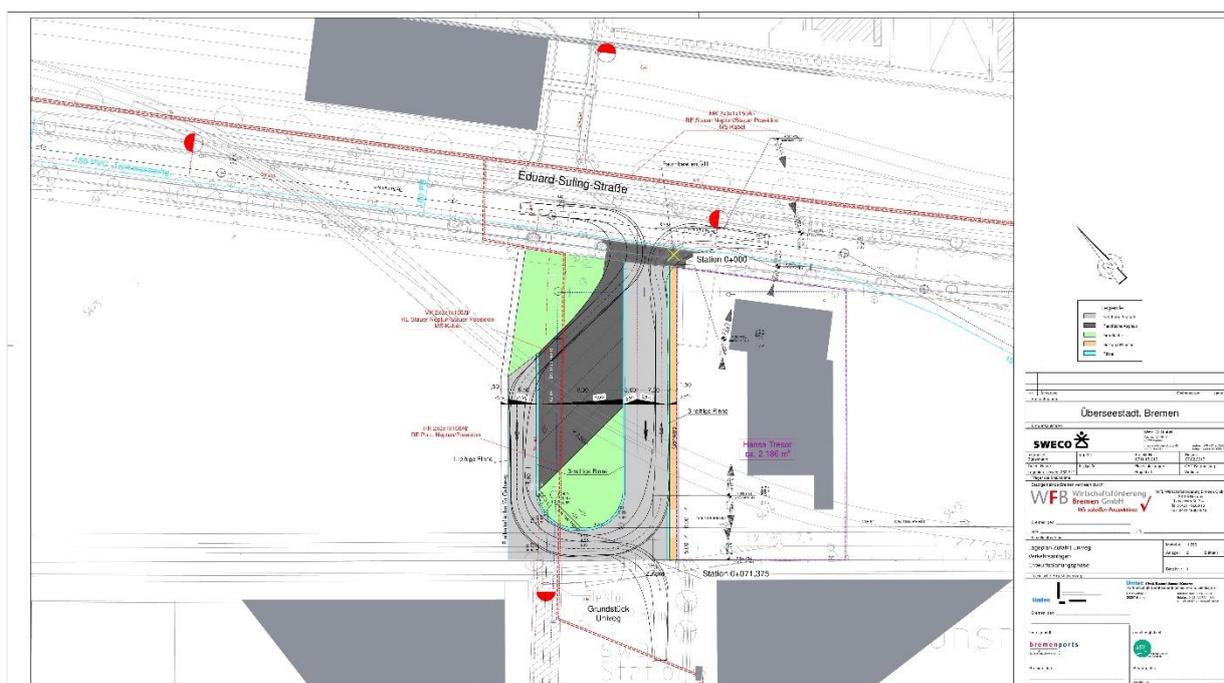


Abbildung 6: Entwurf Lageplan Zufahrt Univeg / Eduard-Suling-Straße; Darstellung SWECO GmbH im Auftrag der WFB, Februar 2017

Positive städtebauliche Effekte und eine Stärkung des Großmarktes lassen sich auch bei einer Beibehaltung der aktuellen Zufahrt erzielen. Voraussetzung dafür sind die Identifikation geeigneter Flächen und Themen sowie die gezielte Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen. Daher wird seitens der M3B sowie SWAE und SKUMS angestrebt, diesen zentralen Bereich als Teil der neuen Mitte der Überseestadt weitergehend städtebaulich zu qualifizieren. Mit dem Neubau des LEH-Zentrums (vgl. Punkt 1b)) wird hier bereits ein wesentlicher Beitrag geleistet, der nicht nur zu einer städtebaulichen Aufwertung führt, sondern insbesondere einen funktionalen Beitrag für die Versorgungsinfrastruktur der Überseestadt insgesamt und eine Vernetzung des Großmarktbetriebs mit dem Stadtquartier leistet. Weitere deutliche Verbesserungen lassen sich erzielen, indem insbesondere die Kopfgebäude der an dieser Achse liegenden Hallen III und IV auf dem Großmarktareal perspektivisch neu genutzt und städtebaulich aufgewertet werden. Hierzu wird derzeit bereits die Realisierung eines Food Hubs

(vgl. Punkt 2 b)) an der Schnittstelle zwischen Speicher XI, BLG-Forum und Großmarkt durch eine Umnutzung und Überbauung des östlichen Teils der Halle III geplant. In diesem Zusammenhang sollen auch verstärkt die Randbereiche des Areals in Betracht gezogen und Maßnahmen zur Aufhebung der Trennwirkung zwischen Großmarkt und dem urbanen Raum angedacht werden (z.B. Alternativen zum Zaun, Fassaden/Zugänge Richtung der neuen Mitte, Schaufenster, Begrünung, Beleuchtung, Öffnen des Verwaltungsgebäudes zum öffentlichen Raum, etc.).

