

Tischvorlage
für die Sitzung der staatlichen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 04.06.2014

Büropark Oberneuland – Sachstand zum Bebauungsplanverfahren 2443

A. Problem

Mit dem Büropark Oberneuland sind gemäß Bebauungsplan 2149, rechtskräftig seit dem 14. April 1999, gewerblich zu nutzende Grundstücke von insgesamt ca. 10,2 ha für Unternehmensansiedlungen erschlossen worden. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Die Erschließung ist bis auf die öffentlichen Nebenanlagen in den Straßenzügen Ludwig-Soennecken-Straße und Johann-Neudörffer-Straße fertig gestellt. Bislang wurden 12 Grundstücke mit insgesamt ca. 3 ha vermarktet.

Zielgruppe des Büroparks sind kleine und mittelständische, inhabergeführte Unternehmen aus dem Bereich der höherwertigen Dienstleistungen, die einen Unternehmenssitz mit individueller Architektur in verkehrsgünstiger und landschaftlich reizvoller Stadtrandlage errichten wollen. Nach einer anfänglich ordentlichen Nachfrage hat sich die Vermarktung seit Ende 2001 aufgrund der Marktentwicklung und der veränderten Rahmenbedingungen ausgesprochen schwierig gestaltet.

B. Lösung

Vor dem Hintergrund der geringen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen im Büropark Oberneuland wurde bereits im Koalitionsvertrag aus dem Jahre 2007 festgehalten, die Verwendung der noch unbebauten Flächen für den Wohnungsbau zu prüfen. Dies ist in der Folge verwaltungsseitig erfolgt u.a. durch:

- Verkehrsuntersuchungen im Bereich des Achterdieks/ Büropark Oberneuland durch das Büro SHP Ingenieure, Hannover, sowie Vorstellungen und weitergehende Gespräche in den Beiräten Horn-Lehe und Oberneuland
- eine städtebauliche Studie des Büros Kellner, Schleich, Wunderling, Hannover, sowie Vorstellung im Beirat Oberneuland

- ein Lärmgutachten des Büros Bonk, Maire, Hoppmann GbR.

Auf diesen Grundlagen wurde durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ein Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt. Durch die Deputation für Umwelt, Bau, Stadtentwicklung und Verkehr wurde auf der Sitzung am 31. Oktober 2013 für den Bebauungsplan 2443 „Wohn- und Büropark Oberneuland“ der Planaufstellungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Der BPlan 2443 sieht für Teile des Büroparks Oberneuland eine Umnutzung in Mischgebiet und damit die ergänzende Öffnung für Wohnen vor. Der Bebauungsplan lag vom 18. November 2013 bis zum 18. Dezember 2013 öffentlich aus.

Im Rahmen der zwischen Bremen und Akteuren der bremischen Wohnwirtschaft zum Thema „Bündnis für Wohnen – öffentlich geförderter Wohnungsbau“ geführten Gespräche wurde der Büropark Oberneuland neben einem Grundstück in der Überseestadt von den Akteuren des „Bündnisses für Wohnen“ als Pilotprojekt ausgewählt. Auf dieser Grundlage hat eine ARGE „Büropark Oberneuland“, bestehend aus der Gebr. Rausch Wohnbau GmbH & Co. KG, der Müller-Bremermann GmbH & Co. KG, der Interhomes AG, der Koenen-Bau GmbH & Co. KG sowie der Nord-Bau GmbH & Co. KG (im Folgenden „ARGE“) der Stadtgemeinde das Angebot unterbreitet, auf den für Wohnungsbau geeigneten Flächen im Büropark Oberneuland ein Wohnungsbauprojekt entsprechend der Maßgaben der Stadtgemeinde umzusetzen. Siehe hierzu den als Anlage 1 beigefügten Lageplan.

Um eine zeitnahe und zügige Umsetzung des Pilotprojektes zu ermöglichen, wurden durch die WFB Verhandlungen mit der ARGE über den Verkauf einer Fläche im Büropark Oberneuland von insgesamt 35.343 qm zeitlich gleichlaufend zur Aufstellung des Bebauungsplans 2443 aufgenommen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der WFB. Die ARGE hat mit Schreiben vom 26. November 2013 ein aus Sicht der WFB und des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen annahmefähiges Angebot für die in Rede stehenden Flächen unterbreitet, das neben dem Flächenerwerb die finanzielle Beteiligung an der äußeren Erschließung des Büroparks Oberneuland / beidseitiger Ausbau des Achterdieks auch die Errichtung von Reihenhäusern und Geschosswohnungen mit der Realisierung eines Anteils von 25% geförderten Wohnungsbaus zum Inhalt hat.

