

**Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (S)  
am 06. September 2012**

**Sachstand zu dem Bebauungsplanentwurf 2391  
zwischen Schwachhauser Heerstraße und Scharnhorststraße in Bremen-Schwachhausen**

**Anlass des Berichtes**

Der Abgeordnete Jürgen Pohlmann (SPD-Fraktion) hat um einen Sachstandsbericht zu dem energieoptimierten Wohnungsbauvorhaben auf den ehemaligen Betriebsgrundstücken von hanseWasser und Stadtgrün Bremen im vorgenannten Plangebiet gebeten.

**Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:**

1. Sachstand

Mit Aufgabe der Nutzungen durch hanseWasser Bremen und den Betriebshof von Umweltbetrieb Bremen (UBB, ehemals Stadtgrün Bremen) wurde ein Grundstück zwischen der Schwachhauser Heerstraße, Scharnhorststraße und Tettenbornstraße in sehr guter Wohnlage von Schwachhausen frei. UBB hat Immobilien Bremen mit der Verwertung des Grundstücks mit einer Größe von ca. 11.000 m<sup>2</sup> beauftragt.

Die sich direkt anschließende Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> aus dem Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT), die derzeit als Tennisplatz an den benachbarten Tennisverein BTV verpachtet ist, wurde aus städtebaulichen Gründen mit in die Planung einbezogen (im Plan orange angelegt).

Entsprechend den wohnungs- und energiepolitischen Zielen der Stadtgemeinde Bremen verfolgt der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr das Ziel, hier ein Projekt der Innenentwicklung mit familienfreundlichem Wohnen auch unter der Berücksichtigung von Baugemeinschaften umzusetzen. Die Bebauung soll zudem einem verbesserten Energiestandard Rechnung tragen.

Für die Umsetzung dieses Wohnungsbauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Deputation für Bau und Verkehr hat daher am 19.06.2008 einen entsprechenden Planaufstellungsbeschluss gefasst. Im gleichen Jahr wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt. Diverse Gutachten wie Lärm- schutzgutachten, Baubewertung und eine Baugrunduntersuchung, die für den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens notwendig sind, liegen vor. Für einige Bereiche sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

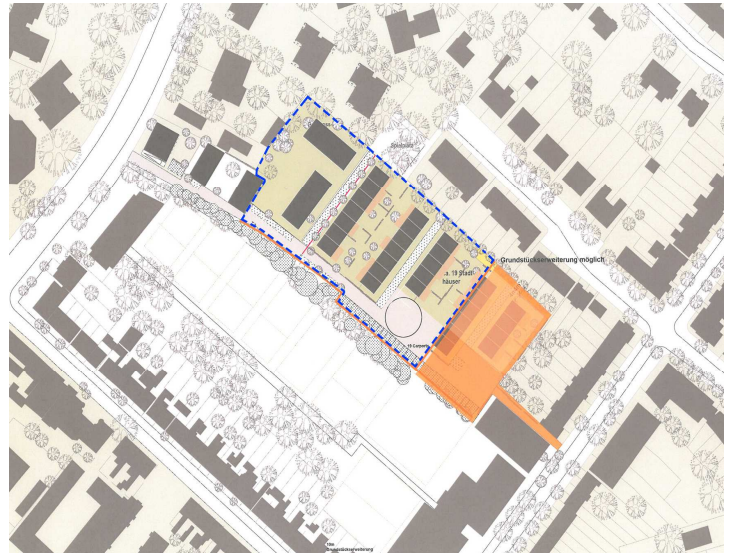
Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen und Inhalte des Projektes der Innenentwicklung gibt es eine Vielzahl von Fragen, die derzeit mit den verschiedenen Beteiligten innerhalb der Stadtgemeinde geklärt werden.

