

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
am 14.06.2012

Bebauungsplan 1562

**für ein Gebiet in Bremen - Vegesack
zwischen**

- **Weser**
- **Strandtreppe**
- **Weserstraße**
- **Rohrstraße**

Bearbeitungsstand: 11.05.2011

(Planaufstellungsbeschluss)

I Sachdarstellung

A Problem

Die Weserstraße ist eine der bedeutendsten Wohnstraßen innerhalb des Zentrums von Vegesack. Die Bebauung der Straße besteht aus einer Mischung von kleineren Wohnhäusern, größeren repräsentativen Stadthäusern und historischen Villen an der Geestkante zur Weser und dem Vegesacker Stadtgarten. Für die größeren Gebäude mit zum Teil ehemals öffentlichen und sozialen Nutzungen ist seit geraumer Zeit ein verstärkter Trend zur Umnutzung bzw. Nachverdichtung durch Abriss und Neubau von Geschosswohnungen festzustellen. Die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 909 sind für eine städtebaulich ausgewogene Steuerung der Innenentwicklung in der exponierten und für die Stadtsilhouette bedeutenden Lage am Vegesacker Stadtgarten nicht ausreichend qualifiziert. Es bestehen beispielsweise für die sehr tiefen Baugrundstücke mit Hanglage keine Festsetzungen zur Beschränkung der absoluten Gebäudehöhen, was ergänzend zu der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu weiteren Tief- und Staffelgeschossen führen kann, die in der Summe der Baumasse und der Bauhöhe den Maßstab der Umgebung erheblich überschreiten würden. Die gesetzlichen Vorschriften zur Versiegelung des Bodens beruhen innerhalb des Planungsgebiets auf der Baunutzungs-

verordnung aus dem Jahre 1977 und lassen eine nahezu vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen durch Unterbauungen auf dem Landschaftsbild prägenden Geestrandplateau zu.

Damit im Zuge der Nachverdichtung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können, besteht des Weiteren Klärungsbedarf über die Immissionsbelastung und dem Umfang von gegebenenfalls notwendigen Schutzvorkehrungen gegen die Immissionen aus den gewerblich-industriell genutzten Uferzonen der gegenüberliegenden Weserseite.

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zudem im Hinblick auf die Anforderungen des energetischen Bauens und Sanierens zu aktualisieren.

Für das Mischgebiet an der Rohrstraße besteht Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen, da das Spielhallenkonzept für Vegesack eine Ansiedlung dieser Nutzungen für diesen Bereich ausschließt.

B Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

B1 Entwicklung und Zustand

Das ca. 9,2 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Vegesack (521) und grenzt im Süden unmittelbar an die Weser. Die Gesamtfläche teilt sich in etwa zur Hälfte in die Privatgrundstücke am Straßenrand der Weserstraße und Rohrstraße und in den öffentlichen Teil des Vegesacker Stadtgartens an der Weser.

Die insgesamt 900 m lange Weserstraße ist eine attraktive Wohnstraße auf der hohen Geestkante mit südlichem Blick auf den Vegesacker Stadtgarten, die Weser und das Oldenburger Land. Hier entstanden im 19. Jahrhundert viele repräsentative Wohnhäuser von Kapitänen, Reedern, Kaufleuten und Senatoren. Heute stehen insgesamt 20 Wohnhäuser unter Denkmalschutz.

Der Stadtgarten ist eine schmale, flussbegleitende Parkanlage mit zahlreichen Großbäumen zwischen Weser und dem steilen Geesthang des Vegesacker Plateaus. Am Eingang zum Hafengebiet und dem Fährquartier läuft der steile Geesthang an der Fährstelle Bremen-Vegesack – Lemwerder aus, hier befindet sich im Niederungsbereich der Uferzone ein Hotel mit Ausflugslokal und Biergarten.

