

## **Mitteilung des Senats vom 28. April 2020**

### **Ortsgesetz über die Aufhebung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Borgfeld“ vom 3. Juni 1996**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des Ortsgesetzes über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Borgfeld“ vom 3. Juni 1996 (Brem.ABl. Seite 41/259) mit der Bitte um Beschlussfassung.

#### **Problemlage und Ausgangssituation**

Die Deputation für das Bauwesen hat in ihrer Sitzung am 27. Mai 1993 den Beginn der Voruntersuchungen, gemäß §165 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Borgfeld“ beschlossen.

Nach Sichtung der Beurteilungsunterlagen wurde beabsichtigt, entsprechend der angestrebten städtebaulichen Ziele den Bereich einer neuen Entwicklung zuzuführen. Die vorgesehenen Maßnahmen sollten vorrangig der Errichtung von Wohnungen sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen.

Durch eine förmliche Festlegung des Planungsgebietes als Entwicklungsbereich ist es leichter möglich wegen der koordinierten und einheitlichen Vorgehensweise, durch Steuerung des Baufortschritts und Wahl der Bauabschnitte auf Belange der einzelnen betroffenen Landwirte einzugehen. Bei der Vielzahl der Eigentümerinnen und Eigentümer, von denen einige nicht mitwirkungsbereit waren, waren eine rechtzeitige Verfügbarkeit der Flächen und eine rechtzeitige Fertigstellung ohne ein solches Instrumentarium mit der Verankerung von Baupflichten nicht möglich. Diese Einschätzung wurde auch bestätigt durch Bauträger, die bis dahin erfolglos versucht hatten, eine privatwirtschaftliche Aufschließung für den Gesamtbereich zu erreichen. Auch nach einem Beschluss des Beirates vom 22. November 1995 wurde bereits versucht, Verhandlungen mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern zu führen, um eine Gesamtlösung zu erreichen. Dieses Vorhaben konnte aufgrund des Widerstands einiger Eigentümerinnen und Eigentümer nicht umgesetzt werden. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird gemäß §165 Absatz 3 Nummer 3 insbesondere dann eingesetzt, wenn ansonsten die Realisierung der Ziele im relevanten Gebiet nicht per städtebaulichem Vertrag erfolgen kann.

Der Bereich „Borgfeld“ wurde daher mit Beschluss vom 3. Juni 1996 durch Verkündung des Senats als städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt.

#### **Entwicklungsdurchführung**

##### **Rahmenplan**

Um die Voraussetzungen für eine derartige städtebauliche Entwicklung zu klären und mögliche Auswirkungen auf Borgfeld zu erfassen, wurden seit 1990 Untersuchungen und Planungsvorschläge in einer Rahmenplanung zusammengefasst. In diesem Kontext sollten neue Wohngebiete entstehen. Hierfür kamen folgende Planungen in Betracht:

- Borgfeld-Ost mit 400 Wohnungen (östlich der Borgfelder Heerstraße)
- Borgfeld-West mit 850 Wohnungen (westlich der Borgfelder Heerstraße)

Es wurde prognostiziert, dass die Einwohnerzahl Borgfelds mit der Realisierung der genannten Vorhaben von 4 000 auf 6 000 anwachsen würde. Demzufolge waren die Gemeinbedarfsflächen wie folgt zu ergänzen:

Grundschulen:

- Die Grundschule in Borgfeld-Mitte konnte nur geringfügig erweitert werden. Es war daher eine neue Grundschule in Borgfeld-West zu planen.

Kindertagesstätten:

- Es waren zwei neue Kindertagesstätten, je eine in Borgfeld-Ost und in Borgfeld-West, zu errichten.

Jugendfreizeitheim:

- Im Zusammenhang damit waren auch Räume für Jugendliche vorzusehen.

Turnhalle:

- Mit den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern würde auch der Raumbedarf in den Sportvereinen wachsen. Demzufolge wurde im Zusammenhang mit der Schulerweiterung und den Sportvereinen Borgfelds auch eine neue Turnhalle geplant.

Fußballplatz:

- Die Sportanlage des SC Borgfeld sollte um ein Kunstrasen-Spielfeld ergänzt und die Umkleieräume sollten erweitert werden.

Zusammengefasst wurden folgende Wohneinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen:

Bezeichnung	Flächengröße (ha)	Grundstücke	Wohneinheiten	Gemeinschaftseinrichtungen
Borgfeld I (Ost)	35	367	365	2
Borgfeld II (West)	54	808	856	8
Borgfeld III (Sportanlage)	3	1		2
Borgfeld Kreuzdeich	25	1		1
Gesamt:	117	1 177	1 221	13

Verkaufsübersicht

Im Entwicklungsbereich Borgfeld sind 1.221 Wohneinheiten realisiert worden. Ferner wurden neben den Maßnahmen in Borgfeld III insgesamt acht Gewerbeobjekte erstellt und der Stadtgemeinde Bremen übergeben. Das Stiftungsdorf und der Verbrauchermarkt wurden vom jeweiligen Betreiber realisiert.

Die realisierte Verkaufsübersicht der „PBG Projektgesellschaft Borgfeld“ im Entwicklungsbereich einschließlich Baufeld V in Borgfeld-West stellt sich wie folgt dar:

Bebauung „Borgfeld-Ost“

Bauab-schnitt	Grundstücke (bauträgerfrei)	EFH	DHH	RH	Whg.	Gewerbe/Infra- struktur
BA 1	20	-	22	100	-	Verbrauchermarkt
BA 2	70	-	16	-	-	Kindergarten
BA 3	45	-	14	-	-	
BA 4	38	5		-	-	
BA 5	-	31	4	-	-	
Gesamt:	173	36	56	100		2

Bebauung „Borgfeld-West“

Bauab-schnitt	Grundstücke (bauträgerfrei)	EFH	DHH	RH	Whg.	Gewerbe/Infra- struktur
BA 1	33	-	-	-	-	
BA 2	48	-	26	36	-	
BA 3	34	-	20	45	-	
BA 4	30	-	14	41	-	
BA 5	16	-	16	63	-	
BA 6	-	-	-	-	45	Stiftungsdorf Frei- zeitheim Sporthalle Kinder- garten Schule
BA 7	27	-	12	36	-	
BA 8	29	-	12	45	-	
BA 9	23	-	16	99	-	
BA 10	6	-	8	7	-	
BA 11	14	-	12	12	-	
Gesamt:	260	-	136	384	45	6

Bebauung „Nördlich dem Hamfhofsweg“

Bauab-schnitt	Grundstücke (bauträgerfrei)	EFH	DHH	RH	Whg.	Gewerbe/Infra- struktur
BA 1	15	6	-	-	Gepl. 10	Verbrauchermarkt und Recycling-Station
Gesamt:	15	6	-	-	10	2

Gesamtdarstellung:

Ab-schnitte	Grundstücke (bauträgerfrei)	EFH	DHH	RH	Whg.	Gewerbe/Infra- struktur
17	448	42	208	484	45+10	10

Aufhebung der Sanierungsdurchführung

Gemäß § 169 Absatz 1 Nummer 8 in Verbindung mit §162 Absatz 1 Nummer 1 BauGB ist die Satzung aufzuheben, wenn die Entwicklung durchgeführt worden ist.

**Ortsgesetz zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung  
eines Entwicklungsbereiches „Borgfeld“**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 169 Absatz 1 Nummer 8 in Verbindung mit §162 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Borgfeld“ vom 3. Juni 1996 (Brem.ABl. Seite 41/259) wird aufgehoben.

§ 2

Dieses Ortsgesetz wird mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweis

Gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.