



Gemeinsame ABSICHTSERKLÄRUNG

zwischen

der Freien Hansestadt Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umweltschutz, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS),
diese vertreten durch [REDACTED], Bauamt Bremen-Nord (BBN),
Gerhard-Rohlf's-Str. 62, 28757 Bremen

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

vertreten durch [REDACTED]

28757 Bremen

- nachfolgend „Projektentwicklerin“ genannt

Zur Sicherung der Entwicklungsziele, zur Regelung des weiteren Vorgehens sowie zur Kostenübertragung schließen die Parteien für die Entwicklung eines neuen Quartiers in Bremen-Blumenthal zwischen Cranzer Straße/Samlandstraße, Turner Straße, Strickenkamp/Neurönnebecker Straße und Am Rottpohl die folgende Absichtserklärung:

1. Die Projektentwicklerin ist bzw. wird voraussichtlich Eigentümerin der Flurstücke im Plangebiet mit Ausnahme

- der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, die im Eigentum der Stadt verbleiben und
- der Flächen für den Bau von sozial gefördertem Wohnraum, die im Eigentum der GEWOSIE verbleiben.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dieser Absichtserklärung als Anlage beigefügt. Es wird klargestellt, dass die Stadt zum gegenwärtigen Planungsstand keinen Ausbau der Rominter Straße beabsichtigt.

2. Die Parteien verfolgen das gemeinsame Ziel, im Plangebiet die Voraussetzungen für ein klimagerechtes Quartier mit Schwerpunkt für Wohnnutzung zu schaffen. Als Grundlage für die weitere Planung dient ein zwischen der Stadt und der Projektentwicklerin noch final abzustimmender städtebaulicher Entwurf.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

- Wohnungen, einschließlich einer Sozialwohnungsquote von mindestens 25 % aller neugeplanten Wohnungen,
- ein Angebot für betreutes Seniorenwohnen,
- eine Kindertagesstätte und
- eine dreizügige Grundschule.

Die Projektentwicklerin plant die Grundstücke für die Wohnnutzung bauträgerfrei zu verkaufen, wobei der Anteil der Sozialwohnungsquote von [REDACTED] auf eigenem Grundstück im Plangebiet umgesetzt werden soll. Die Projektentwicklerin strebt an, die Einrichtungen für die soziale Infrastruktur in Kooperation mit den entsprechenden Trägern bzw. der Stadt umzusetzen.

3. Im Plangebiet befindet sich ein nach BNatSchG geschütztes „Heide-Sandtrockenrasen“-Biotop, das mit dem Vorhaben überplant werden soll. Dies erfolgt im grundsätzlichen Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde. Den Parteien ist bewusst, dass eine adäquate Ersatzbiotopfläche sowie ein noch festzustellender Anteil der Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes, voraussichtlich in einem Gebiet in Bremen-Rekum, zwischen „Vor den Wischen“ und der Rekumer Straße, gesichert werden muss.
4. Die Planung soll die klima- und verkehrspolitischen Ziele Bremens berücksichtigen und daher neben den Kriterien für eine klimagerechte Stadtentwicklung auch ein für den Standort angemessenes Mobilitätskonzept sowie ein innovatives Energiekonzept enthalten. Ein aktiver Beitrag zur allgemeinen Klimaneutralität ist zu leisten.

Hierzu ist insbesondere folgendes zu berücksichtigen:

- a. Um den Wärmenergiebedarf zu minimieren sollen alle neuen Gebäude dem Effizienzhausstandard KfW 40 entsprechen. Die Projektentwicklerin erklärt sich bereit, diese Maßgabe für die Grundstückserwerber verpflichtend und bewehrt in den jeweiligen Kaufvertrag aufzunehmen.
- b. Zur Deckung des durch Regelung (a.) bereits reduzierten Wärmeenergiebedarfs der Gebäude werden ausschließlich regenerative Energiequellen genutzt, vorzugsweise Wärmepumpen, ggf. in Verbindung mit Geothermie und Nahwärmenetzen. Mind. 50 % der geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude im Quartier werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Dies gilt vorbehaltlich ortsgesetzlicher Regelungen, die unbeachtlich dieser Vereinbarung im Falle deren späteren Inkrafttretens berücksichtigt werden müssen.
- c. Es gilt die Möglichkeiten von „grauer Energie“ im gesamten Quartier zu nutzen. Dementsprechend wird angestrebt, 10 % - 15 % der Gebäude in Holzbauweise vorzusehen.
- d. Tragfähige Konzepte zur Freiraumplanung und zum klimaangepassten Umgang mit Niederschlagswasser (Versickerung, Rückhaltung) werden im Rahmen des Grünordnungsplans sowie der Erschließungsplanung erarbeitet. Dabei ist eine Ausstattung von mind. 6 qm öffentlich nutzbarer Grün- oder Freifläche pro Einwohner:in zu berücksichtigen und deren Aufenthaltsqualität besonders zu beachten.
- e. Das Thema Mobilität soll nachhaltig, mit dem Ziel der Minimierung des CO₂-Ausstoßes im künftigen Quartier, und insbesondere mit Fokus auf den Fahrradverkehr betrachtet werden. Der Kfz-Verkehr soll so organisiert werden, dass eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume erreicht wird.

Diese und weitere Aspekte, die sich im Verlaufe des Planungsprozesses ergeben können, werden vor Beschluss über den Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag konkretisiert und zwischen den Parteien vereinbart.