Zusätzlich soll eine städtebauliche Überprüfung des Einfahrbereiches erfolgen. Auf der funktional nicht erforderlichen Verkehrsfläche (LKW-Stellplatz) zwischen der Grünanlage und dem BLG-Forum könnte ein Gebäuderiegel entstehen, der funktional beispielweise Nutzungen aus dem Umfeld der Hochschule für Künste aufnehmen könnte („Kreativriegel“); eine der beiden Zufahrtsmöglichkeiten zum Großmarkt, die diesen Parkbereich umschließen, kann voraussichtlich entfallen. Für die Weiterentwicklung der Grünfläche vor dem Großmarktgelände (Franz-Pieper-Karree) wurden zudem bereits die notwendigen Planungsmittel bereitgestellt (vgl. Punkt 3). Die mögliche städtebauliche Qualifizierung wird in einem geordneten städtebaulichen Verfahren erfolgen, ein Beteiligungsverfahren wurde bereits angeschoben.

Nicht zuletzt erfüllt der Großmarkt derzeit und anlassbezogen (z.B. bei überörtlichen Veranstaltungen) auch noch eine wichtige Funktion im Bereich des ruhenden Verkehrs in der Überseestadt. Auch dies spielt im Gesamtkontext für die weitere Entwicklung der neuen Mitte der Überseestadt eine Rolle, zumal der bestehende Veranstaltungsort weiter qualifiziert werden kann.

## **b) Food Hub – Nutzungsmix und städtebauliche Aufwertung**

Eine weitere städtebauliche und funktionale Aufwertung (Nutzungsvielfalt) in und um das Großmarktareal bietet das o.g. durch SWAE initiierte Vorhaben zur Errichtung eines Food Hubs am Kopf des Großmarktgeländes neben dem Speicher XI und gegenüber dem BLG-Forum (siehe Abbildung 1).

Für den Bau des Food Hubs am Großmarkt wird aktuell mit einer Finalisierung in 2024 gerechnet. Um die notwendige Infrastruktur bereits jetzt mithilfe eines Pilotvorhabens umzusetzen, wurde am 24. November 2021 das „Food Hub Bremen 1.0“ (damaliger Arbeitstitel, heute „HANSE KITCHEN“ genannt) an zwei sich ergänzenden Standorten

eröffnet. Perspektivisch soll dies weiter ausgebaut und unter einem Dach am Großmarkt umgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise mehr und vor allem vielseitig nutzbare Produktionsplätze, die die aktuellen Räumlichkeiten nur begrenzt hergeben. Da bis zur Finalisierung und Übertrag der Maßnahme an den Großmarkt in 2024 kein „Fadenriss“ entstehen soll, ist die Fortführung an den aktuellen Räumlichkeiten bis dahin geplant. Nähere Informationen hierzu sind der Vorlage „Weiterführung Food Hub Bremen 1.0 / HANSE KITCHEN“ (Senatsbefassung am 16.08.22) zu entnehmen.

Mit dem Bau und Betrieb des Food Hubs am Großmarkt soll ein Gründerzentrum geschaffen werden, das Start-ups von der Idee bis zum fertigen Produkt begleitet und die notwendige Infrastruktur bietet. Die Unterstützung, die der Food Hub Bremen den Start-ups der Nahrungs- und Genussmittelwirtschaft bietet, erfolgt durch die Zurverfügungstellung von Raum und Equipment für eine Produktentwicklung und erste Produktionschargen sowie die Zurverfügungstellung von Co-Working-Spaces (Gemeinschaftsbüros).

Der Fokus des Food Hubs liegt auf der Ausrichtung auf die Gründer:innen. Dies sieht auch die geplante Förderung durch GRW-Mittel vor (Programm Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"). Eine städtebauliche Einbindung und Erschließung ist sinnvoll für die Attraktivität des Food Hubs, es ist allerdings keine vollständige Öffnung für Nicht-Nutzer:innen des Food Hubs (bspw. durch Gastronomie in das Gebäude) angedacht.

