

Konzeptpapier

Ressort:	Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung	Verantwortlich:	■■■■■
Abteilung/Referat:	■■■■■	Telefon:	■■■■■

Sektoraler Bebauungsplan 2573 für Schwachhausen für ein Gebiet in Bremen Schwachhausen, Ortsteil Neu-Schwachhausen zwischen Emmastraße, Lüderitzstraße, Schwachhauser Ring und Crüsemannallee

Frühzeitige Beteiligung der Behörden / Grobabstimmung mit TöB gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

A. Problem

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde unter anderem das Instrument des sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau eingeführt mit dem Ziel, in innerstädtischen Bereichen mehr Wohnraum zu schaffen. Hintergrund ist, dass in vielen Großstädten häufig neue Wohnungen im unbeplanten Innenbereich entstehen, in dem Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind. Dieses Potential wird oft genutzt, um eher hochpreisigen Wohnraum zu schaffen. Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplanes soll insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich ermöglicht werden.

In einem ersten Schritt hat sich die Innenentwicklungsstudie 2023 für die Stadt Bremen mit Innenentwicklungspotenzialen und Möglichkeiten ihrer Entwicklung auseinandergesetzt. Neben einem Überblick über die Innenentwicklungspotenziale innerhalb unterschiedlicher Siedlungsstrukturtypen gibt die Studie zudem Hinweise zu Quartieren, in denen vielfältige Handlungsbedarfe und Potenziale zusammentreffen und formuliert Handlungsempfehlungen für vertiefende Analysen. Die Studie geht in diesem Zusammenhang auch auf den sektoralen Bebauungsplan ein und beschreibt konkret Suchräume, in denen die Anwendung dieses Instruments der Stadtentwicklung grundsätzlich sinnvoll sein kann und geprüft werden sollte. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Innenentwicklungsstudie hat der Fachbereich Bau und Stadtentwicklung die dort benannten Suchräume mit den Geltungsbereichen gültiger Bebauungspläne sowie von Außenbereichslagen nach § 35 BauGB abgeglichen und in einem weiteren konkretisierenden Schritt die so identifizierten unbeplanten Innenbereiche auf geeignete Flächen untersucht, die für die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen geeignet erscheinen.

Die ermittelten Flächen sollen außerdem die Anwendungsmöglichkeiten des Instruments sektoraler Bebauungsplan in unterschiedlichen räumlichen, baulichen und sozialen Situationen exemplarisch behandeln, um auf diese Weise möglichst viele Erfahrungen für ggf. weitere Anwendungsfälle zu sammeln.

Die Innenentwicklungsstudie Bremen von Februar 2023 weist Schwachhausen als ein Gebiet mit hoher Eignung für sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumförderung aus. Hierzu wurden die folgenden Kriterien herangezogen: Angebotsmieten (hier Abweichungen zum Mittelwert), Bestand an geförderten Wohnungen, Entwicklung der geförderten Wohnungen, vorhandene Flächenpotenziale sowie der Sozialindex.

Diese Kriterien bilden das Ziel der Stadt Bremen ab, neue geförderte Wohnungen insbesondere in den Quartieren herzustellen, in denen aktuell eine geringe Zahl an

preiswertem und gefördertem Wohnraum vorhanden oder zu erwarten ist. Die Überlagerung der benannten Indikatoren zeigt, dass insbesondere in den innerstädtischen Quartieren ohne nennenswerte größere zusammenhängende Flächenpotenziale wie in Schwachhausen, eine hohe Eignung für sektorale Bebauungspläne gesehen wird.



Abbildung 1: Aus der Innenentwicklungsstudie Bremen von Februar 2023

Die Anwendung des sektoralen Bebauungsplans ist auf Flächen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB beschränkt. Einschließlich der Flächen, für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 bis 3 BauGB bestehen sowie für gemäß § 246 Abs. 6 BauGB übergeleitete Bebauungspläne (historische Baustufen-, Bauzonen- oder Baustaffelpläne) bzw. Gebiete mit einfachen Bebauungsplänen ohne Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Die rechtlichen Voraussetzungen des sektoralen Bebauungsplans in Verbindung mit dessen inhaltlichen Regelungsmöglichkeiten lassen die Anwendbarkeit auf den Stadtteil Schwachhausen somit nur in vereinzelten Gebieten zu.

