

Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 13. Oktober 1999

Entwicklung des Gewerbegebietes Hansalinie

Wir fragen den Senat:

1. Wie groß ist die Fläche des Gewerbegebietes Hansalinie in der Hemelinger Marsch? Welche Anteile dieser Fläche sind für
 - a) Gewerbeansiedlung,
 - b) Verkehrsflächen,
 - c) Grünanlagen,
 - d) Sonstiges (spezifiziert)vorgesehen?
2. Wie viel qm der für Gewerbeansiedlung vorgesehenen Flächen sind
 - a) schon verkauft,
 - b) werden im Laufe des Jahres 1999 verkauft,
 - c) sind durch Optionen oder Interessensbekundungen von potentiellen Käufern schon belegt?
3. Auf welche Branchen mit jeweils wie viel qm verteilen sich
 - a) die verkauften,
 - b) die übrigen in Frage 2 genannten Flächen?
4. Wie hoch ist der durchschnittliche qm-Verkaufserlös bei den bisher verkauften Flächen?
5. Wie hoch sind die Kosten
 - a) für Erschließung und andere Infrastruktur,
 - b) für Grünanlagen,
 - c) für Altlasten-Beseitigungim gesamten Gewerbegebiet, Teilgebiet Hemelinger Marsch?
6. Welche juristischen Konsequenzen hat die bisher nicht erfolgte Aufhebung des nach der FFH-Richtlinie der EU unter Schutz gestellten Gebietes für den Verkauf von Gewerbeflächen und die Errichtung von Verkehrsanlagen?
7. Wie viel ha des Gewerbegebietes Hansalinie, Teilgebiete Arberger und Mahndorfer Marsch, sind Eigentum der Stadt oder ihrer Gesellschaften? Zu welchem durchschnittlichen qm-Preis wurden diese Grundstücke gekauft?
8. Wie viel ha dieser Fläche ermöglichen eine Erschließung als zusammenhängendes Gewerbegebiet?

9. Was unternimmt die Stadtgemeinde, um weitere Flächen zu kaufen oder zu tauschen?
10. Gibt es Vereinbarungen oder Gespräche mit dem Landkreis Verden und/oder der Gemeinde Achim über gemeinsame Gewerbegebiete im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Hansalinie?
11. Beabsichtigt der Senat, Teile des Gewerbegebietes Hansalinie für Windkraftanlagen zu nutzen? Wenn ja, welche?
12. Beabsichtigt der Senat, Teile des vorgesehenen Gewerbegebietes Hansalinie oder angrenzende Gebiete südöstlich der BAB 1 für Wohnbebauung zu nutzen? Wenn ja, welche?
13. Beabsichtigt der Senat, Teile des vorgesehenen Gewerbegebietes Hansalinie oder angrenzende Gebiete im Landschaftsschutz zu halten oder unter Naturschutz zu stellen? Wenn ja, welche?
14. Beabsichtigt der Senat, im vorgesehenen Gewerbegebiet Hansalinie zusätzliche Verkehrsanlagen einzurichten oder zuzulassen wie z. B. Bahnhöfe, Straßenbahnen, Güterverkehrsgleise, Autobahnan schlüsse, Transrapidtrassen? Wenn ja, welche in welchen Teilgebieten des Gebietes?

Mützelburg, Karoline Linnert und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

D a z u

Antwort des Senats vom 23. November 1999

1. Wie groß ist die Fläche des Gewerbegebietes Hansalinie in der Hemelinger Marsch? Welche Anteile dieser Fläche sind für
 - a) Gewerbeansiedlung,
 - b) Verkehrsflächen,
 - c) Grünanlagen,
 - d) Sonstiges (spezifiziert)
 vorgesehen?

Der Gewerbepark Hansalinie umfasst in seiner ersten Baustufe (Hemelinger Marsch) eine Bruttofläche von 84,10 ha. Unter Anrechnung von 7,0 ha für Verkehrsflächen, 26,4 ha für Rückhaltegewässer und Grünflächen (incl. 0,6 ha Niederschlagswasserklärbecken und 3,9 ha Landschaftsbauwerk) verbleibt in den drei Bauabschnitten insgesamt eine vermarkt bare Nettogewerbefläche von 50,7 ha.