Herz des Food Hubs ist eine Räumlichkeit mit Co-Working-Produktionsküche, d.h. eine professionelle Produktionsmöglichkeit für Lebensmittel und Getränke, die lebensmittelproduzierende Unternehmen in der Regel temporär nutzen können. Es handelt sich um eine vielseitig nutzbare gewerbliche Produktions- und Entwicklungsstätte für Lebensmittel (Produktionsküchen, Food Studio), in die man sich als Start-up einmieten kann. Ein Co-Working Space zur Erledigung von administrativen Tätigkeiten soll ebenfalls Bestandteil des Food Hubs sein, das so für Start-ups eine perfekte Infrastruktur samt Beratungsleistungen unter einem Dach geschaffen wird. Durch den Business Support des Partner-Netzwerkes sowie gemeinsame Stammtische und Events im Workshop Space soll ein Austausch zwischen Food Start-ups, den etablierten Bremer lebensmittelproduzierenden Unternehmen und der Handelsszene stattfinden. So können neue Ideen, Techniken, Technologien und Konzepte entwickelt werden und daraus Kooperationsmöglichkeiten entstehen. Der Food Hub am Großmarkt soll Start-

ups der Nahrungs- und Genussmittelwirtschaft unter einem Dach die vielfach benötigte Infrastruktur geben, die kulinarische Landschaft aus dem Land Bremen heraus nachhaltig, innovativ und international mitzugestalten. Zielgruppen für ein Food Hub sind in erster Linie Akteur:innen aus dem Bereich „Food Production“, also Food Start-ups, die beabsichtigen Lebensmittel und Getränke im industriellen Stil zu produzieren und Manufakturen, die eine handwerkliche Herstellung von Nahrungs- und Genussmitteln beabsichtigen.

Der Standortanalyse für ein Food Hub im Land Bremen ist eine Grobplanung der Fläche und der erforderlichen Räumlichkeiten vorausgegangen. Diese hat sich aus einer konkreten Bedarfserhebung und durch die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen des Benchmarkings bereits bestehender Food Hubs ergeben. Der Flächenbedarf für ein Food Hub liegt bei ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Nach Überprüfung verfügbarer Standorte hat sich ein Teil der Distributionshalle III auf dem Großmarktgelände als die geeignetste Verortung herauskristallisiert. Die Wahl des Standorts liegt zum einen an der attraktiven Lage in der Überseestadt, eins der sich am dynamischsten entwickelnden Quartiere Bremens, auch in Hinblick auf Unternehmergeist und Kreativität, zum anderen an dem sich direkt vor Ort befindlichen Netzwerk der Lebensmittelbranche bis hin zur Nähe zu den benötigten Lebensmittel-/Rohstoff-Lieferanten für die Food-Produktion. Der Mikrostandort Großmarkt zeichnet sich hierbei durch eine besondere Qualität aus. Allein am „Frische- und Genussstandort Großmarkt“ sind bereits ca. 100 Unternehmen der Branche konzentriert. Die Ansiedlung des Food Hubs auf dem Großmarktareal profitiert vom Standort Großmarkt und wird diesen zugleich weiter profilieren.

Das Architekturbüro Wirth Architekten BDA hat diesen Standort mit Blick auf den geplanten Food Hub im Auftrag der M3B und SWAE untersucht und erste Ergebnisse vorgestellt. SKUMS ist in diesen Abstimmungsprozess zu den planungsrechtlichen und städtebaulichen Fragen, mit dem gemeinsamen Ziel der Steigerung der Attraktivität und Öffnung an diesem Ort, eingebunden. Der Ort spiegelt eine perfekte Mischung und Nebeneinander von Hafen, Gewerbe und Wohnen wieder und ist damit einer der heterogensten Plätze in der Überseestadt. In seiner Historie als früherer Hafen war der Ort geprägt vom Leben und der Dichte des Hafenbetriebs. Auch heute liegt die Halle städtebaulich und verkehrstechnisch betrachtet an einem Punkt, der viel Potential für eine kreative Belebung dieses Ortes birgt und in viele Richtungen ein offener Platzbereich ist, den der Food Hub ideal ergänzen kann. Um das konkrete Potential des Vorhabens für eine städtebauliche Aufwertung dieses Teils der neuen Mitte der Überseestadt zu überprüfen, hat sich das Architekturbüro Wirth Architekten BDA u.a.

mit der historischen Entwicklung des Standortes, der Einordnung der Wegeführung und Vernetzung sowie der funktionalen Möglichkeiten im Kontext des Masterplan Überseestadt auseinandergesetzt. Auf dieser Basis wurden unterschiedlich ausgeprägte städtebauliche Ideenvarianten der Integration eines Food Hubs erarbeitet, die im Weiteren auszuarbeiten sind. Überprüft wird zurzeit ein Freiraumelement, das Schaufenster und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbindet. Es wird somit auch für den kulturellen Bereich mit BLG-Forum und der Hochschule zur Verfügung stehen. Gleichzeitig sollen gelenkte Einblicke in den Food Hub möglich sein.

