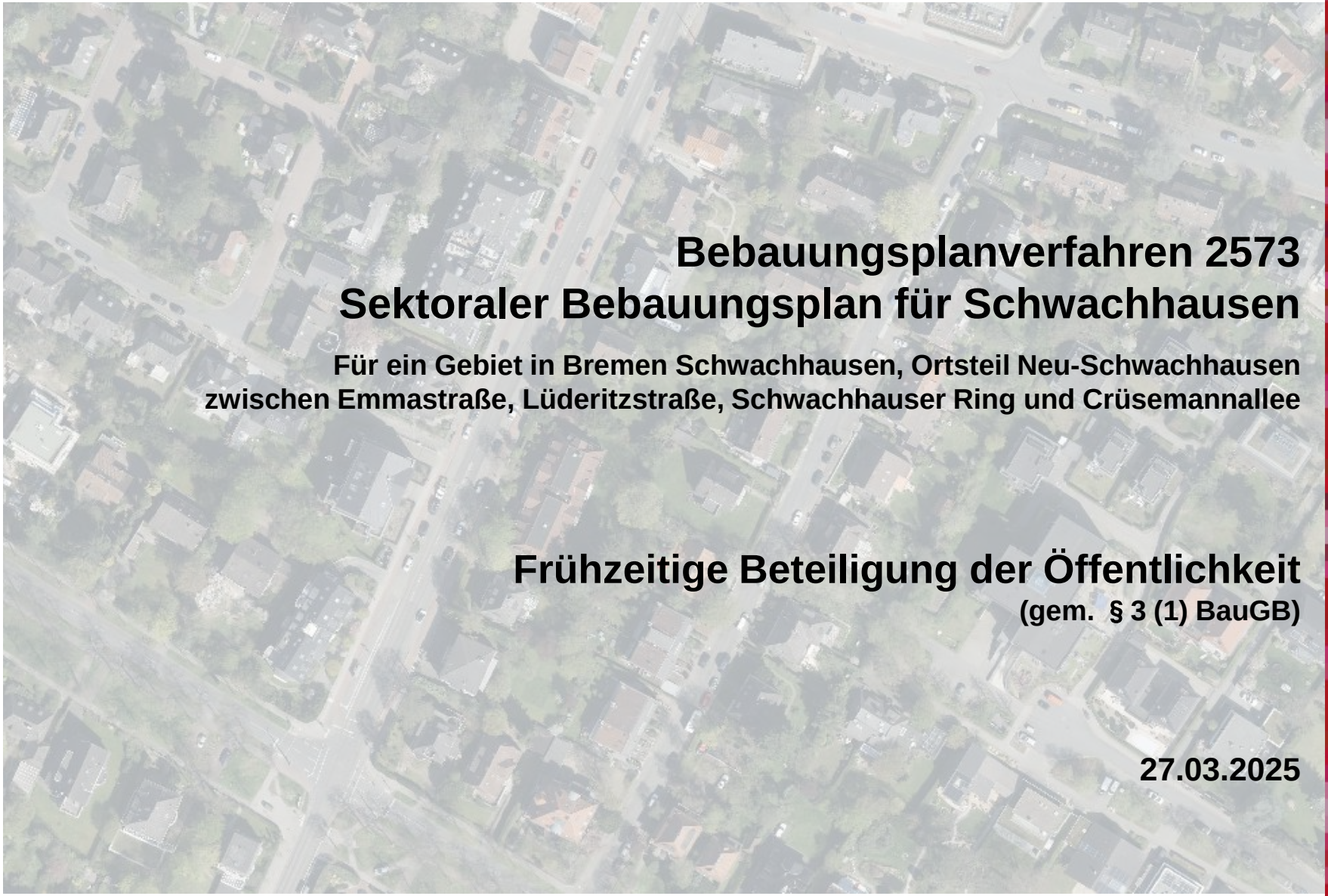


Bebauungsplanverfahren 2573
Sektoraler Bebauungsplan für Schwachhausen

Für ein Gebiet in Bremen Schwachhausen, Ortsteil Neu-Schwachhausen zwischen Emmastraße, Lüderitzstraße, Schwachhauser Ring und Crüsemannallee

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

(gem. § 3 (1) BauGB)

27.03.2025

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen

- **Was ist ein sektoraler Bebauungsplan?**
- **Verfolgte Planungsziele**
- **Vorstellung des Plangebiets**
- **Vorstellung des Verfahrensablaufs**

