

<b>Vorlage Nr. II 27/2022</b>		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>ja</b>	Anzahl Anlagen: 2

**Bebauungsplan Nr. S 183 „Bundesautobahnzubringer Mitte / Ost“  
Gemarkung Geestendorf Flur 43 Flurstücke 57/4 (6.806 m<sup>2</sup>), belegen Wiesenstraße  
Gemarkung Geestendorf Flur 43 Flurstück 122 (9.410 m<sup>2</sup>), belegen Wiesenstraße  
Bildung von 18 Baugrundstücken und Vermarktung**

**A Problem**

Der Bebauungsplan Nr. S 183 „Bundesautobahnzubringer Mitte / Ost“ ist seit Oktober 1975 rechtskräftig. Der Bebauungsplan weist in dem Bereich Allgemeines Wohngebiet mit II Vollgeschossen in offener Bauweise, GZ 0,3, GFZ 0,6 aus.

Es ist beabsichtigt die beiden städtischen Grundstücke in einer Gesamtgröße von 16.216 m<sup>2</sup> als Bauland zu entwickeln. Zunächst war der Bereich auch als Standort für eine Kindertagesstätte angedacht. Aufgrund der Lärmbelastung wurde der Betrieb einer Kindertageseinrichtung dort jedoch von der Senatorin für Kinder und Bildung abgelehnt.

Dem Pächter der städtischen Grundstücke wurde seitens der Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH (STÄWOG) bereits vorsorglich zum Jahresende gekündigt und die Verpachtung von Ersatzflächen wird zur Erzielung einer einvernehmlichen Lösung derzeit erörtert.

Nach interner Abstimmung ist in dem betreffenden Gebiet (sh. Anlage 2) die Bildung und der Verkauf von circa 18 Grundstücken in Größen von ca. 638 m<sup>2</sup> bis ca. 1.150 m<sup>2</sup> geplant. Insgesamt sollen ca. 13.271 m<sup>2</sup> (638 m<sup>2</sup>, 644 m<sup>2</sup>, 652 m<sup>2</sup>, 654 m<sup>2</sup>, 663 m<sup>2</sup>, 665 m<sup>2</sup>, 674 m<sup>2</sup>, 677 m<sup>2</sup>, 681 m<sup>2</sup>, 700 m<sup>2</sup>, 2 x 707 m<sup>2</sup>, 763 m<sup>2</sup>, 2 x 765 m<sup>2</sup>, 829 m<sup>2</sup>, 937 m<sup>2</sup> und 1.150 m<sup>2</sup>) mit Erschließung von der Wiesenstraße zum Verkauf angeboten werden.

Der Bodenrichtwert beträgt in dem Bereich nach der aktuellen Bodenrichtwertkarte 200 € / m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei.

Nach Auskunft des Baureferates ist die Wiesenstraße bislang nicht abgerechnet. Als Erschließungsbeitrag sind circa 50 € pro Quadratmeter zu berücksichtigen.

Als Einnahmen für die Stadt Bremerhaven können somit insgesamt ca. 1.990.650 € (13.271 m<sup>2</sup> x 150 € / m<sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig) generiert werden.

Für die Erschließung ist die Erstellung von 2 öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Das Amt für Straßen- und Brückenbau kalkuliert für die Herstellung der beiden Straßen Baukosten in Höhe von 400 €/m<sup>2</sup>, mithin insgesamt ca. 700.000 €. Parallel zu diesen Arbeiten sind die notwendigen Entwässerungsleitungen und Versorgungsanlagen herzustellen. Das Amt für Straßen- und Brückenbau plant den Beginn der Arbeiten der beiden Baustraßen spätestens im März nächsten Jahres.

Unter Berücksichtigung der Kosten verbleiben für die Stadt Bremerhaven insgesamt Einnahmen von ca. 1.290.650 € (zuzüglich der nach Fertigstellung der Wiesenstraße in der Zukunft noch zu zahlenden anteiligen Erschließungsbeiträge).

Von den Käufern sind zusätzlich die Vermessungskosten sowie die Anschluss- und Netzerweiterungskosten zu übernehmen. Die Vermarktung der Grundstücke ist ab Oktober 2022 geplant.

### **B Lösung**

Das Stadtplanungsamt verkauft für die Stadt Bremerhaven die im Zuge der Planungen im Bereich Wiesenstraße vorgesehenen 18 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen ca. 638 m<sup>2</sup> und ca. 1.150 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 150 € / m<sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig.

### **C Alternativen**

Keine

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Sicherung von Einnahmen aus den 18 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 Geestemünde wird informiert.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Seestadt Immobilien, die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH, 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 18 Baugrundstücke im Bereich Wiesenstraße mit einer Größe zwischen ca. 638 m<sup>2</sup> und ca. 1.150 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 150 € / m<sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig veräußert.

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlage 1: B-Plan S 183  
Anlage 2: Planungsentwurf