

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/411 (S)

Vorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Gartenstadt Werdersee

Anlass des Berichtes

Um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, sieht die Wohnungsbaukonzeption Bremen u.a. die Entwicklung eines Wohngebietes im Bremer Süden vor. Hier soll, als „Pilotprojekt“ des Bremer Bündnisses für Wohnen, die Gartenstadt Werdersee auf einer Fläche von rund 16 ha entstehen. Der Standort stellt aufgrund seiner innerstädtischen Lage ein bedeutendes Flächenpotential für die Innenentwicklung dar. Im neuen Wohngebiet können rund 570 Wohneinheiten errichtet werden, davon ca. 320 Reihenhäuser und ca. 250 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Dieser Bericht stellt den Stand der Planung und des Verfahrens dar, informiert über die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Konzeptes für die Gartenstadt Werdersee und benennt die weiteren Handlungsschritte des Planungsprozesses.

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede. Der Bereich liegt zwischen dem westlich angrenzenden Friedhof Huckelriede und den östlich benachbarten Einfamilienhausgebieten. Im Norden wird das Quartier durch den Deich zum Werdersee und im Süden durch die Habenhauser Landstraße begrenzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als teilweise landwirtschaftlich genutzte, weiträumige Wiesenfläche mit wenigen Gebüsch- und Heckenstrukturen dar. Abgesehen von einem kleinen Wald am südwestlichen Rand des Gebietes ist der Bereich frei von Baumbestand.

2. Geltendes Planungsrecht – Verfahrensstand – weitere Handlungsschritte

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof, dar; er soll im Parallelverfahren (131. FNP-Änderung) geändert werden.

Der Bebauungsplan 1708, rechtsverbindlich seit dem 21. Juni 2002, setzt für den größten Teil des Plangebiets öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof, fest. Die vorgesehene Erweiterung des Friedhofs Huckelriede ist nicht mehr erforderlich, so dass eine wohnbauliche Entwicklung möglich ist.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) hat am 30.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans 2452 mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohnquartiers beschlossen. Auf öffentlichen Beiratssitzungen im September und November 2013 sowie im Februar 2014 wurde das in einer Städtebauwerkstatt entwickelte und von einem Begleitgremium präferierte städtebauliche Konzept vorgestellt. Anfang April 2014 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hier wurde im Ergebnis festgestellt, dass u.a. Gutachten zu den Themen Verkehr, Immission, Energie und Naturschutz erarbeitet werden müssen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand Mitte Mai 2014 statt. Dabei diskutierten die Bürgerinnen und Bürger das städtebauliche Konzept kontrovers.

Für den weiteren Planungsprozess sollen deshalb die Spielräume und Präzisierungsmöglichkeiten des Konzepts und geeignete Kommunikationsangebote für die Anwohner und die Interessenten an einem neuen Wohnstandort festgelegt werden. Hierfür werden Angebote unterbreitet (öffentliche Veranstaltungen zu Themen wie Gestaltung der öffentlichen Räume, der Freiflächen, Ausstellung der Ergebnisse des Werkstattverfahrens, u.a.).

3. Planungsziele

Ziel ist die Entwicklung eines durchgrünten Wohnstandortes, der mit einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualität die Anforderungen an einen nachhaltigen Städtebau erfüllt.

In der Gartenstadt Werdersee sollen Angebote für Haushalte mit kleineren bis mittleren Einkommen, altersgerechte Wohnangebote, Möglichkeiten für Baugemeinschaften und vor allem Wohnangebote für junge Familien geschaffen werden. Der überwiegende Anteil der Wohneinheiten soll in Form von gereihten Einfamilienhäusern, also in einer der innenstadtnahen Lage angemessenen Dichte, realisiert werden. Die Forderung nach kostengünstigem, Flächen sparendem Wohnungsbau soll mit einem angemessenen Anteil an Geschosswohnungsbau erfüllt werden.

Die Versorgung von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen soll in Umsetzung des Senatsbeschlusses vom 28.08.2012 dadurch gewährleistet werden, dass 25 % der auf dem Plangebiet zu realisierenden Wohneinheiten Sozialwohnungen werden.