Der sektorale Bebauungsplan

Reaktion der Bundesgesetzgebung auf Herausforderungen des Wohnungsmarktes mittels „Baulandmobilisierungsgesetzes“ vom 22. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) u. a. mit

§ 9 Abs. 2d BauGB: Einführung des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung

Für im **Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)** können in einem Bebauungsplan **zur Wohnraumversorgung** eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. **Flächen**, auf denen **Wohngebäude** errichtet werden dürfen;

2. **Flächen**, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle **Wohnungen** die baulichen **Voraussetzungen** für eine Förderung mit Mitteln der sozialen **Wohnraumförderung** erfüllen, oder

3. **Flächen**, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller **Wohnungen** dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen **Wohnraumförderung**, insbesondere die **Miet- und Belegungsbindung**, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Der sektorale Bebauungsplan

Ein „besonderer“ Bebauungsplan gem. § 30 BauGB

Beschränkt auf den „Sektor“ des Wohnungsbaus

Räumlicher Anwendungsbereich
Nur im unbeplanten Innenbereich (*„im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB“),* d.h. weder im Umgriff eines qualifizierten noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder auf Außenbereichsflächen.

Eingeschränkte Festsetzungsmöglichkeiten (einfacher Bebauungsplan)
nur für Plangebiete, denen der Katalog der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 und S. 2 BauGB „ausreicht“.

Zeitliche Befristung zur Durchführung des Verfahrens
Förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens bis zum 31.12.2024
Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2026

Der sektorale Bebauungsplan

Eingeschränkte Festsetzungsmöglichkeiten (einfacher Bebauungsplan)
nur für Plangebiete, denen der Katalog der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 und S. 2 BauGB „ausreicht“.

Festsetzungen zu:

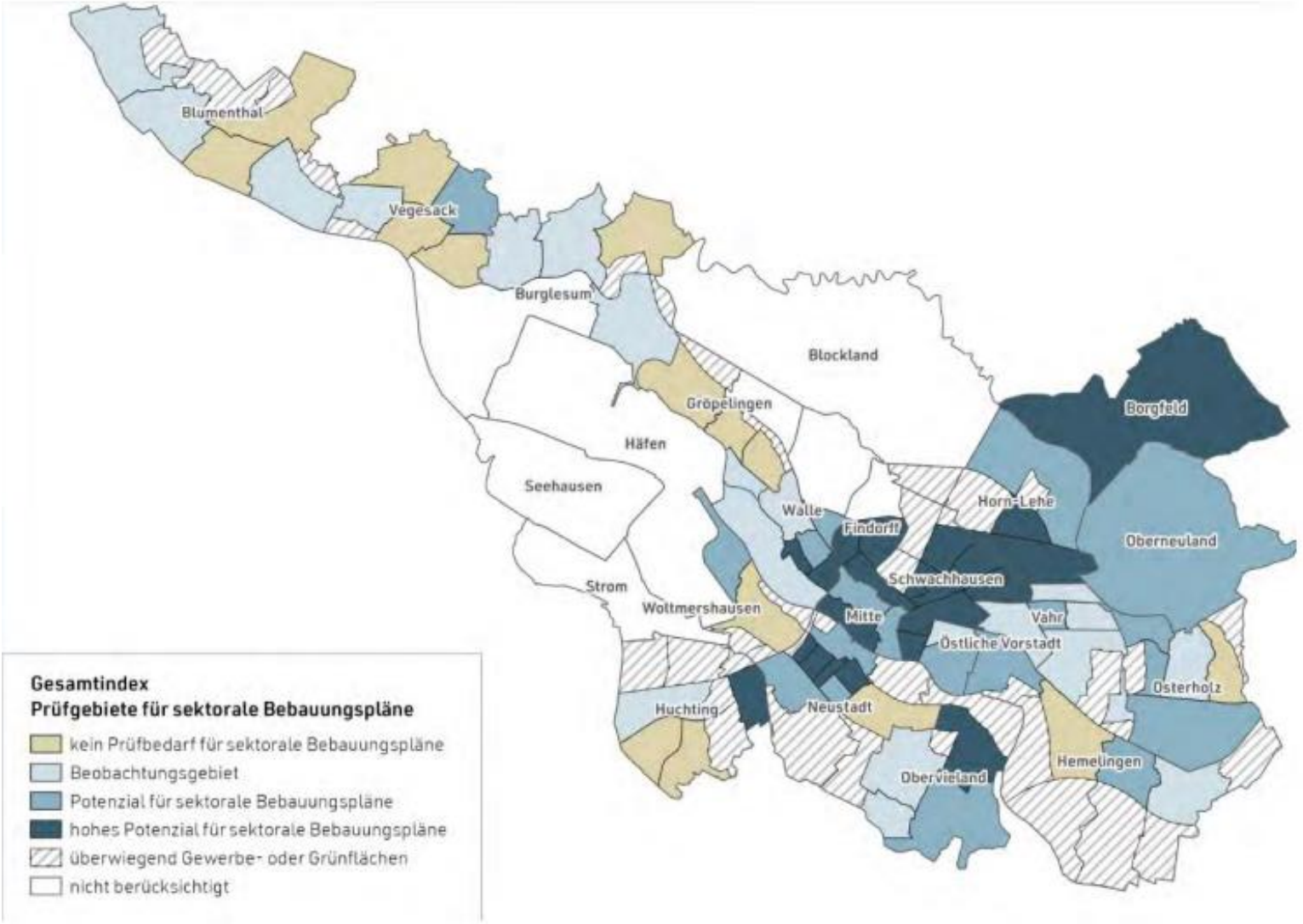
- Wohnbauflächen (keine Gebietstypologie gem. BauNVO z. B. WR / WA
- Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO z. B. GRZ / GFZ
- Bauweise gem. BauNVO z. B. offen / abweichend / geschlossen
- Überbaubaren Grundstücksflächen z. B. Baugrenzen / Baulinien
- Höchstmaße / Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
- Abweichende Abstandsflächen