Der Bebauungsplan 2135 umfasst darüber hinaus Flächen für ökologische Kompensationsmaßnahmen im Außendeichsbereich sowie binnendeichs im sog. Gleisdreieck von insgesamt rd. 38 ha.

2. Wie viel qm der für Gewerbeansiedlung vorgesehenen Flächen sind
 - a) schon verkauft,
 - b) werden im Laufe des Jahres 1999 verkauft,
 - c) sind durch Optionen oder Interessensbekundungen von potentiellen Käufern schon belegt?

Von den bis heute erschlossenen 28,1 ha Nettogewerbefläche im ersten Bauabschnitt und in Teilbereichen des vorgezogenen dritten Bauabschnitts sind bereits rd. 9,3 ha per notariellem Vertrag an Unternehmen veräußert.

Für weitere 1,2 ha erwartet die WfG einen Vertragsabschluss noch im Laufe des Jahres 1999. Im Rahmen konkreter Ansiedlungsverhandlungen sind darüber hinaus rd. 11,7 ha verbindlich für Unternehmen reserviert, hierbei handelt es sich zu rd. 10,0 ha um Flächen, die innerhalb des vorgezogenen dritten Bauabschnitts noch bis Jahresende 1999 zu erschließen sind.

Insgesamt sind damit zum heutigen Zeitpunkt rd. 44 % der gesamten Nettogewerbefläche des Gewerbeparks Hansalinie in der Hemelinger Marsch durch Veräußerungen und konkrete Reservierungen belegt. Der hohen Flächennachfrage steht ein kontinuierlicher, bedarfsgerechter Fortgang der Erschließungsarbeiten gegenüber (bis heute sind rd. 55 % des Gebietes erschlossen).

3. Auf welche Branchen mit jeweils wie viel qm verteilen sich
- die verkauften,
 - die übrigen in Frage 2 genannten Flächen?

Die verkauften Flächen verteilen sich auf die Bereiche Dienstleistungen (43.200 qm), Kfz-Zulieferindustrie (32.100 qm), Großhandel (11.000 qm) und Maschinenbau (6.900 qm).

Die übrigen unter Frage 2 genannten Flächen verteilen sich auf die Bereiche Großhandel (74.300 qm), Kfz-Zulieferindustrie (30.300 qm), Maschinenbau (18.600 qm) sowie Handwerk und Dienstleistungen (6.000 qm).

4. Wie hoch ist der durchschnittliche qm-Verkaufserlös bei den bisher verkauften Flächen?

Die Grundstücke wurden insgesamt zu den in Einzelbewertungen von der Kataster und Vermessung Bremen ermittelten Verkehrswerten veräußert. Bei den bisherigen Grundstücksverkäufen wurde damit ein durchschnittlicher Erlös von 83,70 DM pro Quadratmeter erzielt.

5. Wie hoch sind die Kosten

- für Erschließung und andere Infrastruktur,
- für Grünanlagen,
- für Altlasten-Beseitigung

im gesamten Gewerbegebiet, Teilgebiet Hemelinger Marsch?

Für die Realisierung der ersten Baustufe des Gewerbeparks Hansalinie incl. Ausbau des BAB-Vollknotens wurden durch die Wirtschaftsförderungsausschüsse mit Beschluss vom 28. September 1995 Planungsmittel i. H. v. 10,4 Mio. DM sowie mit Beschlüssen vom 6. Februar 1997 und vom 3. Juli 1997 Erschließungsmittel in folgender Höhe bewilligt:

Planungsmittel/Projektsteuerung	8.643.200,- DM
Nebenanbindung Hemelinger Hafendamm	2.970.200,- DM
Innere Erschließung/Sandaufhöhung	31.960.000,- DM
Kanalbau/offene Entwässerung	15.716.000,- DM
Äußere Anbindung	45.900.000,- DM
Ökologische Maßnahmen/Grünanlagen	12.757.000,- DM
Sanierung Altlasten	19.500.000,- DM
Unvorhergesehenes insgesamt	12.503.600,- DM
Summe	149.950.000,- DM