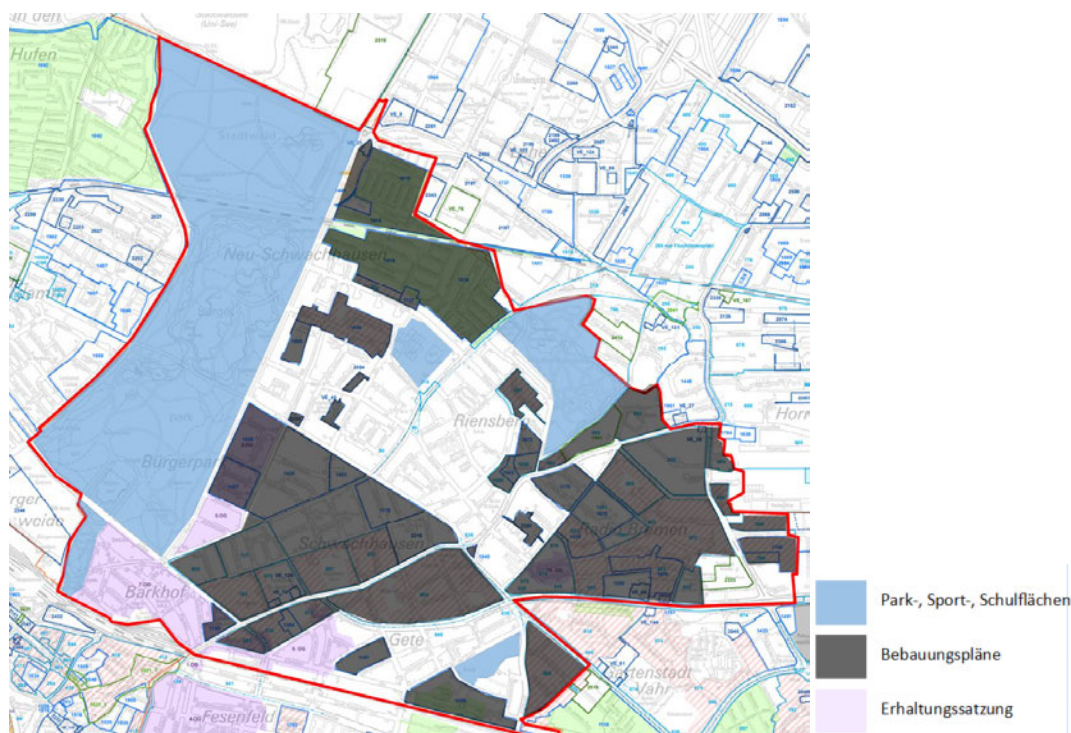


Abbildung 2: Prüfgebiete in Schwachhausen (unbeplante Innenbereiche weiße Flächen)

Die identifizierten unbeplanten Innenbereiche wurden weiterhin auf Flächenpotentiale untersucht, die für die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen geeignet erscheinen. Die Prüfung orientierte sich insbesondere an den nachfolgenden Auswahlkriterien:

- die städtebauliche Vertretbarkeit einer erhöhten Baudichte,

- gut abgrenzbare und begründbare Zuschnitte von Geltungsbereichen, für die klare und eindeutige Planungsziele formuliert werden können sowie
- die Möglichkeit, sinnvoll nutzbare und auskömmliche Flächengrößen für die Bereitstellung von Wohnraum darzustellen.

Das zentral gelegene Wohngebiet, zwischen Emmastraße, Lüderitzstraße, Schwachhauser Ring und Crüsemannallee erfüllt diese Kriterien weitgehend, liegt somit im geeigneten Anwendungsbereich für einen sektoralen Bebauungsplan und weist heute schon Verdichtungstendenzen und Bauinteresse auf.

B. Lösung

Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch.

