

Vorlage Nr.VI/ 50/2013  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 0

## **Umsetzung der GEWOS-Untersuchung zu den Chancen für den Wohnstandort Bremerhaven**

### **A Problem**

Im Zusammenhang mit den Planverfahren für den Offshore-Terminal Bremerhaven und den vorgelagerten Gewerbeflächen ist von PROGNOSE eine regionalwirtschaftliche Untersuchung im Auftrag von Bremenports angefertigt worden. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter mittleren Annahmen bis 2040 mit 7.100 Beschäftigten und 2.100 „Neubürgern“, unter optimistischen Annahmen sogar mit 14.100 Beschäftigten und 4.900 „Neubürgern“ gerechnet werden kann.

Die Bauverwaltung und die Arbeitsgemeinschaft „Wohnen“ der ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften im Lande Bremen haben sich daraufhin entschlossen, das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GEWOS aus Hamburg mit einer Untersuchung zu beauftragen, aus der hervorgeht, mit welchem Neubaubedarf in den verschiedenen Segmenten der Wohnungswirtschaft zu rechnen ist.

Die Untersuchung hat der Magistrat in seiner Sitzung am 13.06.2012 zur Kenntnis genommen und die Bauverwaltung aufgefordert Wohnstandorte für ein Fünfjahresprogramm vorzuschlagen.

Die GEWOS-Studie kommt bei dem optimistischen Szenario zu einem Neubaubedarf von jährlich 18 bis 30 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 26 bis 46 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die angegebene Spannbreite hängt davon ab, wie viele Wohnungen im Bestand neuwertig saniert werden. Die aktuelle Markt von Neubauwohnungen belegt, dass es auch unabhängig von Ansiedlungserfolgen bei Wissenschaftsinstituten und Unternehmen der Offshore-Industrie eine zunehmende Binnennachfrage von Neubauwohnungen gibt. Aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, die optimistischere Prognose für den Neubaubedarf zu Grunde zu legen.

Für ein Fünfjahresprogramm beträgt der Bedarf demnach

230 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und  
150 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

### **B Lösung**

Es wurde zunächst überprüft, welche Entwicklungsreserve in bereits beplanten Wohngebieten sowohl im Bereich des Geschosswohnungsbaus als auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden ist.

#### **Wohnstandorte für Mehrfamilienhäuser**

Das Angebot an sofort bebaubaren Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist in Bremerhaven günstig.

In den Baugebieten Kapitänsviertel und am Neuen Hafen sind Grundstücke für weitere ca.350 Wohneinheiten (WE) planungsrechtlich gesichert und erschlossen. Diese Reserve ist quantitativ mehr als ausreichend um den Bedarf von 230 WE in den nächsten fünf Jahren zu decken.

Weiterer Handlungsbedarf ließe sich jedoch ableiten aus dem Minderangebot an guten Mietwohnungen, da Zuzügler in vielen Fällen nicht von Anfang an bereit und in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben. Hierfür gibt es aus der Sicht des Stadtplanungsamtes mit dem Kistner-Gelände einen eindeutigen Standortfavoriten. Das Gelände liegt zentral und ist damit ein Standort der kurzen Wege. Es liegt mit dem Blick auf die Geeste landschaftlich attraktiv und es ist mit öffentlichen Dienstleistungen (ÖPNV, Schulen, KITA's) gut versorgt. Für die Nahversorgung ist ein zusätzlicher vollsortimentierter Lebensmittelmarkt wünschenswert.

Entsprechend einer Vorstudie des Projektentwicklers Procon sind auf dem Kistner-Gelände mit Lebensmittelmarkt 64 WE denkbar, ohne Lebensmittelmarkt 112 WE.

Weiteres Entwicklungspotential gibt es im östlichen Anschluss an das Kistner-Gelände. Auf dem ehemaligen Gelände von Geeste-Metallbau können weitere 130 bis 160 WE gebaut werden, dazu 16 bis 18 Reihenhäuser.

Für die Entwicklung des Kistner-Geländes und des sich östlich anschließenden Bereiches zu Wohngebieten ist, insbesondere auch für die Ansiedlung eines großen Lebensmittelmarktes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um eine hochwertige Architektur sicherzustellen, sollten Investoren verpflichtet werden, Architektenwettbewerbe durchzuführen.

### **Wohnstandorte für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Das Angebot an sofort bebaubaren Grundstücken ist in Bremerhaven sehr knapp geworden. Es lässt sich zahlenmäßig schwer abschätzen, weil der größte Teil sich in privaten Baulücken befinden dürfte. Zudem gerät Bremerhaven zunehmend unter den Druck der Nachbargemeinden, die versuchen mit neuen Einfamilienhausgebieten neue Einwohner auf sich zu ziehen.

In planungsrechtlich festgesetzten Einfamilienhausgebieten gibt es eine Reserve von ca. 190 Bauplätzen. Seestadt-Immobilien hat mit der Baureifmachung bzw. Erschließung von zwei Wohngebieten begonnen: Das Baugebiet „Wilhelm-Rohlfing-Straße“ in Leherheide ermöglicht 24 Baugrundstücke, das Baugebiet „Käthe-Kollwitz-Straße“ im nördlichen Wulsdorf 17. Das Baugebiet der GEWOBA an der Ferdinand-Lassalle-Straße kann mit maximal 116 Einheiten bebaut werden. Es ist jedoch schwer vorstellbar, dass dieses Angebot mit dem Schwerpunkt in Leherheide-West auf dem Markt akzeptiert wird. Auch die GEWOBA prüft eine deutliche Reduzierung des Angebotes und die Unterbringung anderer Nutzungen.

