

Mitteilung des Senats

„Bebauungsplan 2514 – Wann kommt die Gewerbefläche Hannah-Kunath-Straße?“

Kleine Anfrage
der Fraktion der FDP vom 25.04.2024
und Mitteilung des Senats vom 4. Juni 2024

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche spezifischen Maßnahmen wurden seit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 2514 unternommen, um das Gewerbegebiet an der Hanna-Kunath-Straße zu entwickeln?

Nach dem in 2018 erfolgten Planaufstellungsbeschluss und der daraufhin erfolgten Ausschreibung und Vergabe der Erarbeitung des Bebauungsplans an ein Planungsbüro wurde in 2019 die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Mit dem Ende der Kleingartennutzung erfolgten die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Grundlagenermittlungen (z.B. Biotoptypenkartierung) sowie die Ausschreibung und Vergabe der technischen Projektsteuerung, die 2021 ihre Arbeit aufnahm.

Eine der zentralen, auch im Planaufstellungsbeschluss genannten Zielsetzungen für die Gebietsentwicklung an der Hanna-Kunath-Straße ist es, den bereits bestehenden Wirtschaftsstandort der Luft- und Raumfahrtbranche als innovativen Sektor durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen langfristig abzusichern und damit Voraussetzungen für die zukünftige Weiterentwicklung dieses Industrieclusters zu schaffen. Bei den Flächen an der Hanna-Kunath-Straße handelt es sich um die letzten freien Flächen mit einem direkten Zugang zu den Flugbetriebsflächen des Verkehrsflughafens Bremen („Flugfeld“). Dieser besonderen Lagegunst des Areals soll mit einer direkten Anbindung an das Flugfeld optional Rechnung getragen werden. Um die Rahmenbedingungen und Anforderungen an die flugfeldnahen Flächen zu ermitteln und zu berücksichtigen, wurde die Flughafen Bremen GmbH (FBG) von Beginn an eng in das Projekt eingebunden. Damit konnten auch die Belange des Flughafens berücksichtigt werden. So wurde nach Vorlage eines fundierten Konzeptentwurfs die konkrete Abgrenzung einer Sondergebietsfläche sowie der verbleibenden Gewerbeflächen festgelegt. Dabei waren die Vorgaben des sogenannten „Stuhr-Vertrages“ [Öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 25.05.1989 zwischen der Gemeinde Stuhr, der Flughafen Bremen GmbH, der Stadtgemeinde Bremen und der für die luftverkehrsrechtliche Genehmigung zuständigen senatorischen Behörde] und hierbei insbesondere die Aussagen im Hinblick auf den zu gewährleistenden Lärmschutz sorgfältig zu prüfen und zu berücksichtigen. Im Ergebnis hat dies zu einer Präzisierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens geführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung musste das zunächst vorgesehene Bauleitplanverfahren dahingehend angepasst werden, dass nunmehr ein qualifizierter Bebauungsplan einschließlich entsprechender Änderung des Flächennutzungsplans zu erarbeiten ist. Infolgedessen wurde der Leistungsumfang um einen Grünordnungsplan mit der sogenannten Eingriffsbeurteilung sowie einen Umweltbericht ergänzt.

Zur Ausgestaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Gutachten erstellt und Abstimmungsprozesse geführt. Neben der Erstellung von Verkehrs- und Schallgutachten waren hierzu insbesondere Abstimmungen mit dem Deichverband, der Wasser- und Bodenschutzbehörde, dem ASV und der Verkehrsabteilung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung erforderlich. Die Leistungsfähigkeit des Straßenquerschnitts wurde anhand eines zusätzlichen Verkehrsgutachtens dargestellt. Im Frühjahr 2019 wurden die Leistungen für die Aufstellung des Grünordnungsplanes und der notwendigen Kartierungsarbeiten beauftragt. Als Ergebnis wurden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Eingriffsgebietes beschrieben und mit den zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde Stuhr einvernehmlich abgestimmt. Der externe Ausgleich wird auf Flächen im Gebiet „Kladdinger Wiesen“ stattfinden. Es wurden ferner orientierende Altlasten- sowie Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Daneben wurden teilweise Kampfmittel Sondierungen und damit erste bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt.

Nach Vorlage der orientierenden Altlastenuntersuchung wurde fachlich eine vertiefende Untersuchung für erforderlich erachtet. Die noch ausstehenden Bodenuntersuchungen werden durch eine archäologische Prospektion begleitet. Beides, sowohl die Anforderungen der Landesarchäologin im Hinblick auf die durchzuführende Prospektion als auch die Erforderlichkeit vertiefender Bodenuntersuchungen waren zu Beginn der Bauleitplanung noch nicht erwartet worden. Die abschließenden Ergebnisse hierzu werden im Juni 2024 erwartet.