Mit dem Food Hub Bremen können hier für die Gründerszene der Nahrungs- und Genussmittelwirtschaft wichtige Strukturen geschaffen werden; sie wird dadurch an einem markanten Ort „sichtbar“ und es entsteht ein attraktives Angebot für die Menschen in der Überseestadt und somit auch eine gelebte Nachbarschaft zwischen Großmarkt und Überseestadt.

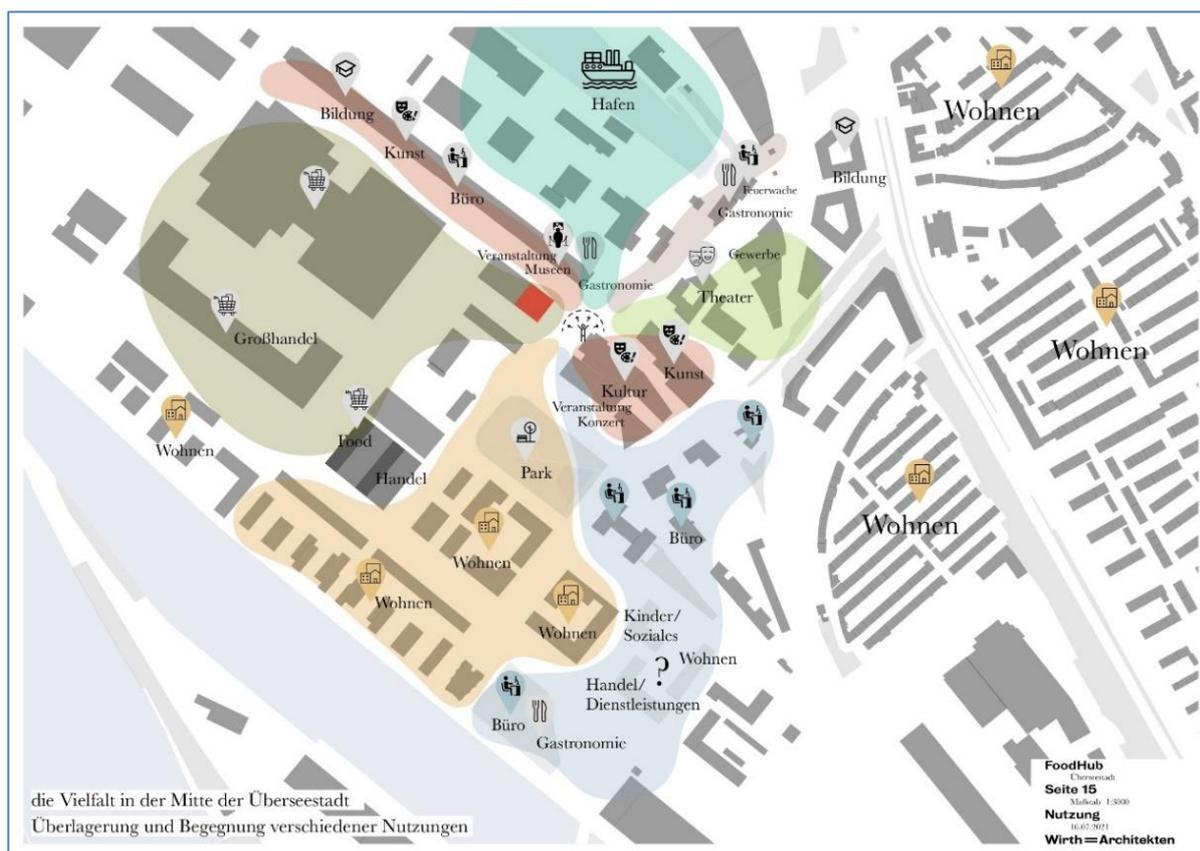


Abbildung 7: Die Vielfalt in der Mitte der Überseestadt; Darstellung Wirth=Architekten, Aug. 2022

Die bisherigen Untersuchungen haben verdeutlicht, dass der geplante Food Hub sowohl funktional als auch städtebaulich einen wesentlichen Beitrag zur besseren Integration des Großmarktes und zur Weiterentwicklung der Mitte der Überseestadt leisten kann. In einem nächsten Schritt sollen nun die aufgezeigten Varianten weitergehend geprüft und detaillierter ausgearbeitet werden. Alle Abstimmungen erfolgen eng mit den zuständigen Ressorts SKUMS und SWAE und werden von diesen begleitet. Darüber hinaus ist noch das Betreibermodell für den Food Hub zu finalisieren und die längerfristige Finanzierung (Bau und Betrieb) sicherzustellen. Die parlamentarischen Gremien werden hiermit gesondert befasst.