Angesichts der anhaltend hohen Bedarfe am preisgünstigen Wohnungsbau und der in den nächsten Jahren auslaufenden Belegungsbindungen von geförderten Wohnungen verfolgt die Stadt Bremen das Ziel, den preisgebundenen Wohnungsbestand zu erhöhen. Da dieses Ziel auf den aktuell projektierten Flächen nur schwer erreicht werden kann, soll das neue Instrument des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch Anwendung finden.

1. Zustand und Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha und befindet sich im Umfeld einer durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägten Bebauung mit einem untergeordneten Anteil von größeren Geschosswohnungsbauten mit mehr als 10 Wohneinheiten (WE).

Nördlich grenzt das Gebiet der Planung an die Emmastraße, während es östlich von der Lüderitzstraße eingefasst wird. Südlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2573 direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2293 an. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Crüsemannallee.

Auf der westlichen Seite der Crüsemannallee und außerhalb des Plangebiets bestehen bereits Vorbilder für ein städtebaulich verträgliches Maß der baulichen Nutzung, welche die Planung des Bebauungsplans 2573 über die Zäsur des Straßenraums zur östlichen Seite der Crüsemannallee aufnehmen kann. Diese mögliche Erhöhung des baulichen Maßes soll durch den Bebauungsplan zudem städtebaulich verträglich zu den Grundstücken der Lüderitzstraße vermitteln.

Die umgebenden Bereiche des Plangebiets weisen, sofern sie nicht bereits mit Bebauungsplänen belegt sind und sich so der Anwendbarkeit eines sektoralen Bebauungsplans entziehen, zum Teil Vorbilder für die Entwicklung eines höheren Maßes der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 34 BauGB auf.

Der so gut abgegrenzte und begründete Zuschnitt des Geltungsbereichs zeichnet sich auch durch seine innerstädtische zentrale Lage aus, welche mit der Straßenbahn- und Bushaltestelle Crüsemannallee einen unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufweist.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Zudem zeichnet sich der gewählte Geltungsbereich dadurch aus, dass nur ein untergeordneter Teilbereich im Süden des Plangebietes mit der Darstellung der Grünschräffur und so mit besonderen Planungserfordernissen zur Sicherung der Grünfunktionen belegt ist.

Die aktuelle planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.



Abbildung 3: Darstellung des Flächennutzungsplans: Wohnbauflächen und anteilig Grünschräffur

Angrenzend setzt der Bebauungsplan 2293, rechtskräftig seit März 2004, sowohl reine Wohngebiete (WR) als auch allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise fest.



Abbildung 4: Bebauungsplan 2293

Die Wohnungsstruktur in Schwachhausen ist von einem Mietsegment mit Angebotsmieten deutlich oberhalb des Durchschnittswerts sowie hochpreisigem selbstgenutzten Eigenheimen geprägt. Auch das Plangebiet stellt sich entsprechend dar. Preisgebundener Wohnraum konnte bisher im Ortsteil Neu-Schwachhausen nicht umgesetzt werden.

Um sicherzustellen, dass ausreichend Sozialwohnungen in allen Stadtteilen gebaut werden, hat der Bremer Senat am 28. August 2012 für die Stadt Bremen eine Sozialwohnungsquote beschlossen (25%), wenn kommunale Grundstücke verkauft werden oder bzw. und neues Baurecht geschaffen wird. Am 03. März 2020 hat der Bremer Senat die Erhöhung der Sozialwohnungsquote auf 30 % und auch die Absenkung der Bagatellgrenze auf 20 Wohneinheiten beschlossen. Das bedeutet, dass pro Plangebiet (oder pro verkauftem Grundstück) mindestens 30 % Sozialwohnungen zu schaffen sind. Diese Quote gilt für alle Bauvorhaben, bei denen 20 oder mehr neue Wohnungen geschaffen werden (Bagatellgrenze).

Da im Ortsteil Neu-Schwachhausen in der Vergangenheit preisgebundener Wohnraum bisher bei neueren Bauvorhaben nicht umgesetzt werden konnte, und somit die oben

genannten Rahmenbedingungen nicht erfüllt wurden, soll nun durch einen sektoralen Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Errichtung von Sozialwohnungen geschaffen werden.