Die Sanierung der nordwestlichen Altablagerung hatte Ende 1998 ergeben, dass gegenüber den der Mittelbewilligung zugrundeliegenden Voruntersuchungen höhere extern zu entsorgende Bodenmassen und zum Teil ungünstigere bodenmechanische Eigenschaften der in das Landschaftsbauwerk zu verbauenden Materialien zu Mehrkosten von rd. 2,9 Mio. DM führen. Nach Aufnahme der Sanierung der südlichen Altablagerung haben sich seit dem Früh-

jahr 1999 aufgrund vorgefundener Munition und umfangreicher teerhaltiger Bodenbereiche weitere Mehraufwendungen angekündigt.

Aufgrund der diesbezüglichen Erkenntnisse der vergangenen Monate werden aktuell Planungen für eine gesondert zu genehmigende, maßvolle Erweiterung des Landschaftsbauwerks erarbeitet. Nach derzeitigem Planungsstand ist für die Altlastensanierung nun insgesamt mit Kosten von rd. 29 Mio. DM zu rechnen. Eine Abdeckung des Mehraufwands ist nach Aussage des Projektträgers Bremer Investitions-Gesellschaft mbH durch eine Inanspruchnahme der bei Mittelbewilligung innerhalb des Gesamtprojekts vorgehaltenen Sicherheitszuschläge sowie absehbarer Einsparungen einzelner Bauleistungen möglich.

Auf Grundlage des Beschlusses der Wirtschaftsförderungsausschüsse vom 30. September 1999 soll der Bau einer insbesondere für die Ansiedlung größerer Betriebe der Kfz-Zulieferindustrie erforderlichen zentralen Löschwasserversorgung mit einem Betrag von bis zu 2.100.000,- DM bezuschusst werden. Finanziert wird dies aus dem bereitgestellten Projektvolumen.

6. Welche juristischen Konsequenzen hat die bisher nicht erfolgte Aufhebung des nach der FFH-Richtlinie der EU unter Schutz gestellten Gebietes für den Verkauf von Gewerbeflächen und die Errichtung von Verkehrsanlagen?

Nach § 19 c BNatSchG ist ein Vorhaben bei Nichtverträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Vogelschutzrichtlinie nur zulässig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen, naturverträglichere Alternativen nicht gegeben sind sowie ein Kohärenzausgleich sichergestellt und der EU-Kommission mitgeteilt wurde. Ein entsprechendes Prüfverfahren ist als zwingende Zulässigkeitsvoraussetzung sowohl Gegenstand des Ausgliederungsverfahrens (Aufhebung des Landschaftsschutzes) als auch der Bauleitplanung.

Die Erschließung der im Vogelschutz liegenden Flächen erfolgte bisher - also während des laufenden Verfahrens zur Aufhebung des Landschaftsschutzes - auf Grundlage von Einzelbefreiungen. Diese Befreiungen konnten erteilt werden, da die o. g. Voraussetzungen des § 19 c Abs. 3 BNatSchG einschließlich der Sicherung des Kohärenzausgleichs erfüllt wurden.

Innerhalb des vom Vogelschutz betroffenen Bereichs wurden bisher keine Gewerbegrundstücke veräußert.

7. Wie viel ha des Gewerbegebietes Hansalinie, Teilgebiete Arberger und Mahndorfer Marsch, sind Eigentum der Stadt oder ihrer Gesellschaften? Zu welchem durchschnittlichen qm-Preis wurden diese Grundstücke gekauft?

Im Bereich der Arberger und Mahndorfer Marsch wurden auf Grundlage des Beschlusses des staatlichen Vermögensausschusses vom 28. Mai 1999 bisher rd. 502 ha der insgesamt rd. 820 ha Fläche durch die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH erworben, rd. 6 ha befanden sich bereits in bremischem Eigentum.