Keine Festsetzungen zu allen anderen Inhalten gem. § 9 BauGB z. B.

- Verkehrsflächen / Erschließung (demnach kein qualifizierter Bebauungsplan)
- Grünflächen

…

Innenentwicklungsstudie 2023 für die Stadt Bremen



Quelle: Büro BPW, Die Innenentwicklungsstudie 2023

Planungsziele für Schwachhausen

Die **Innenentwicklungsstudie** Bremen von Februar 2023 weist **Schwachhausen** als ein **Gebiet mit hoher Eignung für öffentlich geförderten Wohnungsbau** und **sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumförderung** aus.

Angewendete Kriterien :

- Angebotsmieten (hier Abweichungen zum Mittelwert)
- Bestand an geförderten Wohnungen
- Entwicklung der geförderten Wohnungen
- Vorhandene Flächenpotenziale
- Sozialindex

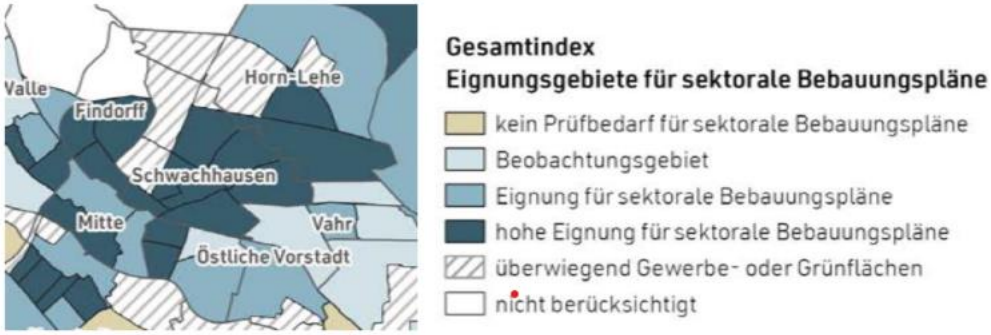


Abb1. Aus der Innenentwicklungstudie Bremen von Februar 2023

Tabelle 13: Übersicht: Indikatoren für Ortsteile, in denen sektorale Bebauungspläne geprüft werden sollten und Klassifizierung als Grundlage für den Gesamtindex

