

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| Vorlage Nr. II 25/2022 | | |
| für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. | | |
| Beratung in öffentlicher Sitzung: | ja | Anzahl Anlagen: 3 |

**Bebauungsplan Nr. 325 „Schierholz Nordwest“
Bildung von 16 Baugrundstücken und Vermarktung**

A Problem

Der Bebauungsplan Nr. 325 „Schierholz Nordwest“ ist seit Oktober 1998 rechtskräftig.

Durch den Planfeststellungsbeschluss zum Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Anbindung des Überseehafengebietes an die A 27 in Bremerhaven „Hafentunnel“ vom 19.12.2012 des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr als Oberste Landesstraßenbehörde sind in den betreffenden Teilbereichen die Festsetzungen überholt (vgl. Anlage 2).

Die derzeit als Baustelleneinrichtung genutzte Fläche wurde zwischenzeitlich grob geräumt, jedoch noch nicht wieder vollständig hergestellt. Eine Rückgabe an die Stadt wird noch erfolgen. Gemäß Planfeststellungsantrag (Ausgleichsmaßnahme A 3,5) ist damit wieder eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 325 umsetzbar.

Die wieder zur Verfügung stehende Fläche betrifft ein Areal direkt westlich der Straße Langmirjen bzw. einen Grundstückstreifen zwischen der Straße Langmirjen und Lotjeweg. Hier sind Allgemeine Wohngebiete mit II Vollgeschossen in offener Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Traufhöhe 3,0 – 7,0 m, Firsthöhe von max. 13,0 m sowie Sattel- bzw. Walmdach von min. 30° im Bereich westlich der Straße Langmirjen ausgewiesen. Im östlich gelegenen Bereich gelten folgende abweichende Festsetzungen: I Vollgeschoss, Traufhöhe 3,0 – 5,0 m und Firsthöhe von max. 9,0 m (vgl. Anlage 1).

Nach interner Abstimmung ist in dem betreffenden Gebiet (sh. Anlage 3) die Bildung von circa 16 Baugrundstücken in Größen von ca. 514 m² bis ca. 1.041 m² geplant. Insgesamt sollen ca. 8.985 m² (514 m², 516 m², 523 m², 526 m², 533 m², 542 m², 543 m², 545 m², 554 m², 2 x 555 m², 653 m², 687 m², 698 m² und 1.041 m²) mit Erschließung von der Straße Langmirjen und ca. 893 m² mit Erschließung vom Lotjeweg zum Verkauf angeboten werden.

Der Bodenrichtwert beträgt in dem Bereich nach der aktuellen Bodenrichtwertkarte 170 € / m² erschließungsbeitragsfrei.

Nach Auskunft des Baureferates ist die Straße Langmirjen bislang nicht abgerechnet. Der Lotjeweg hingegen ist bereits vollständig abgerechnet. Als Erschließungsbeitrag sind circa 50 € pro Quadratmeter zu berücksichtigen.

Als Einnahmen für die Stadt Bremerhaven können somit ca. 1.078.200 € (8.985 m² x 120 € / m² erschließungsbeitragspflichtig) und ca. 151.810 € (893 m² x 170 € / m² erschließungsbeitragsfrei), mithin insgesamt ca. 1.230.010 € generiert werden.

Für die Erschließung ist die Erstellung von 3 Stichwegen erforderlich. Das Amt für Straßen- und Brückenbau kalkuliert für die Herstellung der 3 Stichwege insgesamt circa 250.000 €. Die Grundstücke sollen über private Erschließungswege von der Straße Langmirjen angebunden werden. Parallel zu diesen Arbeiten werden die notwendigen Entwässerungsleitungen und Versorgungsanlagen hergestellt. Das Amt für Straßen- und Brückenbau plant den Beginn der Arbeiten noch in diesem Jahr.

Unter Berücksichtigung der Kosten verbleiben für die Stadt Bremerhaven insgesamt Einnahmen von ca. rund 1.000.010 € (zuzüglich der nach Fertigstellung der Straße Langmirjen in der Zukunft noch zu zahlenden anteiligen Erschließungsbeiträge).

Von den Käufern sind zusätzlich die Vermessungskosten sowie die Anschluss- und Netzerweiterungskosten zu übernehmen, Der jeweils zu erwerbende Miteigentumsanteil am Privatweg ist im Kaufpreis enthalten.

Die Vermarktung der Grundstücke ist ab Oktober 2022 geplant. Da die nördlich an die geplanten Baugrundstücke angrenzende Baustraße noch bis Ende des Jahres genutzt wird, kann eine Vermarktung der Grundstücke östlich der Straße Langmirjen und westlich des Lotjeweges erst im nächsten Jahr erfolgen.

B Lösung

Das Stadtplanungsamt verkauft für die Stadt Bremerhaven die im Zuge der Planungen im Bereich Langmirjen / Lotjeweg vorgesehenen 16 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen ca. 514 m² und ca. 1.041 m² zu einem Kaufpreis von 120 € / m² erschließungsbeitragspflichtig bzw. 170 € / m² erschließungsbeitragsfrei.

C Alternativen

Keine

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Sicherung von Einnahmen aus den 16 Grundstücksverkäufen nach Abzug der Kosten für die Baureifmachung und zum Straßenbau. Die Kosten der Erschließung werden zwischen dem Amt für Straßen- und Brückenbau und Seestadt Immobilien abgerechnet. Die Koordination erfolgt durch das Stadtplanungsamt. Die Kosten für die Baureifmachung und für die Erschließung sind durch die Verkaufserlöse gedeckt. Die Verkaufserlöse fließen dem Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien als Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zu.

Der Beschlussvorschlag hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern ergeben sich durch den Beschlussvorschlag nicht.

Der Beschlussvorschlag hat keine klimaschutzzielrelevanten Auswirkungen.

Ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger sind nicht von dem Beschlussvorschlag in besonderer Weise betroffen.

Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden von dem Beschlussvorschlag nicht betroffen.

Die besonderen Belange des Sports werden von dem Beschlussvorschlag nicht betroffen.

Die Stadtteilkonferenz Lehe wird informiert.

E Beteiligung / Abstimmung

Seestadt Immobilien, das Amt für Straßen- und Brückenbau, das Vermessungs- und Katasteramt, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und das Baureferat wurden beteiligt.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG besteht nicht.

G Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Stadtplanungsamt für die Stadt Bremerhaven die im Zuge der Planungen vorgesehenen 16 Baugrundstücke im Bereich Langmirjen / Lotjeweg mit einer Größe zwischen ca. 514 m² und ca. 1.041 m² zu einem Kaufpreis von 120 € / m² erschließungsbeitragspflichtig bzw. 170 € / m² erschließungsbeitragsfrei veräußert.

Neuhoff
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 325 „Schierholz Nordwest“
- Anlage 2: Planfeststellungsbeschluss zum Planfeststellungsverfahren
- Anlage 3: Planungsentwurf