Entsprechend der ermittelten Verkehrswerte der Kataster und Vermessung Bremen wurden frühere Ankäufe mit Preisen von 12,- und 15,- DM/qm vorgenommen, aktuelle mit Preisen von 16,- DM/qm für Binnendeichs- und 6,- DM/qm für Außendeichsflächen. Insgesamt ergibt sich somit bisher ein durchschnittlicher Ankaufspreis von 13,77 DM/qm.

8. Wie viel ha dieser Fläche ermöglichen eine Erschließung als zusammenhängendes Gewerbegebiet?

Eine generelle Beantwortung der Frage ist nicht möglich, weil für die gewerbliche Entwicklung der Arberger und Mahndorfer Marsch das Konzept einer Erschließung in bedarfsgerechten Baustufen verfolgt wird.

Die zunächst anstehende zweite Baustufe wird in einer sinnvollen Dimensionierung die Flächen des Gleisdreiecks sowie der angrenzenden Arberger Marsch betreffen. Der genaue Umfang ist im Zuge der aktuellen Abstimmung der Rahmenplanung sowie der erforderlichen Planaufstellungsbeschlüsse zu konkretisieren. Die Ankaufsverhandlungen bezüglich der für eine zweite Bau-

stufe noch fehlenden Flächen werden durch die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH forciert betrieben.

9. Was unternimmt die Stadtgemeinde, um weitere Flächen zu kaufen oder zu tauschen?

Die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH betreibt auf Grundlage des Beschlusses des staatlichen Vermögensausschusses vom 28. Mai 1999 weiterhin einen Ankauf der noch nicht erworbenen Flächen im Bereich zwischen BAB 1, Bahnlinie Bremen-Osnabrück, Weser und der Landesgrenze. Sie steht in Verhandlungen zu allen betroffenen Grundstückseigentümern.

10. Gibt es Vereinbarungen oder Gespräche mit dem Landkreis Verden und/oder der Gemeinde Achim über gemeinsame Gewerbegebiete im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Hansalinie?

In mehreren Arbeitsgesprächen wurde mit den Gemeinden Stuhr, Wehye, Achim und Oyten, den Landkreisen Diepholz und Verden sowie mit den Geschäftsstellen des Kommunalverbundes und der gemeinsamen Landesplanung das Vorhaben „Gewerbliche Entwicklung Arberger/Mahndorfer Marsch“ diskutiert und in eine teilträumliche Gesamtbetrachtung gestellt.

Seitens der Stadt Achim und des Landkreises Verden als den unmittelbar angrenzenden Gebietskörperschaften wurde dabei deutlich betont, dass eine Ausweitung bzw. Ergänzung der Gewerbegebietsplanung auf Achimer Seite aufgrund des direkt angrenzenden Vorranggebietes für Freiraumfunktionen nicht in Betracht kommt und auch keine politischen Bestrebungen in eine solche Richtung bestehen.

Mit den niedersächsischen Nachbargemeinden und -kreisen wurde darüber hinaus im Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung eine übergeordnete Betrachtung der Gewerbegebiete und -planungen im Großraum A 1/Bremer Kreuz/A 27 vorgenommen. Eine inhaltliche Zusammenarbeit im Sinne der Entwicklung eines teilträumlichen Standortprofils soll Gegenstand weiterer Beratungen sein.

11. Beabsichtigt der Senat, Teile des Gewerbegebietes Hansalinie für Windkraftanlagen zu nutzen? Wenn ja, welche?

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung im Bereich der Arberger und Mahndorfer Marsch ist die Realisierung von insgesamt fünf Windkraftanlagen der Zwei-Megawatt-Klasse beabsichtigt. Im Rahmen des hierzu erforderlichen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans Bremen von 1983 ist dies zu konkretisieren.

12. Beabsichtigt der Senat, Teile des vorgesehenen Gewerbegebietes Hansalinie oder angrenzende Gebiete südöstlich der BAB 1 für Wohnbebauung zu nutzen? Wenn ja, welche?

