

**Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie  
am 06.09.2012**

**Entwicklungsanfrage für die Flurstücke 343/3 (Haus-Nr. 44) und 344 (Flur 160)  
in der Straße Am Becketal in Bremen - Vegesack**

**1. Sachdarstellung**

Ein Investor aus HB-Nord hat sein Entwicklungsinteresse an nachstehend beschriebener Fläche schriftlich bekundet.

Die Grundstücke Am Becketal befinden sich am nördlichen Stadtrand des Stadtteils Vegesack zwischen einem aufgelockerten reinen Wohngebiet und der offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Waldsaum der Beckedorfer Becke. Die an dieser Stelle des Stadtgebiets geringe Siedlungstiefe von ca. 1,5 km zwischen den Landesgrenzen Am Becketal im Norden und der Weser im Süden hat zur Folge, dass auch der Ortsrand über kurze Entfernungen mit den wichtigsten Hauptverkehrsstraßen und Infrastruktureinrichtungen der Stadt verbunden ist. Mit Wegstrecken von 300 m zu den Bushaltepunkten an der Hammersbecker Straße und 700 m zum Bahnhof Aumund sind die Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel auch fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Der zum Stadtrand nächstgelegene Schulstandort ist die Grundschule Fähr in 500 m Entfernung; das Zentrum Vegesack befindet sich in 1.500 m Luftlinie südöstlich des Plangebiets.

Zurzeit besteht die Nutzung der insgesamt ca. 1,7 ha großen Projektfläche aus einer offenen Weide im Westen und dem Gelände einer seit über 10 Jahren brachliegenden Gärtnerei mit leerstehenden Gewächshäusern im östlichen Teilgebiet. Lediglich ein kleiner eingeschossiger Bürobau an der Straße Am Becketal wird derzeit noch gewerblich genutzt.

Die bauliche Nutzung wird durch den seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 336 geregelt. Für den westlichen Grundstücksteil bestehen die Festsetzungen „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und für den östlichen Teilbereich „Kleinsiedlungsgebiet“ mit einer 14,0 m tiefen Bauzone für eingeschossige Wohngebäude in der offenen Bauweise am Straßenrand.

Eine Umsetzung der seit 45 Jahren geltenden Bebauungsplanfestsetzungen ist auch in naher Zukunft nicht zu erwarten. Die Nachfrage nach Kleingärten ist bereits im Bestand seit Jahren rückläufig, so dass ein Bedarf an zusätzlichen neuen Kleingärten in der Straße Am Becketal nicht absehbar ist. Auch die ursprüngliche Zweckbestimmung des Kleinsiedlungsgebiets für den Eigenheimbau mit größeren

Nutzgärten oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsflächen entspricht in aller Regel nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die für diese Siedlungsform verhältnismäßig großen Grundstücksflächen je Wohnhaus schränken das Nutzer- und Nachfragepotenzial für reine Wohnnutzungen aufgrund des überdurchschnittlichen Pflegeaufwands, der höheren Grundstückskosten und der energetisch i. d. R. nachteiligen Bauform stark ein.

Aufgrund der Lage des Gebiets eignet sich diese Fläche insbesondere für die nach der Bremer Wohnungsbaukonzeption für Bremen-Nord maßgebliche Gruppe der sog. „pragmatischen Eigentumsbildner“ mit einer Nachfrage nach preiswerten Eigenheimen in Zentrennähe. Die bislang geltenden Festsetzungen ermöglichen entweder gar keine Wohnbebauung oder aber eine überaus aufgelockerte Wohnnutzung, die dem genannten Nachfragepotenzial wirtschaftlich nicht angemessen ist.

Angesichts der besonderen Rahmenbedingungen des Nordbremer Wohnungs(bau)marktes wurde u. a. die o. g. Fläche als eine von mehreren möglichen sog. ergänzenden Angebotsflächen zu den für Bremen Nord in der Wohnungsbaukonzeption enthaltenen Entwicklungsflächen sowohl in der Arbeitsgruppe Bauen und Wohnen des Arbeitskreises Bremen-Nord wie auch im Regionalausschuss unter Beteiligung der Beiräte diskutiert.

Befürwortet wurde im Sinne der Anfrage die mögliche fristgerechte Befriedigung von exklusiven Bauherrenwünschen in qualifizierten Grenzlagen des Landschaftsraumes Bremer Schweiz, um einer Abwanderung entgegenzuwirken. Gleichzeitig ist bei begrenzter Nachfrage die gesicherte Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption unter dem Primat der nachhaltigen Innenentwicklung mit z. T. städtischem Verwertungsinteresse sicherzustellen.

Da es sich potenziell um eine der wenigen verfügbaren Flächentypen dieser Art in Bremen-Nord und mehrheitlich um die Nachnutzung einer brachgefallenen Nutzung handelt, ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche Am Becketal auch unter Berücksichtigung der bislang fehlenden Flächenpräferenz für diesen Standort innerhalb der Wohnungsbaukonzeption zu befürworten.

Die Entwicklung sollte aus Sicht des Bauamtes Bremen-Nord allerdings im Wege eines städtebaulichen Vertrags auf Kosten und Risiko des Investors sowie unter städtebaulichen Qualitätskriterien (Gestaltung, Bebauungsabfolge / Staffelung, Umsetzungszeitraum) erfolgen. Der Antragsteller hat vorbehaltlich der noch auszuarbeitenden Planung seine Bereitschaft hierzu erklärt.