3. Planungsziele

Der sektorale Bebauungsplan 2573 verfolgt das Ziel einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung von Wohnbebauung, die über die heutigen planungsrechtlichen Möglichkeiten einer Bebauung nach § 34 BauGB hinausgeht. Mit der Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung soll eine Verpflichtung zum anteiligen Bau von Sozialwohnungen einhergehen.

So sollen Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten.

Aufgrund der baulichen Struktur des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die durch den Senat beschlossene Bagatellgrenze von 20 Wohneinheiten durch mögliche Bauvorhaben nicht erreicht werden kann. Für das Plangebiet wird daher ein Absenken der Bagatellgrenze geprüft. Die Festlegung der Anzahl der geförderten Wohnungen erfolgt in Abhängigkeit der jeweiligen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Die dazu erforderliche vertiefte Prüfung erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sollen der städtebaulich verträglichen Erhöhung des Bauvolumens einen verbindlichen Rahmen geben, der eine geordnete bauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Erhaltung der prägenden Grünstrukturen ermöglicht. Damit soll, den Zielen der Innenentwicklung folgend, der Flächenbedarf durch die Nutzung einer innerörtlichen, bereits erschlossenen Fläche und bestehender Infrastruktur gedeckt werden.

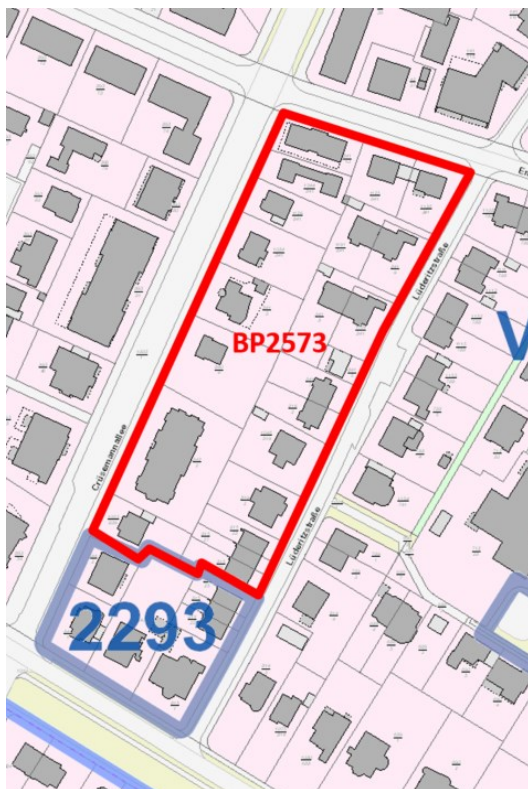


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans 2573

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit dem hohen Bedarf am preisgünstigen Wohnungsbau begegnet und den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremens Rechnung getragen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen, da die Sicherung eines Anteils am geförderten Wohnungsbau bei noch nicht realisiertem Baurecht auf Grundlage von § 34 BauGB im Planungsgebiet nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Absatz 2d) BauGB mit entsprechenden Festsetzungen zur Entwicklung geförderten Wohnraums möglich ist.

Dieses ist auch angesichts der Befristung des Instruments sektoraler Bebauungsplan bis zum 31. Dezember 2024 geboten, da nach dem genannten Datum die Einleitung von Verfahren nach § 9 Absatz 2d BauGB nicht mehr möglich ist.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich keine.

Genderspezifische Auswirkungen

Die vorgesehenen Verfahren zur Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans 2573 und den verfolgten planerischen Zielen, richten sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Durch die vorgesehenen Bebauungsplanverfahren sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

E. Beteiligung/Abstimmung

Am 28. November 2024 hat die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung den Beschluss zur Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans 2573 gemäß §2 Absatz 1 BauGB gefasst.

Am 27. März 2025 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 1 BauGB statt

F. Anlage

- Planurkunde zum Bebauungsplan 2573 (Bearbeitungsstand: 16.10.2024)
- Präsentation der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.03.2025
- Hinweise zur Berücksichtigung bei der Abgabe der Stellungnahmen der Fachbehörden im Rahmen des sektoralen Bebauungsplans