Der Höhenunterschied zwischen der oberen Weserstraße und dem Stadtgarten beträgt bis zu ca. 14 m. Außer der sogenannten Strandtreppe im Westen befinden sich zwei weitere Treppenaufgänge am ehemaligen Sitz des Orsamtes Vegesack und am Aussichtspunkt des Vegesacker Balkons gegenüber der Breiten Straße mit Anbindung an das Geschäftszentrum im oberen Vegesack.

Die Nordseiten der Wohngebäude stehen als Randbebauung an der Weserstraße an einer noch sehr ursprünglichen Vegesacker Stadtstraße aus dem 18. Jahrhundert mit einer durchgehenden Lindenallee auf der hohen Geest. Die Gebäuderückseiten stehen ganz im Zeichen einer unterschiedlich verdichteten und überwiegend offenen Parkrandbebauung mit nach Süden ausgerichteten Wohnungen.

Das ehemalige Ortsamt in der Weserstraße 75 ist bereits privatisiert und soll in Kürze zu einem Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten umgenutzt werden. Die ehemalige katholische Kinder- und Jugendhilfe Einrichtung Theresienhaus ist seit einiger Zeit ungenutzt und ebenfalls als Standort für ein verdichtetes Wohnprojekt im Gespräch. Bei beiden Projekten handelt es sich um historische Villenbauten aus dem 19. Jahrhundert. Für die Weserstraße 75 besteht Denkmalschutz, für das ehemalige Theresienhaus ist im Bebauungsplan ein städtebaulicher Erhaltungsbereich ausgewiesen. An der unteren Rohrstraße wurde bereits vor einigen Jahren am ehemaligen Standort der Sparkasse ein Wohnprojekt mit zwei Mehrfamilienhäusern realisiert.

Westlich des Plangebietes und auf der gegenüberliegenden Weserseite im Süden der Weserstraße befinden sich an den Ufern große Schiff- und Stahlbaubetriebe, deren Emissionen auf das Plangebiet einwirken. In Richtung Norden setzt sich das Vegesacker Zentrum zunächst mit Wohnhäusern und in einer Entfernung von ca. 350 m mit dem Sedanplatz und der Fußgängerzone im zentralen Einkaufsbereich fort.

B2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Neubekanntmachung Mai 2001 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan 909 mit Bekanntmachung vom 21.12.1982 weist für die Bebauung im westlichen Teilbereich der Weserstraße Reine Wohngebiete und für den östlichen Teilabschnitt Allgemeine Wohngebiete aus. Für den ehemaligen Standort des Ortsamtes an der Weserstraße 75 besteht die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung. Für die Bebauung an der Rohrstraße und dem Standort des Hotelbetriebes Strandlust am Eingang zum Stadtgarten sind Mischgebiete ausgewiesen. Für das Grundstück Rohrstraße 11 besteht die Einschränkung auf Schank- und Speiseeinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Bei dem Stadtgarten einschließlich der Promenade vor dem Hotelbetrieb handelt es sich um öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Der gesamte Bereich des Stadtgartens einschließlich des Mischgebiets am Hotelstandort ist Überschwemmungsgebiet der Weser.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung sind maximal zwei Vollgeschosse in der offenen Bauweise zulässig. Die offene Bauweise ist für die überwiegende Anzahl der Wohngebäude innerhalb der Reinen Wohngebiete weitergehend eingeschränkt auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zwei Vollgeschosse in der geschlossenen Bauweise zulässig. Für die Mischgebietsflächen beträgt die zulässige Anzahl der Vollgeschosse drei Vollgeschosse in der geschlossenen Bauweise. Zusätzlich besteht für das Mischgebiet an der Rohrstraße die Ausweisung einer rückwärtigen Bauzone für ein Vollgeschoss in der geschlossenen Bauweise.

Auf den Grünflächen sind Zubehörbauten bis zwei Vollgeschosse zulässig.

