

# Bangen um Baustopp

## Unternehmen wartet auf Gerichtsentscheid zum Wohnpark Schwachhausen

VON MAREN BRANDSTÄTTER

**Radio Bremen.** Wie es mit dem Bebauungsplan 2391 für das Areal an der Schwachhauser Heerstraße 235 weitergehen soll, ist zurzeit unklar. Ob am dort geplanten Wohnpark Schwachhausen weitergebaut werden darf oder bis auf Weiteres nicht, ist auch noch nicht sicher. Fakt ist, dass die Hälfte der 27 dort geplanten Wohnungen von der Helken Planungs- und Immobilien GmbH & Co. KG (HPI) bereits verkauft sind, wie auf der Internetseite des Investors nachzulesen ist. Insgesamt umfasst das Areal vier Baufelder für Wohnbebauung. Auf zweien sind die besagten 27 Wohnungen geplant, den vierten Bauabschnitt muss HPI laut Kaufvertrag mit der Stadt Bremen an eine Baugemeinschaft veräußern.

Nachdem der Bebauungsplan 2391 vom Bremer Oberverwaltungsgericht jüngst infolge des Normenkontrollantrags eines Anwohners für unwirksam erklärt worden ist, wird in der Baubehörde jetzt diskutiert, wie in der Angelegenheit weiter verfahren werden soll. Laut Jan Brüning gibt es zwei Optionen. „Ob wir den Bebauungsplan heilen oder einen neuen aufstellen werden, ist noch nicht entschieden“, erklärt der Bauressort-Mitarbeiter. „Beide Varianten werden jetzt auf zeitliche Abläufe und vor allem Rechtssicherheit geprüft“, sagt er. Als Zeitrahmen rechnet man in beiden Fällen mit einem guten halben Jahr. Für ein bereits im Bau befindliches Gebäude auf dem Gelände laufe derzeit noch ein sogenannter Eilrechtsschutzantrag. Ob mit einem Baustopp zu rechnen ist, lasse sich erst nach der Gerichtsentscheidung absehen, so Brüning.

Der Anwohner hatte in dem Normenkontrollantrag als Begründung unter anderem angeführt, dass von der Zufahrt zum Neubaugebiet eine erhebliche Zunahme von Verkehrslärm und Luftschadstoffen zu erwarten sei. Vorgesehen seien auf dem Areal insgesamt 164 Stellplätze. Es sei daher von etwa 400 Fahrten täglich auszugehen. Hinzu kämen Müllabfuhr und Versorgungsfahrzeuge.

Die Baubehörde argumentierte, die hohe Zahl der Stellplätze erkläre sich daraus, dass der Investor ein vergleichsweise hochpreisiges und luxuriöses Marktsegment bediene. 400 Fahrten seien zwar nicht bedeutungslos, räumte die Behörde ein, aber weit entfernt von jedem Abwägungsfehler, zumal auf der Schwachhauser Heerstraße an dieser Stelle täglich etwa 12 600 Autos unterwegs seien. Die geplante Wohnbebauung bewirke zwar eine Zunahme der Geräuschemissionen, diese sei jedoch hinnehmbar und gebietstypisch. Auch

Feinstaub werde durch das Planvorhaben nicht nennenswert hervorgerufen.

Seitens des Investors hieß es, dass lediglich 133 Stellplätze geplant seien. Ein erheblicher Anstieg des Verkehrsaufkommens sei nicht zu erwarten, da die geplanten Wohnungen an Käufer veräußert würden, die einen ihrer Stellplätze für nur selten genutzte „Luxus-zweitwagen“ benötigten. Viele der Käufer hielten sich zudem mehrere Monate in Zweitwohnungen im Ausland auf. Das Plangebiet sei darüber hinaus hervorragend durch

„Sollte eine Veräußerung nicht zustande kommen, sind Sanktionen möglich.“

Peter Schulz

öffentlichen Personennahverkehr erschlossen, sodass nicht zu erwarten sei, dass die späteren Eigentümer vorrangig ihren Erstwagen nutzen würden. Alles in allem sei somit lediglich von 225 Fahrten pro Tag auszugehen. Es sei außerdem zu berücksichtigen, dass das Plangebiet früher als Betriebshof genutzt worden sei, wo unter anderem auch Lastverkehr unterwegs gewesen sei. Darüber hinaus bestehe bereits seit Jahren erhebliches Verkehrsaufkommen durch die ansässige Kita.

Für die Baugruppe „Stark wohnen in Schwachhausen“, die mit ihrem Baukonzept Anfang 2017 den Zuschlag für den Kauf des vierten Bauabschnitts erhalten hatte, heißt es angesichts der neuesten Entwicklungen weiter bangen. Zum einen um den Bebauungsplan, aber vor allem nach wie vor um die Unterschrift des Investors unter den Kaufvertrag für ihr Baugrundstück. Die stehe nach wie vor aus, berichtet Baugruppen-Sprecher Georg Heygster auf Nachfrage. HPI wolle den im Dezember 2018 ausgehandelten Vertrag weiterhin nicht unterzeichnen. „Wir haben nach dem Urteil zum Normenkontrollverfahren noch einmal unsere Bereitschaft mitgeteilt, den ausgehandelten Vertrag zu unterzeichnen“, berichtet er. Es sei aber bislang keine Reaktion erfolgt. Von HPI war zum aktuellen Stand der Entwicklung keine Stellungnahme zu bekommen.

Der Investor hatte sich seinerzeit im Kaufvertrag mit der Stadt verpflichtet, das Gelände für den vierten Bauabschnitt an eine Eigentümergemeinschaft zu verkaufen – als Ausgleich für die fehlenden 25 Prozent sozialen Wohnbauanteils. „Die Verhandlungen zwischen der Firma HPI und der Baugemeinschaft sind soweit erfolgt, jedoch ist noch kein Kaufvertrag unterzeichnet worden“, bestätigt Peter Schulz, Sprecher von Immobilien Bremen. „Sollte eine Veräußerung nicht zustande kommen, sind Sanktionen der Stadtgemeinde Bremen gegenüber dem Erwerber möglich“, teilt er mit.



ILLUSTRATION: ROBERT C. SPIES KG

Das Areal für das Projekt Wohnpark Schwachhausen umfasst vier Felder für Wohnbebauung.