

# **Beschluss zur Umsetzung des STEP-Wohnen im Bereich der Hastedter Heerstraße: aktuelle Rahmenbedingungen einer Umsetzung**

Beirat Hemelingen, Fachausschuss „Stadtteilentwicklung und Wirtschaft“  
am 13.05.2024

Dr. Monika Nadrowska, SBMS, Referat 63, Planung, Bauordnung Mitte

Bremen, den 17.12.2021

## Beschluss

### **des Beirates Hemelingen durch den Fachausschuss „Stadtteilentwicklung und Wirtschaft“ vom 13.12.2021**

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wird aufgefordert, im Ortsteil Hastedt nördlich der Hastedter Heerstraße Möglichkeiten zur Umsetzung von STEP Wohnen zu prüfen. Im Bereich des jetzigen Aldi-Marktes und Umgebung (Alfred-Nobel-Straße, Emil-von-Behring-Straße usw.) werden vom Beirat Hemelingen gute Möglichkeiten zur Kombination von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen gesehen. Dies könnte in Form der Erweiterung von Mischgebieten in den B-Plänen erfolgen.

# Wohnbauliche Entwicklung im Bereich der Hastedter Heerstraße

## Aktuelle Rahmenbedingungen

### Relevante Gesetze und Beschlüsse

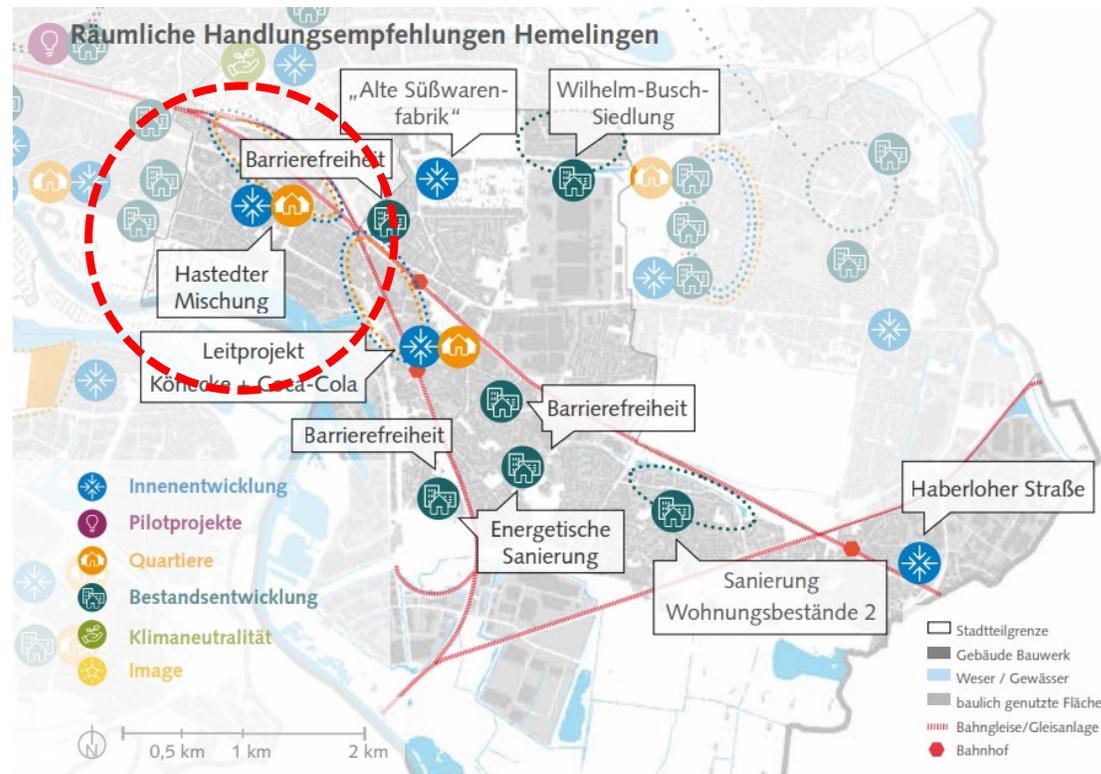
- Bürgerschaftsbeschluss **Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030, STEP 2030** vom 21.03.2023
- Bürgerschaftsbeschluss **Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen, GEP 2030** vom 21.03.2023
- **MobBauOG**, rechtskräftig seit dem 01.10.2022
- Novellierung der Bremischen Landesbauordnung, **BremLBO-2024** in Vorbereitung und voraussichtlich ab dem 01.07.2024 in Kraft (soll u.A. Bestandsentwicklung erleichtern und beschleunigen)



# Wohnbauliche Entwicklung im Bereich der Hastedter Heerstraße

## Aktuelle Rahmenbedingungen

### Relevante Gesetze und Beschlüsse: **STEP 2030**



Keine Handlungsempfehlungen in nicht-abgebildeten Teilen des Stadtteils  
Copyright: GeoBremen 2015/SKUMS  
Gestaltung: Wohnbund-Beratung Dessau / raumscript Berlin / raumscript.de  
(SKUMS)

**Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Hemelingen**  
(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

**Hastedter Mischung für die Produktive Stadt B6, D1, E6**  
Für den Bereich zwischen Stresemannstraße und Hastedter Heerstraße wird Entwicklungspotenzial für ein stärker gemischt genutztes Quartier gesehen. Da es sich im Gebiet bisher vorwiegend um gewerbliche Nutzungen handelt, ist in einem gemeinsamen Prüfprozess der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und dem Beirat das zukünftige Entwicklungspotenzial für das Areal im Sinne einer Hastedter Mischung herauszuarbeiten.