Die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat darauf hin in ihrer Sitzung am 12.03.2014 dem Verkauf der o.a. Fläche zugestimmt. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass rd. $\frac{3}{4}$ der Flächen des in Aufstellung befindlichen BPlan 2443 kurzfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Dem Angebot der ARGE liegt ein Bebauungskonzept zu Grunde, das auf dem bisher vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufbaut.

Um die Vorort fraktionsübergreifend aufgetretenen Bedenken und Vorbehalte gegen die Errichtung von ca. 400 Wohnungen auszuräumen, bittet die SPD-Bürgerschaftsfraktion Land Bremen mit dem als Anlage 2 beigefügten Schreiben vom 20.5.2014 den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zur Sitzung am 04.06.2014 einen schriftlichen Bericht zum aktuellen Stand des Projektes vorzulegen und dabei insbesondere um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie kann bzw. soll die Nahversorgung des neuen Wohngebiets mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden? Welche konkreten Pläne zur Ansiedlung von Einzelhandel bestehen, welche Einzelhandelstandorte könnten über die bestehenden Planungen hinaus in das Baugebiet integriert werden? Gibt es hierzu Absprachen oder Vereinbarungen mit dem Investor – ggf. welche?
2. Wie soll der in Neubaugebieten eher überdurchschnittliche Bedarf an Kinderbetreuung bedarfsgerecht sichergestellt werden? Bestehen diesbezüglich Verpflichtungen für den Investor oder gibt es andere, ein ausreichendes Betreuungsangebot sichernde Vereinbarungen mit dem Investor, Trägern von Kindertageseinrichtungen oder anderen Partnern – ggf. in welcher Form und welchen Inhalts?
3. Welche Möglichkeiten einer angemessenen Anbindung des Neubaugebiets an das ÖPNV-Netz bestehen aus Sicht des Ressorts? Könnte eine Verlängerung oder Routenänderung der Linie 31 sinnvoll sein? Gibt es hierzu bereits Einschätzungen oder alternative Vorschläge der BSAG oder des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr? Kann sichergestellt werden, dass mit Bezug des neuen Wohngebiets eine gut erreichbare ÖPNV-Anbindung eingerichtet sein wird?
4. Welche konkreten Planungen bestehen bezüglich der Anbindung des neuen Wohngebiets an das umgebende Straßennetz? Wie können bzw. sollen insbesondere Kapazität und Zustand der Straße Achterdiek an das Verkehrsaufkommen angepasst werden?

Die Beantwortung der Fragen erfolgt in Abstimmung mit dem für das Bebauungsplanverfahren zuständigen Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wie folgt:

Zu Frage 1.:

Zurzeit wird der Entwurf des Bebauungsplans für die Befassung in der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) vorbereitet. Mit Beschluss vom 27. November 2013 hat der Beirat Oberneuland angeregt, für den Büropark Oberneuland einen Supermarkt mit einer Fläche von 800m² zuzulassen. Der Entwurf zur öffentlichen Auslegung sah vor, dass Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu

200m² ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die konkrete Ausgestaltung und die zulässige Größe der Verkaufsfläche werden zurzeit unter Berücksichtigung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes erarbeitet.

Zudem wurde für ein Gewerbegrundstück an der Louis-Leitz-Straße in dem nicht von der Bebauungsplanänderung betroffenen Teil des Büroparks Oberneuland von einem Investor eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses gestellt, in dem auch ein Einzelhandelsmarkt untergebracht werden soll. Das geplante Vorhaben ist u.a. hinsichtlich seiner Zentrenverträglichkeit zu prüfen.

Zu Frage 2.:

Im Geltungsbereich des BPlan 2443 wird ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt, so dass die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung vorliegt. Die Festsetzung eines konkreten Standortes ist nicht notwendig und damit auch nicht beabsichtigt.

Eine Verpflichtung zur Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen wurde bisher nicht vereinbart.

Auch die Senatorin für Soziales hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine solche Forderung nicht erhoben. Nach Information der Verwaltung führen die Investoren jedoch bereits Gespräche mit interessierten Anbietern von Kinderbetreuungseinrichtungen.

Zu Frage 3.:

Der Bebauungsplan berücksichtigt die mögliche Führung einer Buslinie durch den Wohn-/Büropark sowie die Möglichkeit, eine Buslinie im Wohn-/Büropark enden und wenden zu lassen.