Um den konkreten Zugriff auf die Fläche zu erhalten, wurden in enger Abstimmung mit dem Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V. die Pachtverträge des ansässigen Kleingartenvereins gekündigt und die Pächter:innen entschädigt. Im Plangebiet befanden sich 2018 noch 65 Kleingärten, von denen 63 verpachtet waren. Durch einen externen Gutachter wurde die Entschädigungssumme für das auf den einzelnen Grundstücken eingebrachte Eigentum ermittelt und an den Landesverband der Kleingärtner ausgezahlt. Anfang 2020 erfolgte die Beauftragung der Planung des Rückbaus der Kleingartenstrukturen. Der Auftrag zum eigentlichen Rückbau erfolgte im Februar 2022. Die Rückbaumaßnahmen wurden im Oktober 2022 abgeschlossen.

Im Frühjahr 2019 wurden die Objektplanungsleistungen für die technische Erschließung (Verkehrsflächen und Entwässerung) beauftragt. Mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden sowie den späteren Unterhaltungsträgern wurden Lage und Umfang der Verkehrsflächen definiert. Dazu gehören die eigentliche Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße sowie eine Rad- und Gehwegverbindung zwischen dem Gewerbegebiet und den umliegenden Wegesystemen auf dem Gebiet der Gemeinde Stuhr. Auch der zukünftige ökologische Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde im Rahmen dieser Objektplanungen festgelegt.

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen sowie der Entwässerungsplanung wird es erforderlich, das Gelände vor den Erschließungsmaßnahmen mit Sand unter Berücksichtigung einer Vorlastphase aufzuhöhen. In Varianten wurden hierzu entsprechende Konzepte entwickelt, die noch mit dem Erschließungsträger abzustimmen sind.

2. Was versteht der Senat unter einer unverzüglichen Entwicklung?

Unter einer unverzüglichen Entwicklung versteht der Senat, dass alle notwendigen Planungsschritte umgehend eingeleitet und ohne längere Stillstandphasen vorangetrieben werden. Die dabei in dem Verfahren erkannten zusätzlichen Planungserfordernisse sind umgehend durchzuführen.

3. Wie sieht der Zeitplan für die weiteren Entwicklungsphasen des Gewerbegebiets aus?

Zum jetzigen Zeitpunkt wird mit einer Planreife des Bebauungsplanes Anfang 2025 gerechnet. Zum selben Zeitpunkt werden die Leistungen der Objektplanungen abgeschlossen sein, sodass im Frühjahr 2025 die notwendigen Mittel für die Gebietsentwicklung eingeworben werden können und die Ausschreibung und Vergabe der einzelnen Bauleistungen erfolgen kann. Die notwendigen Mittel wurden im Rahmen der Haushalts- und Wirtschaftsplanaufstellung des Sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) berücksichtigt. Mit einem Baubeginn wird in der 2. Jahreshälfte 2025 gerechnet. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist nach aktuellem Zeitplan auf Ende 2026 terminiert.

4. Welche planungsrechtlichen oder bürokratischen Hürden haben bisher zu Verzögerungen bei der Entwicklung des Gewerbegebiets geführt?

Folgende Rahmenbedingungen haben zu einer Verzögerung bei der Entwicklung des Gewerbegebietes geführt:

- Aus den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde es notwendig, die Verfahrensart des Bebauungsplanes hin zu einem qualifizierten Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans zu ändern. Infolgedessen wurde der Leistungsumfang um einen Grünordnungsplan mit der sogenannten Eingriffsbeurteilung sowie einen Umweltbericht ergänzt.
- Ferner haben die Anforderungen durch die Prüfung, Bewertung und Berücksichtigung der Belange des Flughafens zu einem längeren Planungsprozess geführt.
- Insbesondere die Anforderungen der Landesarchäologin im Hinblick auf die durchzuführende Prospektion als auch die Erforderlichkeit vertiefender Bodenuntersuchungen und die Durchführung baugrundverbessernder Maßnahmen waren zu Beginn der Bauleitplanung nicht erwartet worden.

5. Gibt es Einschränkungen oder Bedenken, die die zügige Aktivierung des Gewerbegebiets beeinträchtigen?

Für das Areal sind baugrundverbessernde Maßnahmen durchzuführen (vgl. Frage 6). Darüber hinaus sind derzeit keine weiteren Einschränkungen oder Bedenken erkennbar, die im Weiteren die Aktivierung des Gewerbegebietes beeinträchtigen könnten.