Indikator und Quelle	Beschreibung	Klassen als Grundlage für den Gesamtindex (orientiert an der natürlichen Unterbrechung nach Jenks)
Angebotsmieten: Abweichungen zum Mittelwert Quelle: Value-Marktdatenbank, wird regelmäßig ausgewertet, Stand Ende 2021	Hier wurden die Abweichungen zum Mittelwert der Angebotsmieten (= 8,79 € /m²) herangezogen, da dieser die Unterschiede zwischen den Ortsteilen abbildet.	5 = 1,2 – < 3,21 € /m² 4 = 0,2 – < 1,2 € /m² 3 = -0,2 – < 0,2 € /m² 2 = -1,2 – < -0,2 € /m² 1 = -1,4 – < -1,2 € /m²
Bestand geförderte Wohnungen Quelle: BAB, Auswertung: SKUMS, Stand März 2021	Der Bestand an geförderten Wohnungen auf Ortsteilebene beinhaltet nicht die zwischen März 2021 und Dezember 2021 fertiggestellten geförderten Wohnungen. Hier besteht demgemäß eine Datenlücke.	5 = 0 4 = > 0 – 75 3 = > 75 – 150 2 = > 150 – 225 1 = > 225 – 674
Entwicklung geförderte Wohnungen (2022 – 2025) Bindungsende plus geplante Wohnungen, Quelle: SKUMS, BAB, Stand Ende 2021	Die Entwicklung der geförderten Wohnungen umfasst den Zeitraum 2022 bis 2025 (geplante Wohnungen und auslaufende Belegungsbindungen) Die tatsächlich fertiggestellten Zahlen der geplanten Wohnungen können von den Anmeldungen abweichen.	5 = - 490 – < -100 4 = -100 – < 0 3 = 0 2 = 1 – < 100 1 = 100 – 521
Flächenpotenziale Quelle: Bericht zur Flächenbereitstellung "Wohnbauflächen in Bremen 2021" (SKUMS), Stand 01/2022	An dieser Stelle werden sämtliche Flächenpotenziale – abgesehen von den größeren Flächenpotenzialen für Umstrukturierungen im Bestand – herangezogen (vgl. Kap. 2.3).	5 = 0 4 = > 0 – 3 3 = > 3 – 6 2 = > 6 – 12 1 = > 12 – 35,2
Sozialindex Sozialmonitoring der Stadt Bremen, Stand 2019	Der Sozialindex zeigt auf der Grundlage der Indikatoren Sprachförderbedarf, Nichtabiturquote, Kinderarmut: Regelleistungsbezug < 15 Jahre, SGBII-Bezug: Regelleistungsbezug > 15 Jahre, Arbeitslosigkeit, Nichtwähler und Tatverdächtige Körperverletzung Ortsteile mit hohem bis sehr niedrigen Status auf.	4 = hoch 3 = mittel 2 = niedrig 1 = sehr niedrig