Insbesondere geht es um folgende Punkte:

- a) Grundstücksspezifische Belange
- b) Planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen
- c) Programmatische Anforderungen an die Umsetzung



Luftbild



städtebauliche Konzeption mit verkleinerter Fläche

#### zu a) Grundstücksspezifische Belange

Der größte Anteil des Grundstücks befindet sich im Betriebsvermögen des Umweltbetriebs Bremen. Die angrenzende Teilfläche (im Plan orange angelegt) ist dem SVIT zugeordnet und ist bis 2030 an den BTV verpachtet.

Das ehemalige Erbbaurecht an hanseWasser konnte zwischenzeitlich aufgelöst werden.

Um die gesamte Fläche (ca. 13.500 m<sup>2</sup>) in Gänze entwickeln und verwerten zu können, wird mit dem BTV intensiv über eine vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages verhandelt. Die Klärung der Grundstücksverfügbarkeit ist Voraussetzung für eine Ausschreibung.

#### zu b) Planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen

Aufgrund der Lage des Gebietes im bebauten Bereich sind aufwändige planungs- und bau-rechtliche Fragen zu klären. Bei der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes mit attraktivem und nachhaltig orientiertem Wohnungsbau geht es v.a. um den Bau und Unterhalt der erforderlichen Lärmschutzwand, die Sicherstellung der Erschließung und die konkrete Lage der öffentlichen Erschließung (Wendehammer etc.) auch im Zusammenhang mit dem Erhalt der schützenswerten Bäume an der südlichen Grenze.

#### zu c) Programmatische Anforderungen an die Umsetzung

Auf der Verkaufsfläche soll Wohnungsbau mit hohem energieeffizienten Standard, der über die gesetzlichen Anforderungen der EnEV hinausgeht, realisiert werden.

Des Weiteren soll ein Modellprojekt für Bauen in Baugemeinschaften (für Baugruppen) für eine Teilfläche umgesetzt werden. Der vorgesehene Verkauf einer Teilfläche an Baugruppen erfordert besondere ausschreibungsspezifische Anforderungen.

## 2. Weiteres Vorgehen

Mit dem Vorstand des Tennisvereins werden aktuell intensive Gespräche geführt mit dem Ziel, das Pachtverhältnis vorzeitig zu beenden.

Da die Entwicklung der Gesamtfläche jedoch zu weiterer zeitlicher Verzögerung führen kann, wird parallel geprüft, ob zunächst nur das kleinere Grundstück (ohne Pachtfläche) ausgeschrieben werden soll. Dies könnte kurzfristiger erfolgen. Diesem Ansatz stehen städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte entgegen. Neben einer ungünstigeren Erschließungssituation und Vernetzung im Quartier würde eine zusätzliche ca. 70 m lange Lärmschutzwand notwendig mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Wohnumfeld.

Mit Klärung der grundstücksspezifischen Belange kann die städtebauliche Konzeption konkretisiert werden. Sie ist Voraussetzung für die Abfrage einer Wertempfehlung durch GeoInformation.

Weiterhin wird intensiv an Verfahrensschritten zum Verkauf einer Teilfläche an Baugruppen gearbeitet. Im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens ist ein Investor/Bauträger zu finden, der auch die Erschließung des Baugrundstücks für die Baugemeinschaften herstellt. Neben den Kriterien für den Verkauf an einen Bauträger sind auch die Kriterien an die Baugruppen (Kaufpreis und bauliches-, Nutzungskonzept) zu klären.

Außerdem laufen parallel vertiefende Untersuchungen zu planungsrechtlichen Fragen, v.a. zur besonderen bodentechnologischen Situation an diesem Standort sowie zum Bau und Unterhalt einer wohnverträglichen Lärmschutzwand entlang der Grenze zur Tennisanlage.

Nach dem aktuellen Zeitplan ist eine Ausschreibung des Grundstücks für das Frühjahr 2013 vorgesehen.

### **Abstimmung**

Der Beirat Schwachhausen wird kontinuierlich in die Planungen eingebunden.

Der Bericht der Verwaltung ist mit der Senatorin für Finanzen / Immobilien Bremen abgestimmt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.