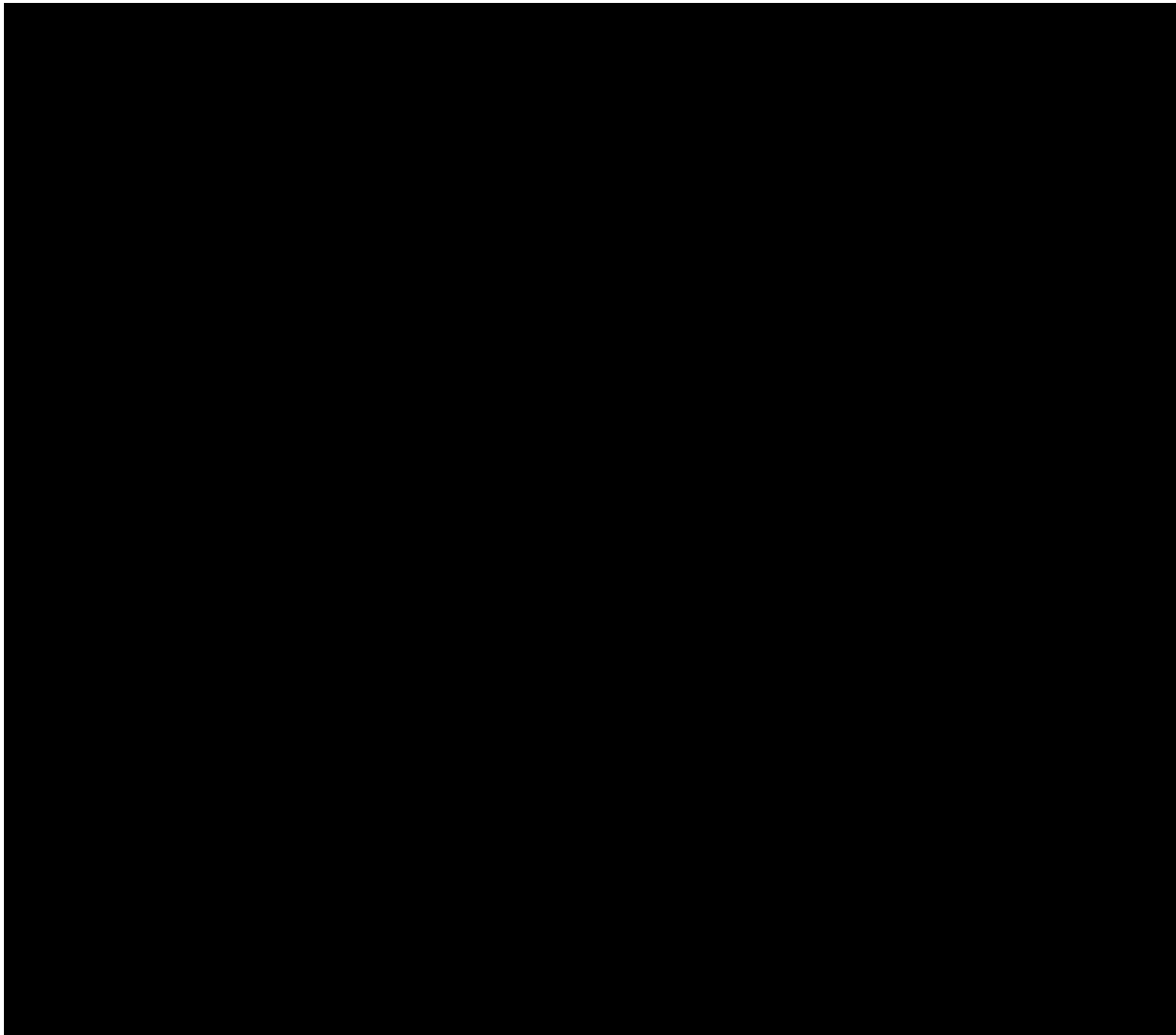
In der Gartenstadt Werdersee sollen ein Deichpark mit Verbindungen zum Werdersee, Betreuungsangebote für Kinder, Treffpunkte, ggf. eine Grundschule und Versorgungsangebote entstehen, von denen auch die benachbarten Wohngebiete profitieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2452 soll die Voraussetzung für die beschriebene Entwicklung eines neuen Wohnareals geschaffen werden.