Planungsziele für Schwachhausen

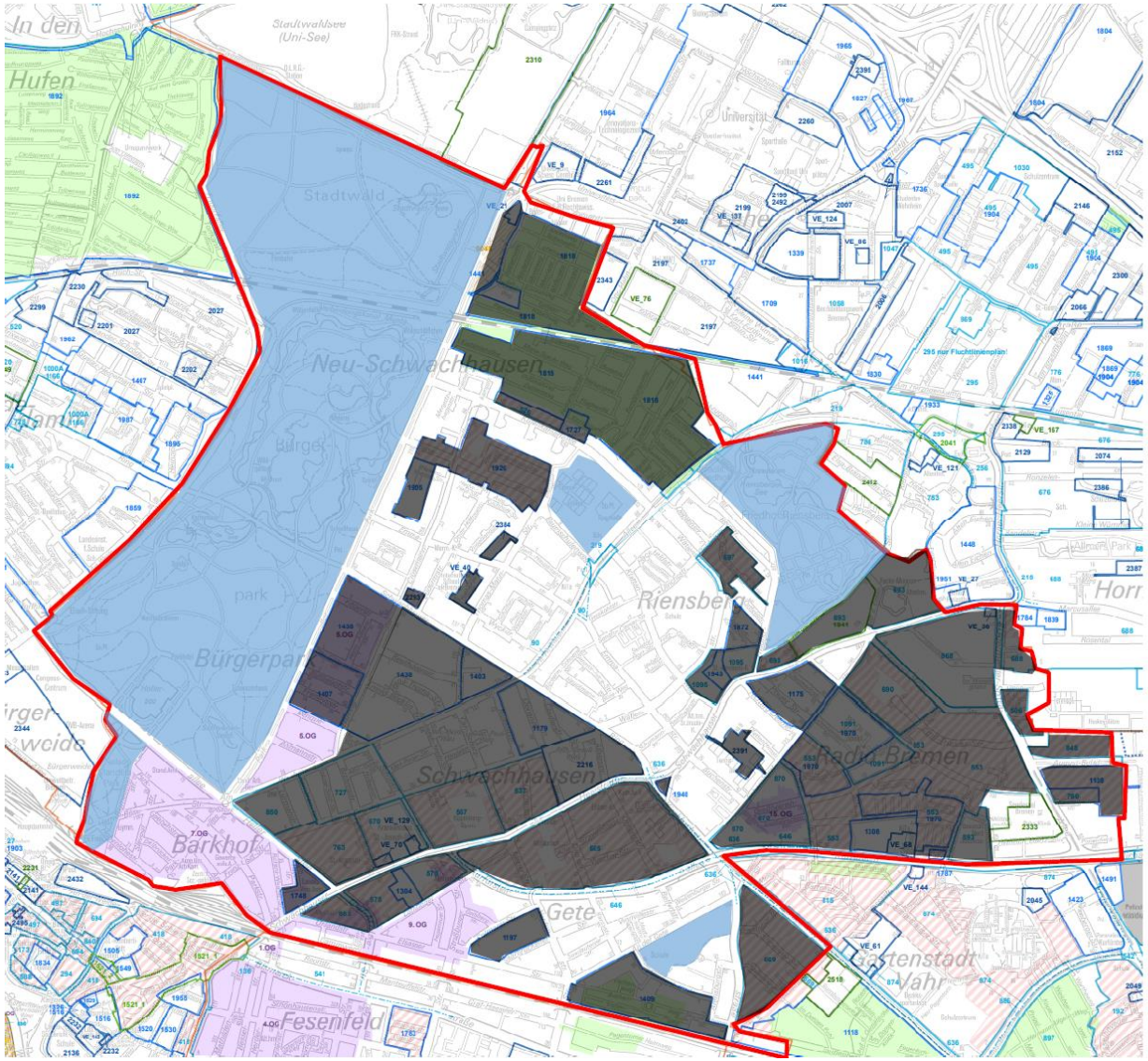
§ 9 Abs. 2d Nummer 3 BauGB

Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller **Wohnungen** dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen **Wohnraumförderung**, insbesondere die **Miet- und Belegungsbindung**, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird

Planungsziel:

Steigerung des **sozial geförderten Wohnungsbaus** und damit der **sozialen Durchmischung** im Stadtteil Schwachhasen.

Das Plangebiet



Anwendungsbereich des sektoralen Bebauungsplans:

Nur im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Park-, Sport-, Schulflächen

Bebauungspläne

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet

Auswahlkriterien i. V. m. den Kriterien der Innenentwicklungsstudie

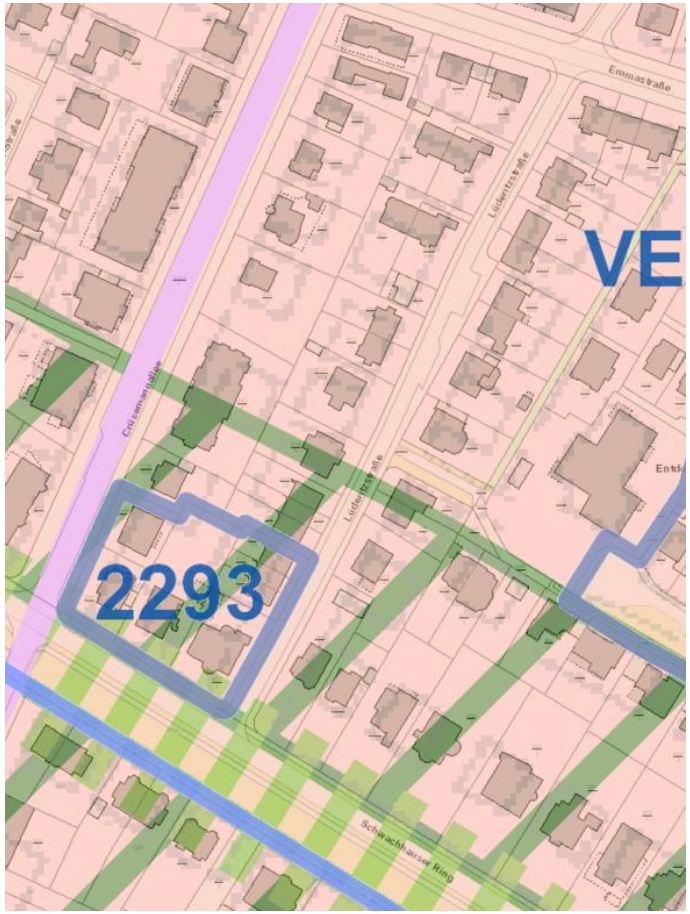
- Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Möglichkeit zur verträglichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Bestehende verkehrliche Infrastruktur (Anbindung ÖPNV, Erschließung)
- Bestehende soziale Infrastruktur (Kita-und Grundschulversorgung)
- Ausreichende Grün-/Freiflächen
- Kein Planungserfordernis für einen qualifizierten Bebauungsplan
- Gegebene Nachfrage zur Ausschöpfung des Planungsrechts (Bauabsichten)

