

Deputationsvorlage

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 80
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Golf-Clubhauses am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland
(Bearbeitungsstand: 28.02.2012)**

Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der Vorhabenträger Golfclub Oberneuland e. V. (GCO) beabsichtigt die Errichtung eines Golf-Clubhauses auf eigenem Grundstück am Heinrich-Baden-Weg.

Der Golfclub Oberneuland e. V. wurde im Jahr 1987 gegründet und besitzt seit 1996 eine 18-Loch-Anlage. Der Verein hat 850 Mitglieder, davon 690 Erwachsene. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, beschloss der Verein am 23. November 2009 den Bau eines eigenen Clubhauses mit Gastronomiebetrieb. Dieses ist nach dem Konzept des Vereins ausschließlich für die Mitglieder gedacht. Die öffentlich-rechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren lassen jedoch die Nutzung durch Dritte zu. Die Größe der Gastronomiefläche ergibt sich aus den Anforderungen des Sport- und Spielbetriebes. Bei Turnieren / Mannschaftsspielen sollen neben dem allgemeinen Spielbetrieb bis zu 100 Personen im Clubhaus Platz finden.

Der rechtsgültige Bebauungsplan 862 lässt eine solche bauliche Anlage nicht zu. Ein Restaurationsbetrieb dieser Größenordnung ist mit der Ausweisung als Grünanlage und der Zweckbestimmung Parkanlage/Sportanlage nicht vereinbar.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.
Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. Februar 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 22. Februar 2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in die Planaufstellung eingeflossen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 80 ist am 6. April 2011 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Im Rahmen dieser Einwohnerversammlung hat der Vorhabenträger die allgemeinen Ziele und Zwecke des geplanten Vorhabens sowie dessen Auswirkungen ausführlich anhand von Plänen erläutert. Danach wurden mit der Öffentlichkeit im Wesentlichen die Aspekte der Erschließung des geplanten Bauvorhabens über den Heinrich–Baden–Weg erörtert. Es wurden insbesondere Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrerinnen und Radfahrern auf dem Heinrich-Baden-Weg geäußert.

Auf den Inhalt des Protokolls der Einwohnerversammlung, das dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

5. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von Angaben,

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Prüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf, da die überbaubare Grundfläche mit ca. 800 m² weit unter dem o.g. Grenzwert liegt.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB liegen vor.

Ergänzend zum Planaufstellungsbeschluss vom 17. Februar 2011, mit dem die Aufstellung des Planes gemäß § 12 BauGB erfolgen sollte, ist die Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB zweckdienlich.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Zusätzlich werden von dem Vorhabenträger und dem benachbarten Bremer Hockey Club e.V.(BHC) die Kosten für den Teilausbau im zweiten Teil des Heinrich-Baden-Weges (beginnend mit dem Abschluss der Wohnbebauung bis zur heutigen Stellplatzanlage des GCO und des BHC, ca. 200 m, siehe Anlage 1) inklusive der Maßnahmen zur Herstellung der Umfahrung für Kfz und Müllfahrzeuge auf der privaten Stellplatzanlage vollständig getragen.

An dem Teilausbau des ersten Teiles des Heinrich-Baden-Weges von der Rockwinkeler Landstraße bis zum Abschluss der Wohnbebauung (ca. 250 m) wird sich der Vorhabenträger beteiligen, um dadurch die Beitragslast der Anwohner zu reduzieren.

Der Ausbau des ersten Abschnitts wird mit ca. 170.000,- € kalkuliert; hinzukommen Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 70.000,- € (Gesamtkosten 240.000,- €). Die beiden Vereine GCO und BHC werden sich mit insgesamt bis zu 50.000,- € beteiligen. Die Kostenbeteiligung an diesem Ausbau wird in dem Durchführungsvertrag geregelt.

Die Stadtgemeinde Bremen muss sich nach § 129 Abs. 1 BauGB mindestens mit 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes beteiligen. In einem Enteignungsverfahren hat sich die Stadtgemeinde verpflichtet, die Erschließungskosten für die am Enteignungsverfahren beteiligten Grundstücke am Heinrich-Baden-Weg zu übernehmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand belaufen sich diese auf ca. 35.000,- €. Der Restbetrag wird auf die Anwohner umgelegt.

Hinzukommen ggf. Vorfinanzierungskosten durch die Stadtgemeinde Bremen.

2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 80 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsangebot „Golf-Clubhaus“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

D) Abstimmungen

Der Planentwurf wird mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich des Ortsamtes Oberneuland sowie des Beirates Oberneuland abgestimmt.

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 80 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Golf-Clubhauses am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 28.02.2012) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 80 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Golf-Clubhauses am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 28.02.2012) mit Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 80 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Golf-Clubhauses am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 28.02.2012) mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 (Bearbeitungsstand: 28.02.2012)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 80 (Bearbeitungsstand: 28.02.2012)