6. Gibt es technische oder infrastrukturelle Herausforderungen, die bisher nicht gelöst werden konnten und die Entwicklung behindern?

Für die Bebaubarkeit des Gebietes ist eine Verbesserung des Baugrundes erforderlich. Dies betrifft sowohl den Bereich der öffentlichen Erschließung (u.a. Verkehrsflächen) als auch die eigentlichen Gewerbegrundstücke. Die Baugrundverbesserung soll durch eine flächenhafte Sandaufhöhung erfolgen. Diese Aufhöhung hat (gewollte) Setzungen des Bodens zur Folge. Nachdem die Setzungen abgeklungen sind, können die Baugrundstücke bebaut werden. Die Herausforderung hierbei ist, dass der Zeitbedarf für die notwendigen Setzungen nur abgeschätzt werden kann und auch nur in begrenztem Maße beeinflussbar ist.

Weitergehende technische oder infrastrukturelle Herausforderungen, die bisher nicht gelöst werden konnten und die Entwicklung behindern, sind aktuell nicht bekannt.

7. Welche Auswirkungen erwartet der Senat von der Aktivierung des Gewerbegebiets auf die lokale Wirtschaft und Beschäftigungssituation?

Mit der Gebietsentwicklung möchte der Senat die notwendigen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des durch die Luft- und Raumfahrt geprägten Wirtschaftsstandortes Airport-Stadt Mitte und den dort ansässigen Unternehmen schaffen und damit die vorhandene Beschäftigung sichern und Perspektiven des Beschäftigungsausbaus aufzeigen.

Die Luft- und Raumfahrtbranche ist eine der sechs in der Innovationsstrategie Bremens benannten innovativen Schlüsselbranchen und maßgeblicher Bestandteil des innovativen Industriesektors Bremens. Die in der Innovationsstrategie Bremens definierten Schlüsselbranchen bilden die Grundlage für die Wettbewerbsfähigkeit der Region und sichern einen Großteil der regionalen Beschäftigung im Land Bremen. Das Land Bremen gehört zu den bedeutendsten Luft- und Raumfahrt-Standorten in Europa und besitzt mit der räumlichen Konzentration dieser beiden Wirtschaftszweige bundesweit ein Alleinstellungsmerkmal. *[Quelle: Innovationsstrategie Land Bremen 2030]*

Die Bereitstellung von geeigneten Flächen ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung dieser Schlüsselbranche in Bremen. Hierbei spielen die Infrastruktur des Flughafens und der direkte Zugang zu diesem eine entscheidende Rolle.

Derzeit wird von der Entwicklung einer 4,6 ha großen Netto-Gewerbefläche ausgegangen. Bei Berücksichtigung einer durchschnittlichen Arbeitsplatzdichte von 80 Arbeitsplätzen pro ha ist davon auszugehen, dass mit der Gebietsentwicklung ca. 370 Arbeitsplätze induziert werden können.

In Abhängigkeit des Geschäftsmodells eines angesiedelten Unternehmens kann auch die Flughafen Bremen GmbH über die Aktivierung der Fläche zusätzliche Einnahmen generieren.

8. Welche Unternehmen haben bereits ihr Interesse bekundet, sich im Gewerbegebiet Hanna-Kunath-Straße anzusiedeln?

Die zusätzliche gewerbliche Ausweisung der bisherigen Kleingartenfläche im Anschluss an die Hanna-Kunath-Straße (Airport-Stadt Mitte) bietet die Möglichkeit, diese zukünftige Gewerbefläche direkt an das Flugfeld der Bremer Flughafens anzubinden und adressiert vor diesem Hintergrund insbesondere Unternehmen der Luft- und Raumfahrt. In diesem Kontext sind bereits Interessensbekundungen durch Unternehmen ausgesprochen worden. Hierbei handelte es sich überwiegend um Bremer Bestandsunternehmen mit Erweiterungsbedarfen.

Daneben wurden weitere Flächenbedarfe von bereits in der Airport-Stadt Mitte ansässigen Unternehmen gegenüber der WFB benannt. Auch weitere Unternehmen aus Produktion, Handel und Dienstleistung mit einer hohen Affinität zur Flugverkehrsinfrastruktur des Bremer Flughafens fragen Flächen nach. Auf Grund des laufenden Erschließungs- und Bauleitplanprozesses gestalten sich Grundstücksanfragen bzw. Interessenbekundungen derzeit dynamisch. D. h., dass in Ermangelung eines exakten Datums zum Vermarktungsbeginn Firmen sich derzeit nur orientieren als denn verbindlich eine Ansiedlung bekunden zu können.

Aktuell liegen der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH insgesamt vier konkrete Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsanfragen vor.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt die Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage zur Kenntnis.