Das Plangebiet

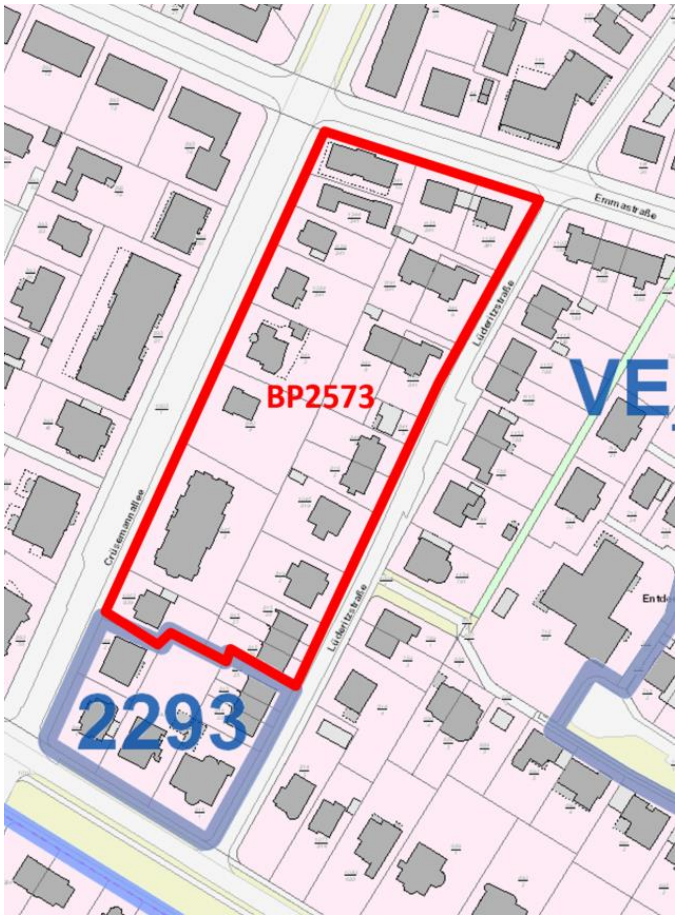
Quelle Luftbild:
google maps

Ein Gebiet in Bremen Schwachhausen, Ortsteil Neu-Schwachhausen zwischen Emmastraße, Lüderitzstraße, Schwachhauser Ring und Crüsemannallee