**Handlungsfeld A:**  
Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen

- A1: Flächenbereitstellung
- A2: Flächenbevorratung
- A3: Neues Planungsrecht

**Handlungsfeld B:**  
Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand

- B1: Baulücken identifizieren, bewerten und in Wert setzen
- B2: Wohnraumförderung und Städtebauförderung kombinieren
- B3: Nachverdichtung im Bestand
- B4: Städtebauförderung
- B5: Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände
- B6: Konversionsflächen für Wohnungsbau in Wert setzen
- B7: Quartiersbezogene Kooperationen mit Akteuren des Wohnungsmarktes
- B8: Impulse durch Modellprojekte im Bestand
- B9: Modernisierung von Beständen
- B10: Potenziale im Bestand
- B11: Besonderes Städtebaurecht

**Handlungsfeld C:**  
Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

- C1: Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen
- C2: Instrumente gegen den Mietenanstieg
- C3: Angebot an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete
- C4: Wohngeld effizient verwalten
- C5: Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien
- C6: Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften/gemeinschaftliches Wohnen
- C7: Genossenschaftsgründungen fördern

**Handlungsfeld D:**  
Wohnungspolitischer Rahmen und Regelung

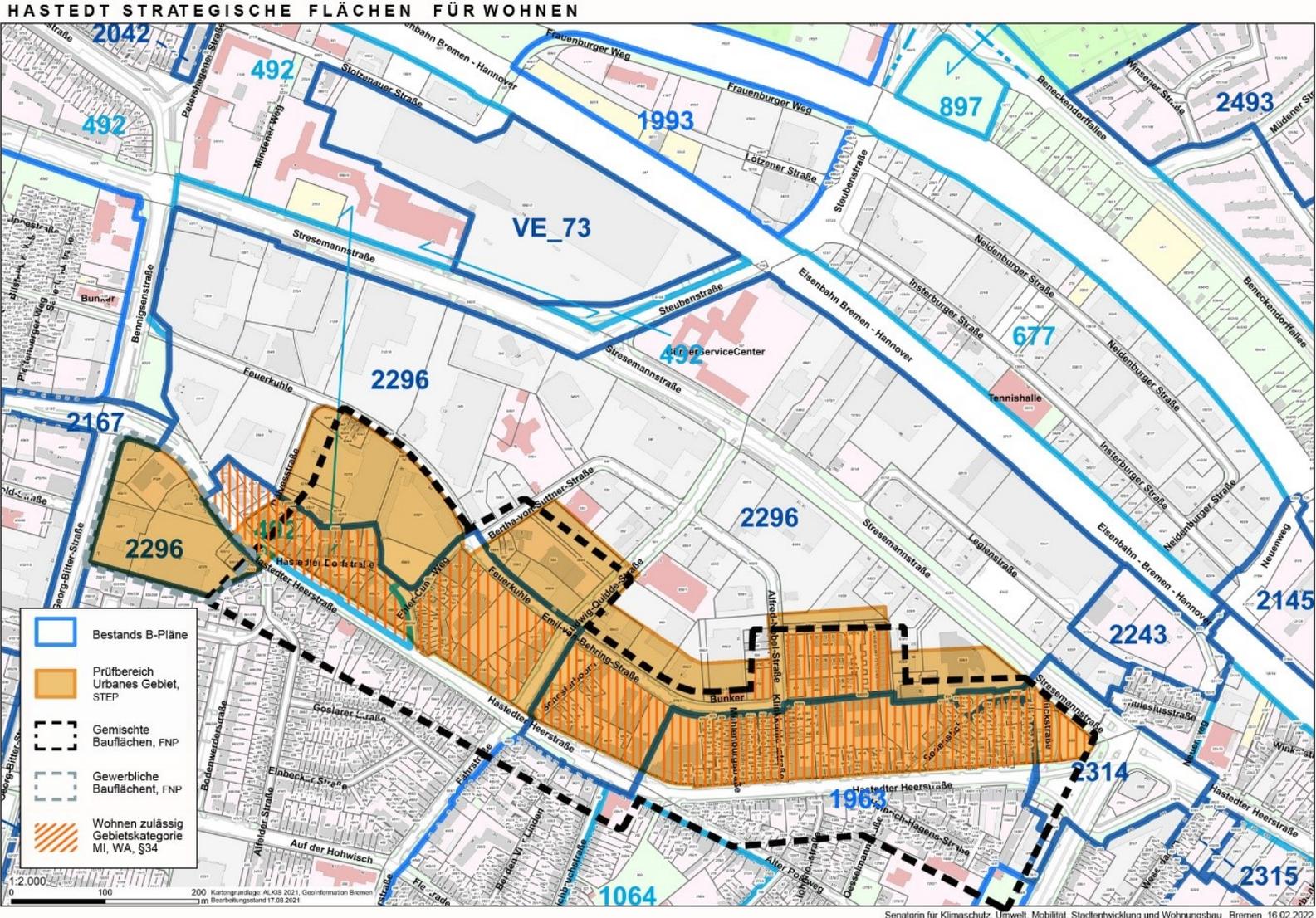
- D1: Innenentwicklungsstrategie
- D2: Grundstücksrichtlinie
- D3: Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D4: Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D5: Kooperative Baulandentwicklung
- D6: Stellplatzortsgesetz zu Mobilitätsortsgesetz weiterentwickeln
- D7: Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen erarbeiten
- D8: Teilräumliche Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
- D9: Laufende Wohnungsmarkt- und Raumbesichtigung
- D10: Bundesratsinitiativen