4. Städtebauliches Konzept – Planinhalt

Zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes und zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens führten der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Kooperation mit privaten Projektträgern ein Werkstattverfahren mit vier Städtebau- und Landschaftsplanungsbüros durch. Dieses Verfahren wurde von einem Gremium aus Fachexperten, Behördenvertretern, Beiratsvertretern und Gästen begleitet. Im Ergebnis einer mehrfachen Überarbeitung wurde das Konzept des Büros DezwarteHond in Kooperation mit dem Büro urbane gestalt (beide Köln) als

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans ausgewählt. Der Entwurf formuliert eine prägnante städtebauliche Idee für den neuen Wohnstandort. Im Gegensatz zur klassischen Gartenstadt mit mittig im Plangebiet angeordneten Zentren, entsteht eine „umgekehrte Zentralität“, bei der die Verknüpfungen des Wohngebiets mit dem Landschaftsraum (Friedhofsrand, Deich und Werdersee) und dem benachbarten Wohngebiet die neuen Frei- und Grünräume (Deichpark) aufnehmen. Das Konzept bietet eine stadtstrukturelle Anbindung an die Habenhauser Landstraße und fügt sich in den Landschaftsraum am Werdersee und in die benachbarte Siedlungsstruktur ein. Eine Besonderheit des Entwurfs liegt in dem Angebot vielfältiger und hochwertiger öffentlicher Straßen- und Grünräume, über die eine kleinräumige Gliederung in überschaubare Nachbarschaften erfolgt. Mit dieser Struktur und durch die Variation unterschiedlicher Bebauungstypologien überträgt das städtebauliche Konzept die Gartenstadtidee in die Gegenwart und Zukunft. Dabei soll ein breites Wohnungsangebot unter Berücksichtigung ortstypischer Typologien geschaffen werden.



Städtebaulicher Entwurf, Büro DeZwarteHond und Büro für urbane gestalt

5. Bürgerbeteiligung

Im Planungsverlauf hat sich eine Bürgerinitiative gegründet, die sich gegen die aktuellen Pläne wendet, teilweise mit dem Ziel, die Bebauung insgesamt zu verhindern und die Grundstücke als Grünflächen zu erhalten, teilweise mit dem Ziel, nur eine deutlich reduzierte Bebauung zuzulassen. Auch der Beirat hat den städtebaulichen Entwurf in seiner aktuellen Form abgelehnt.

Die Stadtplanung hat der Bürgerinitiative und dem Beirat weitere Gespräche im Planungsverlauf angeboten. Dabei wird es aus heutiger Sicht insbesondere um folgende Aspekte gehen:

- Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs und insbesondere der städtebaulichen Dichte in Relation zu anderen Siedlungsbereichen in Bremen (Huckelriede/Habenhausen).
- Es wird eine hohe Nachfrage nach Häusern und Wohnungen im Plangebiet erwartet.
- Das angestrebte Preisniveau für die entstehenden Neubauten ist auch abhängig von der städtebaulichen Dichte bei gleichbleibendem Erschließungsaufwand.
- Die ergänzenden Infrastrukturaufwendungen z.B. für Kita, Schule, ÖPNV, Ausbau der Habenhauser Landstraße, öffentliches Grün und Nahversorgung (Einzelhandel) benötigen in der Regel eine „kritische Masse“, um die Finanzierung zu ermöglichen.
- Bei der Präzisierung der Konzepte zur Qualität und Gestaltung der Frei- und Grünräume werden die Bürgerinnen und Bürger sowie die Anrainer beteiligt.

Vor diesem Hintergrund gilt es, in den Gesprächen zum weiteren Planungsprozess Spielräume auszuloten, inwieweit den unterschiedlichen Interessen entsprochen werden kann. Solche Spielräume werden eher in der qualitativen Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs gesehen und aus den o.g. Gründen nicht in den quantitativen Aussagen des Konzepts mit einem Potential von ca. 570 Wohneinheiten im Plangebiet.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt die Vorlage zur Kenntnis und bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs der Büros DeZwarteHond und urbane gestalt das Projekt weiterzuentwickeln und einen Bebauungsplan zu erarbeiten.