Das Plangebiet



Darstellungen des Flächennutzungsplans:
Wohnbaufläche,
z. T. mit Grünschraffur



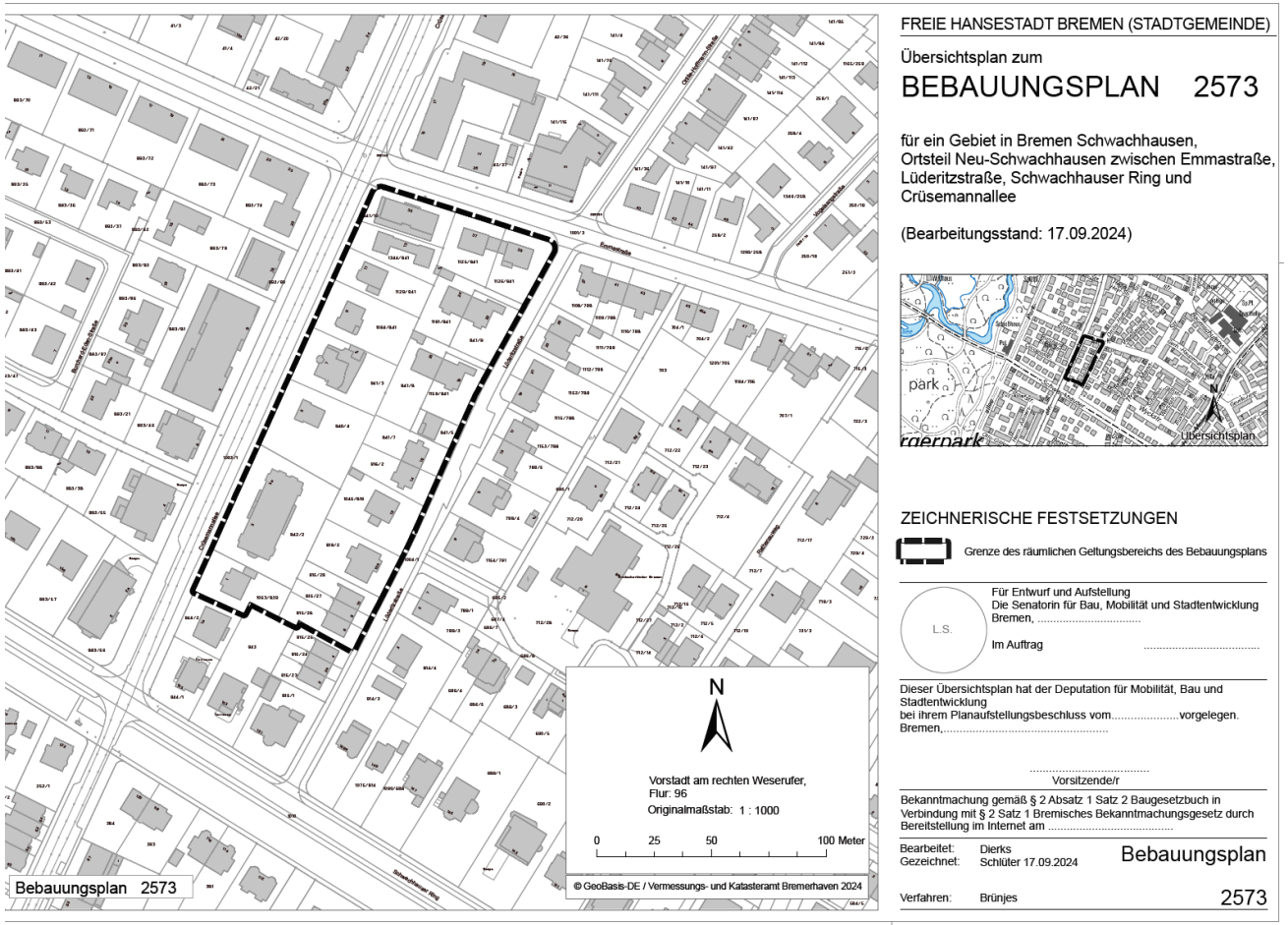
Verfolgter Geltungsbereich
des BP2573

Das Plangebiet

- ✓ Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ✓ Möglichkeit zur verträglichen Erhöhung des Maßes
- ✓ Bestehende verkehrliche Infrastruktur
- ✓ Bestehende soziale Infrastruktur
- ✓ Ausreichende Grün-/Freiflächen
- ✓ Gegebene Nachfrage zur Ausschöpfung des Planungsrechts (Bauabsichten)

Quelle Luftbild: google maps

Das Plangebiet



Verfolgte Festsetzungen und Regelungen:

Flächen für Wohngebäude

Maß der Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Verpflichtung zur anteiligen Errichtung sozial geförderten Wohnraums

Prüfung der Maße der baulichen Nutzung

Crüsemannallee

Maß der Nutzung mit Orientierung zur westlichen Straßenseite

III Vollgeschosse + Dachgeschosse
Traufhöhe ca. 10m
Firsthöhe ca. 16m

Prüfung der überbaubaren Grundstücksfläche

Schutz des rückwärtigen Bereichs und der Vorgartenflächen durch Festsetzung von **nicht** überbaubarer Grundstücksfläche

Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss (Baudeputation) 28.11.2024

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Vorstellung im Beirat

Einwohnerversammlung
Heute 27.03.2025

Fachplanungen
(Natur- und Artenschutz, Schallschutz …)

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Beteiligung der Behörden

Öffentliche Auslegung

Keine Planänderung
(Begründung darf geändert werden)

Planänderung wesentlich:
Erneute Beteiligungen

Beschluss durch Baudeputation
Planreife

Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft bis zum 31.12.2026
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

Verfahrensschritte gem. BauGB

„normales“ Bebauungsplanverfahren