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplan 2025 (VEP) wird die Optimierung des Busnetzes untersucht. Eine Buslinienführung durch das Plangebiet ist aktuell Bestandteil des VEP-Zielszenarios.

Eine endgültige Entscheidung, ob und wann eine solche Buslinie tatsächlich eingerichtet werden kann, ist noch nicht getroffen.

Zu Frage 4.:

Die Planung beinhaltet die Öffnung des Achterdieks an der Ludwig-Soennecken-Straße für den Beidrichtungsverkehr. Voraussetzung hierfür ist der Ausbau des Achterdieks zwischen Ehmckstraße und Ludwig-Soennecken-Straße einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen für Fußgänger. Im Rahmen des Kaufvertrages ist dazu mit den Erwerbern eine (Mit-)Finanzierungsvereinbarung getroffen worden. Die Bauarbeiten zur

Bahnunterführung an der Rockwinkeler Heerstraße, von der Entlastungen für den Achterdiek erwartet werden, sind bereits in Umsetzung. Die im Achterdiek bestehenden verkehrsberuhigenden Einbauten werden beibehalten

Auf der Grundlage dann vorliegender Ergebnisse ist das Bebauungskonzept durch die ARGE zu überarbeiten.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Aus dem Sachstandsbericht ergeben sich keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Konsequenzen.

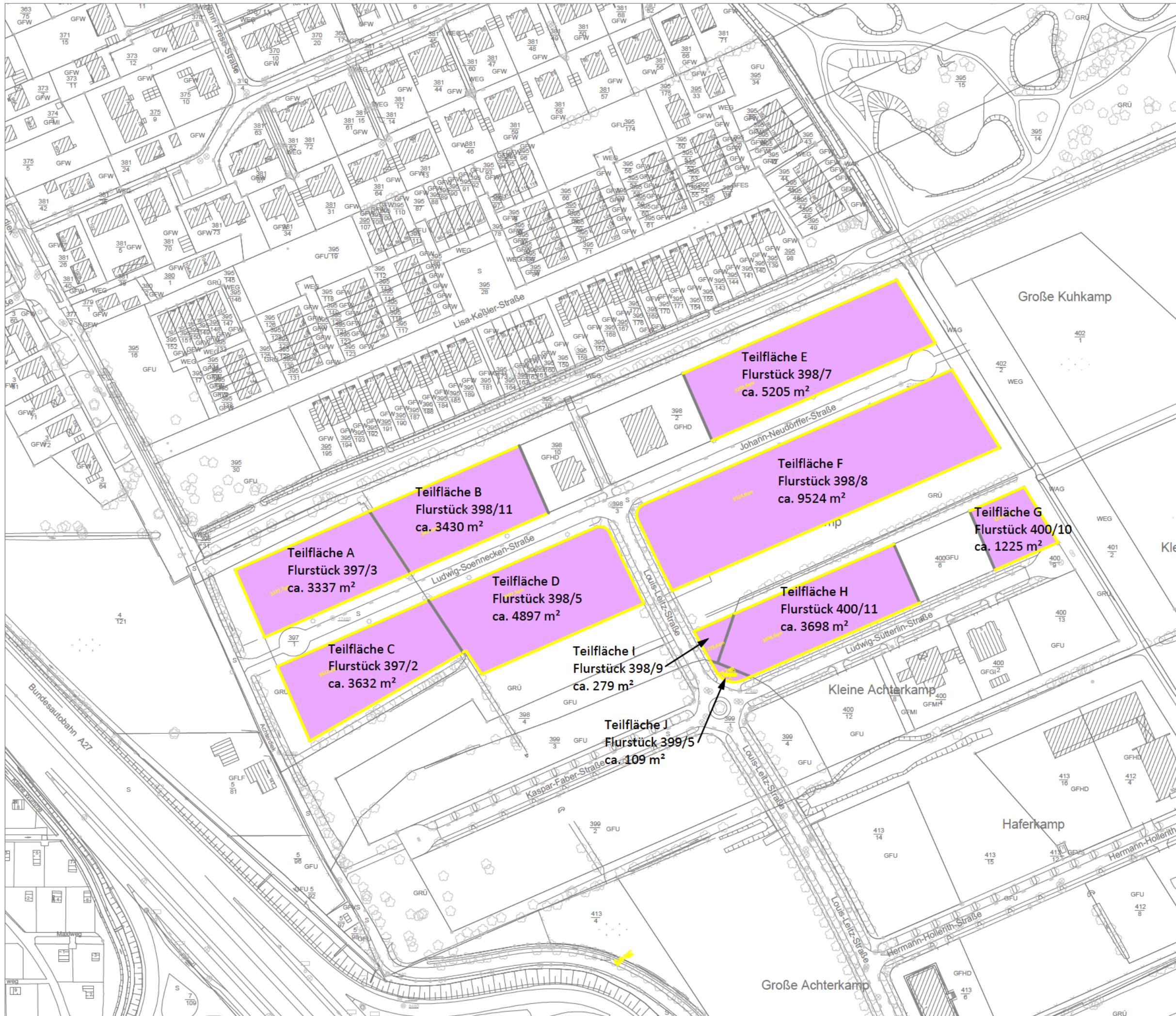
Der Sachstandsbericht betrifft alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen und hat deshalb auch keine Gender-Relevanz.