Vor Einholung kostenpflichtiger qualifizierender Gutachten zur Entscheidung über eine wirtschaftliche Standortentwicklung möchte der Investor die grundsätzliche Bereitschaft der Freien Hansestadt zur Entwicklung von Wohnbauland abfragen. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wäre in Abhängigkeit dieser Grundsatzentscheidung kurzfristig möglich.

## 2. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

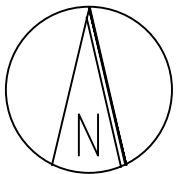
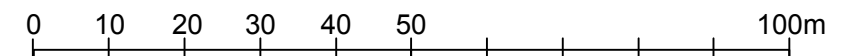
Anlagen: - Übersichtsplan  
- Orthofoto mit Grundstücksgrenzen

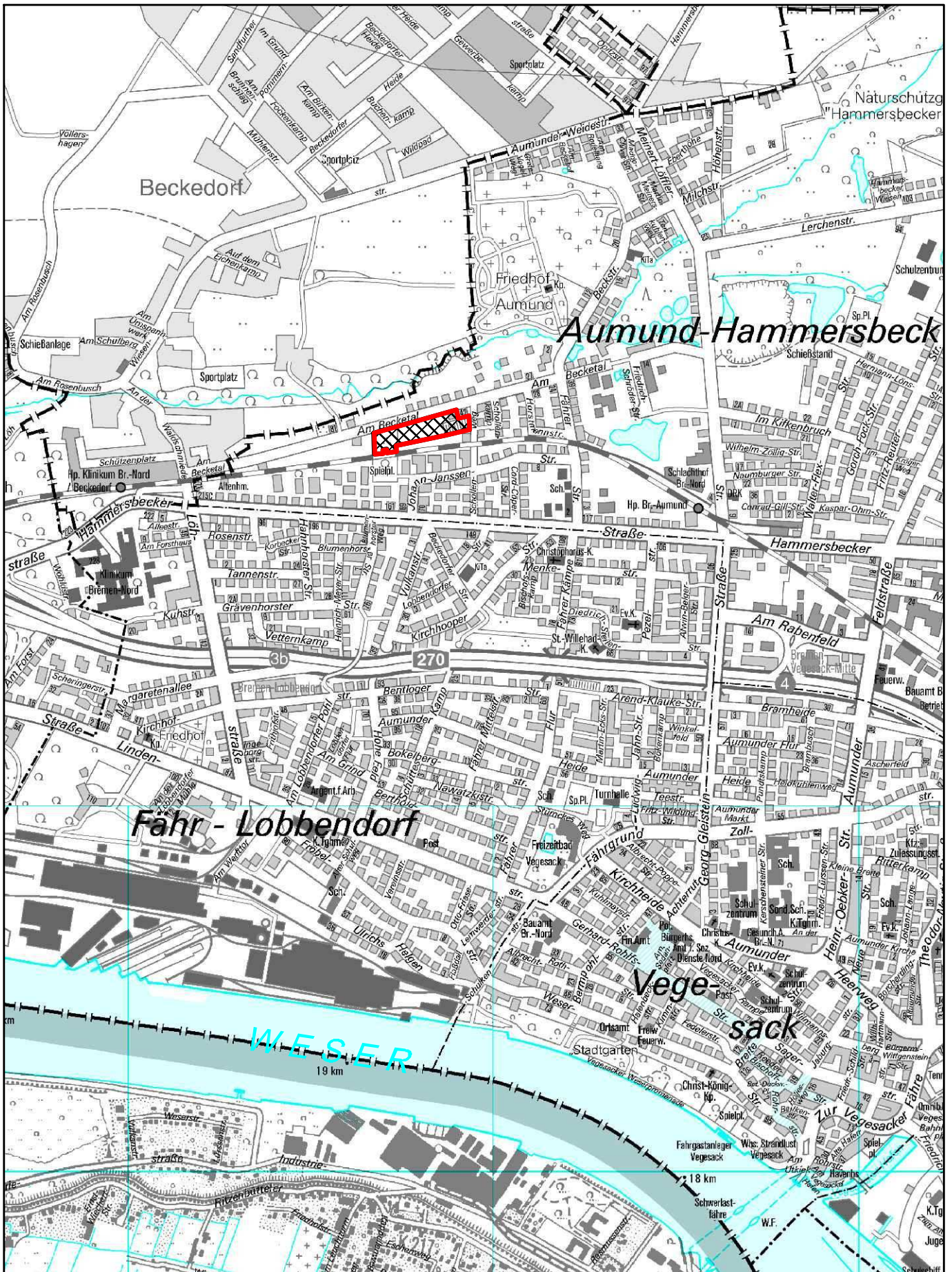


**Anlage zum Bericht der Deputation**  
(Stand:02.08.2012)

— Grundstücksgrenzen des Neubauvorhabens  
"Wohnpark" Am Becketal

Originalmaßstab 1:1000





## Lage im Stadtgebiet

— "Wohnpark" Am Becketal

Ausschnitt aus dem  
Stadtplan M. 1:15000  
Bremen, den 02.08.12