### **3) Stand der Planungen zur Neuordnung des Franz-Pieper-Karrees**

Mit dem im März 2003 vom Senat und der Stadtbürgerschaft beschlossenen Masterplan für die Überseestadt wurden die wesentlichen Ziele für die städtebauliche Entwicklung der Überseestadt formuliert<sup>1</sup>. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass sich die Überseestadt in erster Linie zu einem modernen Gewerbegebiet entwickelt. Zur Sicherung und Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Überseestadt wurde im Rahmen des Masterplanes unter anderem ein Grün- und Freiflächenkonzept erarbeitet. Die Grün- und Freiflächen sollten vor allen Dingen zur Erholung der im Umfeld arbeitenden Menschen, zur Adressbildung und zu touristischen Zwecken dienen. In diesem Kontext ist das Franz-Pieper-Karree entstanden. Der Park wurde – als Ergebnis eines freiraumplanerischen Wettbewerbs – durch das Büro WES Landschafts-Architektur GmbH (WES) entworfen und im Jahr 2004 eröffnet.

Das Franz-Pieper-Karree umfasst eine Fläche von ca. 8.100 m<sup>2</sup>. Es ist Bestandteil der Freiraumkonzeption des Waller Stiegs, einer Hauptwegeverbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen in und durch die Überseestadt. Der gewählte Entwurfsansatz zeichnet sich durch seine betonte Abschottung von dem von störendem Gewerbe- und Verkehrslärm geprägtem Umfeld aus. Zentrales gestalterisches Element der Grünfläche sind ca. 4,50 m hohe Erdwälle in Pyramidenform zu den drei übrigen Platzseiten. Damit wird das Innere – damals noch ohne Randbebauung - abgeschirmt und eine ruhige, entspannte Atmosphäre geschaffen. Durchkreuzt wird die zentrale Grünfläche von zwei diagonal angeordneten Wegen aus wassergebundener Decke.

---

<sup>1</sup> Der Masterplan aus 2003 wird sukzessive fortgeschrieben und ergänzt, wie zuletzt durch die in 2019 beschlossene Rahmenplanung für die Überseeinsel.

Als Reminiszenz an das zugeschüttete Hafenbecken und an den Kopf des Überseehafens im Gegenüber zum denkmalgeschützten Hafenkopfgebäude, dem ehemaligen Dienstgebäude der Schutzpolizei (siehe Abbildung 8), wurde ein Teil des Franz-Pieper-Karrees durch ein neu angelegtes Wasserbecken gestaltet.



Abbildung 8: Luftbild der Bestandssituation (2020); Darstellung WFB, 2021

Das ursprüngliche Konzept mit seiner stark auf Erinnerung setzenden Inszenierung wird den heutigen breitgefächerten Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht. Im Zusammenhang mit der zunehmenden Nutzung der Überseestadt als Wohnraum rücken nun diese Räume als potenzielle Spiel-, Sport- und Erholungsflächen in den Fokus. Entsprechend diesen geänderten Nutzungsanforderungen ist die öffentliche Freifläche neu zu definieren. Vor diesem Hintergrund hat die Deputation für Wirtschaft und Arbeit im April 2020 die erforderlichen Planungsmittel zur Weiterqualifizierung des Franz-Pieper-Karrees zugestimmt.

Das Franz-Pieper-Karree soll den Nutzungsanforderungen eines modernen, lebendigen innerstädtischen Ortes in der neuen Mitte der Überseestadt angepasst werden, an dem Menschen verschiedener Altersgruppen sich begegnen, aufhalten und erholen können. Diese Anforderung ergibt sich insbesondere aus dem zuvor dargestellten Umfeld. Ziel ist, den Park zu einer lebendigen Grünfläche mit Spiel-, Bewegungs- und

Erholungsflächen für unterschiedliche Nutzer:innen, die im Umfeld arbeiten und leben, zu entwickeln. Dafür soll das landschaftsplanerische Konzept des bestehenden Parks um die komplexen Anforderungen weiterentwickelt werden, mit denen sich das Franz-Pieper-Karree heute und in Zukunft auseinander zu setzen hat. Für das Franz-Pieper-Karree soll ein eigenständiger urbaner Freiraumcharakter entwickelt werden, der als verbindende identitätsstiftende Mitte für das Quartier wirkt.