5. Die Parteien vereinbaren die Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros bzw. einer Planungskoooperative zur Durchführung der Planungsleistungen für einen Bebauungsplan und für einen Grünordnungsplan nach HOAI. Die Beauftragung erfolgt in Absprache mit der Projektentwicklerin durch die Stadt. Die Stadt wird die Projektentwicklerin vor Vergabe über den Umfang der Leistungen und die voraussichtliche Höhe der Kosten in Kenntnis setzen.
6. Es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren bis Ende 2022 zur formellen Planreife zu bringen. Ein Verfahrenszeitplan wird vom beauftragten Planungsbüro erstellt. Aufgrund möglicher, derzeit nicht absehbarer Planungshemmnisse innerhalb dieses grundsätzlich ergebnisoffenen, öffentlichen Verfahrens, kann kein Anspruch auf einen erfolgreichen Abschluss im vereinbarten Zeitraum abgeleitet werden.
7. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich die im Rahmen der notwendigen Bauleitplanung bzw. Grünordnungsplanung anfallenden Kosten inkl. der erforderlichen Gutachten zu tragen. Rechnungen für Abschlagszahlungen werden jeweils zeitnah von der Stadt weitergegeben und von der Projektentwicklerin beglichen. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt. Soweit Leistungen vom Bauamt Bremen-Nord selbst erbracht werden, entstehen der Projektentwicklerin keine Kosten.

Anlage:

Voraussichtlicher Geltungsbereich BP 366, Stand: 08.12.2021

Bremen, 20.12.2021

für die Stadt Bremen



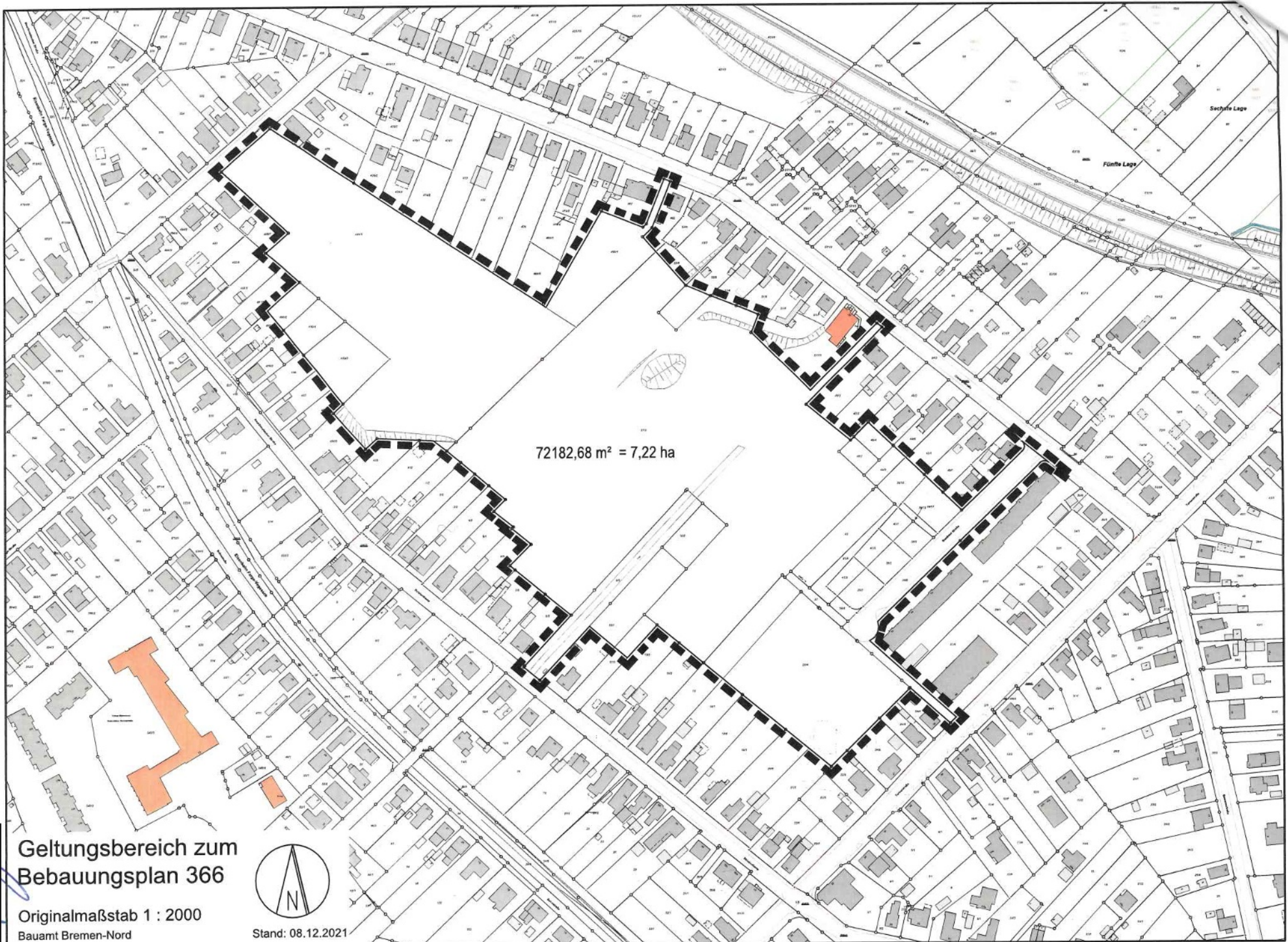
komm. Amtsleiter, Bauamt Bremen-Nord



Bremen, 14/12/2021

für die Projektentwicklerin





Geltungsbereich zum
Bebauungsplan 366

Originalmaßstab 1 : 2000
Bauamt Bremen-Nord



Stand: 08.12.2021