An der Folkert-Potrykus-Straße soll die Baulücke zwischen der geplanten Tageseinrichtung für Demenzerkrankte des DRK und dem Spinnenbeinkran gefüllt werden mit einem Wohngebiet für sehr kompakte Einfamilienhausbebauung. Seestadt-Immobilien hat einen entsprechenden Anhandgabevertrag vorgelegt. Hier können ca. 12 WE errichtet werden.

Ohne den GEWOBA-Standort in Leherheide-West können 86 von den 150 angestrebten Baugrundstücken mobilisiert werden.

Es wurden deshalb 11 weitere Gebiete mit mehr als 400 Bauplätzen auf ihre Eignung als Einfamilienhausgebiete untersucht. Bewertungskriterien waren zunächst Baugrund, Altlasten und Immissionen, da schlechte Bewertungen in diesen Kriterien auf hohe Kosten bzw. schlechte Lagequalitäten hinweisen.

Schlechte Baugrundverhältnisse sind in folgenden potentiellen Baugebieten anzutreffen:

- Auf den Wohden II (westliche Erweiterung über die Gaußstraße hinaus)
- Batteriestraße/ Weg 29
- Gagelstraße/ Postbrookstraße
- Karl-Lübber-Strasse (außerdem Altlast)

Fünf weitere potentielle Baugebiete sind hinsichtlich der Immissionslage problematisch:

- Buschkämpfen/ Ehrendehelmler
- Baugebiet nördlich Wiesenstraße
- Radellstraße
- Kampacker
- Wollerschlee

Damit verbleiben lediglich zwei zusätzliche Gebiete mit ca. 83 Baugrundstücken, die sich für eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern eignen:

- Heilsberger Straße (Wohnbauentwicklung mit 8 Einheiten wurde bauleitplanerisch eingeleitet, scheiterte aber am Protest der Anwohner) und
- Reinkenheider Forst II (dieses Gebiet ist ebenfalls in Privateigentum, es ermöglicht ca. 75 Baugrundstücke in landschaftnaher Lage)

Es wird empfohlen, das Wohngebiet Reinkenheider Forst zu erweitern. Die STÄWOG hat sich eine Kaufoption gegenüber den privaten Eigentümern gesichert. Das Gelände wird heute überwiegend als Maisacker genutzt, der Eingriff und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb überschaubar. Die STAEWOG beabsichtigt, ein Ingenieurbüro einzuschalten um wirtschaftlich vertretbare Standards zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorzugeben. Zur Anbindung des Baugebietes muss die Stadt die Postbrookstraße zwischen der Zufahrt zum Klinikum Reinkenheide und der Anbindung des Wohngebietes ausbauen. Die Kosten werden mit ca. 350.000 € geschätzt. Alle weiteren Kosten werden vom Erschließungsträger getragen.

Mit der Erweiterung des Wohngebietes Reinkenheider Forst können insgesamt ca. 160 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser nachgewiesen werden. Zusammen mit den geplanten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ergeben sich, je nach dem, in welchem Umfang das Kistner-Gelände und das Geeste-Metallbau-Gelände bebaut werden, ca. 570 bis 720 WE. Der Überhang gegenüber dem von GEWOS ermittelten Bedarf ist ausschließlich auf das große private Angebot von Eigentumswohnungen zurückzuführen.

Die BauGB-Novelle 2013 fordert den Vorrang von Innenbereichsentwicklungen gegenüber Außenbereichsentwicklungen. Dem Außenbereich sind die Einfamilienhausgebiete „Wilhelm-Rohlfing-Straße“ mit 24 WE und Reinkenheider Forst mit 75 WE (zusammen 99 WE) zuzuordnen. Die in Innenbereichen geplanten Wohneinheiten sind zusammen ca. 470 bis 620 und haben damit Anteile von 83 bis 86%. In dem Bebauungsplanverfahren Berberitzenweg/ Plätternweg wird ein Wohngebiet mit ca. 30 WE zugunsten der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes aufgegeben. Die Standorte Alter Hafen, Kapitänsviertel, Kistner-Gelände und Geeste-Metallbau-Gelände sind aus Gewerbebrachen hervorgegangen.

## **C Alternativen**

Keine

## **D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Für die Baureifmachung des Kistner-Geländes entstehen Kosten von ca. 2,5 Mio. €, hierzu wird eine Finanzierung aus EFRE-Mitteln angestrebt. Die Straßenanbindung des Wohngebietes Reinkenheider Forst II kostet ca. 350.000 €.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

**E Beteiligung / Abstimmung**

Es ist vorgesehen, den Bau- und Umweltausschuss mit einer gleichlautenden Vorlage zu befassen.

**F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Wird nach Befassung des BUA durch das Dezernat VI vorgenommen. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht.

**G Beschlussvorschlag**

Der Magistrat nimmt die Standortvorschläge für die Entwicklung von Wohngebieten zur Kenntnis und ist damit einverstanden, dass das Kistner-Gelände und das ehemalige Geeste-Metallbau-Gelände unter der Schwerpunktsetzung Wohnen und Einzelhandel unter Hinzuziehung der BIS weiterentwickelt werden.

Die Bauverwaltung wird aufgefordert, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes Reinkenheider Forst zu schaffen.

gez. Grantz  
Oberbürgermeister

i. V.  
gez. Pletz  
Stadtrat