Die derzeitige Rahmenplanung sieht für die Hemelinger Marsch keinen Wohnungsbau vor.

13. Beabsichtigt der Senat, Teile des vorgesehenen Gewerbegebietes Hansalinie oder angrenzende Gebiete im Landschaftsschutz zu halten oder unter Naturschutz zu stellen?

Die Flächen der Hemelinger, Mahndorfer und Arberger Marsch zwischen der BAB 1 und der Weser sind Landschaftsschutzgebiet. Eine Unterschutzstellung - auch von Teilbereichen - als Naturschutzgebiet ist nicht beabsichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 2135 für den Bereich der Hemelinger Marsch erfordert die partielle Aufhebung des dortigen Landschaftsschutzes.

Die Deputation für Umwelt und Energie hat dem am 7. Oktober 1999 zugestimmt. Eine Befassung des Senats steht noch aus. Die Außendeichsflächen östlich des Gewerbegebiets sowie ein 90 m breiter binnendeichs verlaufender Grünstreifen außerhalb des so genannten Landschaftsbauwerkes verbleiben im Landschaftsschutz.

Eine den vom Senat am 9. Dezember 1997 beschlossenen Eckpunkten entsprechende Entwicklung der Arberger und Mahndorfer Marsch wird durch eine bedarfsgerechte, abschnittsweise Bauleitplanung abzusichern sein, zu der jeweils parallel auch entsprechende Verfahren zur Aufhebung des Landschaftsschutzes einzuleiten sind. Der südlich an das 1,2 km breite Entwicklungsband grenzende Landschaftsraum soll als Landschaftsschutzgebiet erhalten bleiben und im Rahmen der mit der gewerblichen Entwicklung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden.

14. Beabsichtigt der Senat, im vorgesehenen Gewerbegebiet Hansalinie zusätzliche Verkehrsanlagen einzurichten oder zuzulassen wie z. B. Bahnhöfe, Straßenbahnen, Güterverkehrsgleise, Autobahnanschlüsse, Transrapidtrassen? Wenn ja, welche in welchen Teilgebieten des Gebietes?

Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan 2135 umfasst die Option, an der Bahnstrecke Bremen–Osnabrück einen Haltepunkt für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) einzurichten. Vorgesehen ist hier nach weiterer Erschließung in der Arberger/Mahndorfer Marsch eine Verknüpfung der für die ÖPNV-Erschließung des Gesamtgebietes vorgesehenen Buslinien mit dem SPNV. Ein Haltepunkt für den Fernverkehr ist nicht vorgesehen, ein Straßenbahnanschluss ebenfalls nicht.

Der Gewerbepark Hansalinie bietet entlang der zentralen, nord-südlich verlaufenden Grünachse die Option, eine Gleisanbindung der hierzu benachbarten Grundstücke an die Betriebsbahnanlage im Hemelinger Hafen herzustellen. Die erste Gleisanbindung eines angesiedelten Unternehmens wird zur Zeit vorbereitet.

Die vorhandene Autobahnanschlussstelle Hemelingen soll in mehreren Bau-stufen zu einem Vollknoten ausgebaut werden. Auf Grundlage des Bebauungsplans 2135 wird zunächst bis zum Frühjahr 2000 eine provisorische Anbindung des Gewerbeparks Hansalinie an die vorhandene Anschlussstelle realisiert. Für den endgültigen Ausbau des Vollknotens wird aktuell ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren vorbereitet. Die Option, in Zukunft im Bereich der Mahndorfer Marsch einen weiteren Anschluss an die BAB 1 einzurichten, soll offen gehalten werden.

Sowohl der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans 2135 als auch das für die Arberger und Mahndorfer Marsch erarbeitete Strukturkonzept berücksichtigen eine Abstandsfläche zur BAB 1, die zum einen den Anforderungen des Bundesfernstraßengesetzes gerecht wird und zum anderen die potentiellen langfristigen Entwicklungen eines achtstreifigen Ausbaus der BAB 1 sowie des Baus einer Transrapid-Strecke Hamburg–Osnabrück berücksichtigen.