D. Negative Mittelstandsbetroffenheit

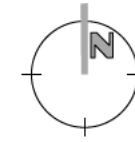
Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

E. Beschluss

Die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den Sachstandsbericht zum Bebauungsplanverfahren 2443 im Wohn- und Büropark Oberneuland zur Kenntnis.



Flur.: VR 291
R.K.: (9383.24)
Bebauungsplan: 2149



M 1:2000

AUSZUG AUS DER FLURKARTE
DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS

NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH

HERGESTELLT BEIM SENATOR FÜR
UMWELT, BAU UND VERKEHR
MIT GENEHMIGUNG VON
GEOINFORMATION BREMEN

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Dienstgebäude: Contrescarpe 72
28195 Bremen

Gez.: Petry 61-6 Datum: 19.02.2014

M 20. J. b. l. l. E. l. w. u. f.

Herrn
Staatsrat Dr. Heiner Heseler
Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Zweite Schlachtpforte 3
28195 Bremen

Bremen, 20.5.2104

Wohnungsbau auf der ursprünglich als „Büropark“ ausgewiesenen Fläche in Oberneuland

Sehr geehrte Herr Staatsrat, *lieber Heiner*
die SPD-Bürgerschaftsfraktion bekräftigt ihre Zustimmung zum Wohnungsbau auf der ursprünglich als „Büropark“ ausgewiesenen Fläche in Oberneuland und begrüßt angesichts des in Bremen bestehenden Wohnraumbedarfs eine möglichst rasche Realisierung dieses Projektes. Trotz der klaren Unterstützung des Bauvorhabens sind wir sehr daran interessiert, die vor Ort fraktionsübergreifend bestehenden Bedenken und Vorbehalte gegen die Errichtung von ca. 400 Wohnungen auszuräumen und die Anforderungen der Anwohner ernst zu nehmen. Deshalb bitten wir den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zur Deputations Sitzung am 4. Juni 2014 einen schriftlichen Bericht zum aktuellen Stand des Projekts vorzulegen und dabei insbesondere diese Fragen zu beantworten:

1. Wie kann bzw. soll die Nahversorgung des neuen Wohngebiets mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden? Welche konkreten Pläne zur Ansiedlung von Einzelhandel bestehen, welche Einzelhandelsangebote könnten über die bestehenden Planungen hinaus in das Baugebiet integriert werden? Gibt es hierzu Absprachen oder Vereinbarungen mit dem Investor - ggf. welche?
2. Wie soll der in Neubaugebieten eher überdurchschnittliche Bedarf an Kinderbetreuung bedarfsgerecht sichergestellt werden? Bestehen diesbezüglich Verpflichtungen für den Investor oder gibt es andere, ein ausreichendes Betreuungsangebot sichernde Vereinbarungen mit dem Investor, Trägern von Kindertageseinrichtungen oder anderen Partnern – ggf. in welcher Form und welchen Inhalts?
3. Welche Möglichkeiten einer angemessenen Anbindung des Neubaugebiets an das ÖPNV-Netz bestehen aus Sicht des Ressorts? Könnte eine Verlängerung oder Routenänderung der Linie 31 sinnvoll sein? Gibt es hierzu bereits Einschätzungen oder alternative Vorschläge der BSAG oder des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr? Kann



sichergestellt werden, dass mit Bezug des neuen Wohngebiets eine gut erreichbare ÖPNV-Anbindung eingerichtet sein wird?

4. Welche konkreten Planungen bestehen bezüglich der Anbindung des neuen Wohngebietes an das umgebende Straßennetz? Wie können bzw. sollen insbesondere Kapazität und Zustand der Straße Achterdiek an das steigende Verkehrsaufkommen angepasst werden?

Wir bitten darum den erbetenen Bericht zusammen mit den Deputationsvorlagen zu versenden.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Kottisch
Wirtschaftspolitischer Sprecher