**Handlungsfeld E:**  
Gemeinschaftsaufgabe Wohnen

- E1: Bremer Bündnis für Wohnen
- E2: Regionale Wohnungsmarktstrategie
- E3: Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten
- E4: Kommunikationsstrategie für wenig nachgefragte Gebiete
- E5: Imagestrategie „Wohnen in Bremen“
- E6: Entwicklung von Wohnstandorten in Kooperation mit privaten Akteuren

# Planungsrecht im Bereich der Hastedter Heerstraße

## Potenzielle Wohnbauflächen



Zulässigkeit von Wohnnutzung nördlich der Hastedter Heerstraße – Festsetzung Mischgebiet, MI und Wohngebiet, WA (Karte in Bearbeitung)

# Wohnbauliche Entwicklung im Bereich der Hastedter Heerstraße

## Aktuelle Rahmenbedingungen

### Relevante Gesetze und Beschlüsse

- als Kommune mit einem angespannten Wohnungsmarkt hat Bremen die Möglichkeit das **Baulandmobilisierungsgesetz** anzuwenden:
  - gem. **§ 31 (3) BauGB** „kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“,
  - auf Grundstücken, die sich im Geltungsbereich der rechtgültigen Bebauungspläne in Bereichen mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ befinden, wäre vorbehaltlich einer Einzelprüfung Wohnen punktuell zulässig,
  - die Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes ermöglicht grundsätzlich eine schnellere Umsetzung von Wohnbauvorhaben, da keine Änderung der Bebauungspläne erforderlich ist.



# Wohnbauliche Entwicklung im Bereich der Hastedter Heerstraße

## Aktuelle Rahmenbedingungen

### Relevante Gesetze und Beschlüsse

- Genehmigung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, BauGB, §34, Abs. 3a:
    - (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...)
    - (3a) **Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden**, wenn die Abweichung einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
      - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
      - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder**
      - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,**
2. städtebaulich vertretbar ist und
  3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



# Wohnbauliche Entwicklung im Bereich der Hastedter Heerstraße

## Entwicklungsflächen und –tendenzen

- aktuell liegen dem Planungsreferat keine Anfragen bzw. Bauanträge im Bereich nördlich der Hastedter Heerstraße vor,
- die Gespräche mit ALDI ruhen seit Anfang 2022, sodass davon auszugehen ist, dass ALDI von den Erweiterungsabsichten Abstand genommen hat, grundsätzlich ist das Entwicklungsflächenpotenzial ausgereizt - Nachverdichtung sowie bauliche Entwicklung weniger Grundstücke wäre jedoch möglich,
- die **Entwicklung von gemischten Nutzungsstrukturen** ist nach wie vor möglich, ohne dass eine Änderung der rechtsgültigen Bebauungspläne erforderlich wäre.



# Wohnbauliche Entwicklung im Bereich der Hastedter Heerstraße

## Resümee

- Wohnbauliche Entwicklung wird durch die jüngsten bzw. anstehenden gesetzlichen Änderungen ausdrücklich positiv unterstützt,
- Auswirkung der Bauwirtschaftskrise leider spürbar,
- Nutzungsszenarien für untergenutzte Flächen können im Rahmen des geplanten **Integrierten Standortentwicklungskonzepts** im Sinne der Beschlusslage eines gemeinsamen Prüfprozess der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, und dem Beirat: **Hastedter Mischung für die Produktive Stadt**, aufgezeichnet werden.



# Vielen Dank!

Beirat Hemelingen, Fachausschuss „Stadtteilentwicklung und Wirtschaft“  
am 13.05.2024

Dr. Monika Nadrowska, SBMS, Referat 63, Planung, Bauordnung Mitte