Aufgrund der vergleichsweise dichten Bebauung im Umfeld hat das Franz-Pieper-Karree ferner eine besondere Klimabedeutung. Der Umgang mit den zunehmenden Folgen des beschleunigten Klimawandels soll daher vor Ort verbessert werden, insbesondere auch, um die Auswirkungen für das direkte Umfeld zu verringern. Technische und gestalterische Aspekte der Klimaanpassung, die beispielsweise die Kaltluftentstehung und -verteilung gewähren und Wärmeinseln in verdichteten Gebieten verhindern, sollen berücksichtigt werden. Weiterhin bedeutet das für die Umgestaltung des Parks eine hohe Hitze- und Trockenheitstoleranz, die Anpassung an Starkregenereignisse sowie Regenrückhalt. Das Franz-Pieper-Karree soll sich damit durch eine konsequente klimawandelgerechte Planung und Umsetzung auszeichnen.

Die freiraumplanerische Konzeption soll im Hinblick auf ggf. sehr langfristige Entwicklungsoptionen berücksichtigen und ermöglichen, dass der heutige, kleine Park perspektivisch in nordwestlicher Richtung erweitert werden kann, ohne dass im Park ein Bruch in der Gestaltung erkennbar wäre. In einer „Erweiterungsoption“ sollen deshalb Vorschläge gemacht werden, wie eine Verknüpfung einer perspektivisch denkbaren Erweiterung des Parks in der Zukunft erfolgen könnte, ohne dass nennenswerte Anpassungskosten für das derzeit zu planende Franz-Pieper-Karree entstehen würden. Das Vorhaben Franz-Pieper-Karree soll nach Möglichkeit im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) 2021-2027 umgesetzt und gefördert werden.

Das Büro WES möchte an seinen Urheberrechten bezüglich der Freiraumgestaltung festhalten, so dass die Weiterentwicklung des Franz-Pieper-Karrees ausschließlich mit diesem einen Büro verfolgt wird. Das die Planung begleitende Beteiligungsverfahren unter Einbezug der Anwohner:innen, in der Umgebung Beschäftigte, die Ortspolitik als auch die wirtschafts- und baupolitischen Sprecher:innen und alle an der Planung interessierten Personen startet mit einer Auftaktveranstaltung am 17.09.2022.

Dabei ist wichtig zu betonen, dass sich die Beteiligung explizit auch auf die Kinderspielflächen bezieht. Daher sind Kinder, Eltern sowie die Beschäftigten von Schulen und Kitas bedeutsame Zielgruppen der Beteiligung. Die Beteiligung wird in zwei parallelen Verfahren durchgeführt, einerseits zu den Spielflächen sowie andererseits zur Parkgestaltung.

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung**

Der vorliegende Bericht der Verwaltung zeigt den Stand der Planungen rund um das Großmarktareal in der Überseestadt. Er hat keine finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die mit der Planung und deren Umsetzung verbundenen Vorhaben leisten einen Beitrag zur Sicherung und zum Ausbau von Arbeitsplätzen, zur Erschließung von Grün- und Freiflächen sowie der Strukturierung der Flächen auf und um das Großmarktareal. Sowohl Frauen als auch Männer profitieren von den geschaffenen Arbeitsplätzen im Bereich Handel, Einzelhandel und den Startups im geplanten FoodHub. Die Erschließungsmaßnahmen der Frei- und Grünflächen sprechen generationsübergreifend Frauen, Männer und insbesondere auch Familien an.

.

### **E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und der Senatskanzlei abgestimmt.

### **F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Die Senatsvorlage kann nach Beschlussfassung über das zentrale elektronische Informationsregister veröffentlicht werden. Datenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

### **G. Beschluss**

1. Der Senat nimmt den Sachstandsbericht zum Stand der Planungen rund um das Großmarktareal in der Überseestadt und hier insbesondere das Ergebnis der Prüfung einer Verlegung der Einfahrt des Großmarktes zur Kenntnis.

2. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa sowie die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, diesen Sachstandsbericht den Fachdeputationen zur Kenntnis zu geben.