Es gelten für die Grund- und Geschößflächenzahlen die Höchstwerte der Bau-nutzungsverordnung (Mischgebiete, Allgemeine u. Reine Wohngebiete bei zwei Vollgeschossen für die Grundflächenzahl GRZ 0,4 und für die Geschossflächenzahl GFZ 0,8 und bei drei Vollgeschossen GRZ 0,4 und GFZ 1,0).

Für Teilabschnitte der Weserstraße und der Rohrstraße bestehen Festsetzungen über die Gestaltung der Fassaden und Dächer. Des Weiteren besteht für 5 Teilflächen an diesen Straßen ein städtebaulicher Erhaltungsschutz nach § 39 Bundesbaugesetz (ortsbildprägende bauliche Anlagen).

B3 Planungsziele

- Die planungsrechtlichen Rahmensetzungen für Ergänzungs- oder Ersatzbauten auf der Südseite der Weserstraße sollen hinsichtlich der maßstabsgerechten Integration in das städtebauliche Umfeld der Weserstraße und des Stadtgartens durch differenzierte Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung aktualisiert und präzisiert werden
- Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation in der Gemengelage zu den Werft- und Gewerbebetrieben an der Weser
- Erhaltung der gewachsenen baulichen und räumlichen Siedlungsstruktur durch die Überprüfung und Aktualisierung der bislang gültigen gestalterischen Festsetzungen unter Einbeziehung der Erfordernisse des energetischen Bauen und Sanierens und durch die Ausweisung von städtebaulichen Erhaltungsbereichen
- Berücksichtigung der besonderen topographischen Situation durch Sicherung des landschaftsprägenden Baumbestands am Geestrand
- Ausschluss von Spielhallen gemäß dem Spielhallenkonzept für Vege-sack
- Anpassung der Festsetzungen im Bereich des privatisierten Ortsamtgebäudes (Auflösung der Gemeinbedarfsfläche)
- Prüfung der Verteilung des ruhenden Verkehrs

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die oben genannten Zielsetzungen zu erreichen.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplan 1562 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Um eine zeitnahe Realisierung der Planungen zu ermöglichen soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Bei dem Bebauungsplan 1562 handelt es sich um eine Überprüfung des vorhandenen Bestandes. Neue Bauflächen sollen nicht geschaffen werden. Deshalb ist ein Ausgleich für Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt voraussichtlich nicht erforderlich. Umweltbelange, insbesondere die Lärmproblematik, werden im Verlauf des Verfahrens untersucht.

D Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung**D 1 Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

D 2 Gender-Prüfung

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Gender-Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

E Energetische Aspekte

Das Plangebiet ist mit repräsentativen Gebäuden bebaut, die mit gestalterischen Festsetzungen geschützt sind. An den gestalterischen Anforderungen soll festgehalten werden, dadurch ist der gestalterische Spielraum für energetische Sanierung an der Außenhülle beschränkt. Im Verlaufe des Verfahrens soll gleichwohl geprüft werden, ob und welcher Spielraum für energetische Optimierungen möglich sind.

F Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit

Sicherheitsaspekte und die Barrierefreiheit betreffen insbesondere den öffentlichen Raum, im vorliegenden Fall den Vegesacker Stadtgarten. Im Laufe des Verfahrens sollen sicherheitsrelevante Aspekte und die Barrierefreiheit geprüft werden.

G Abstimmung

Der Beirat Vegesack hat in seinem Ausschuss zur Beratung von Bauangelegenheiten mit einem Beschluss vom 07. Mai 2012 die Überarbeitung des Bebauungsplanes 909 zur Anpassung der Festsetzungen an die bestehende Bebauung in ihrer Höhe, in ihrer Tiefe sowie der überbaubaren Flächen angeregt. Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Weser, Strandtreppe, Weserstraße und Rohrstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1562). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1562 für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Weser, Strandtreppe, Weserstraße und Rohrstraße im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden soll.

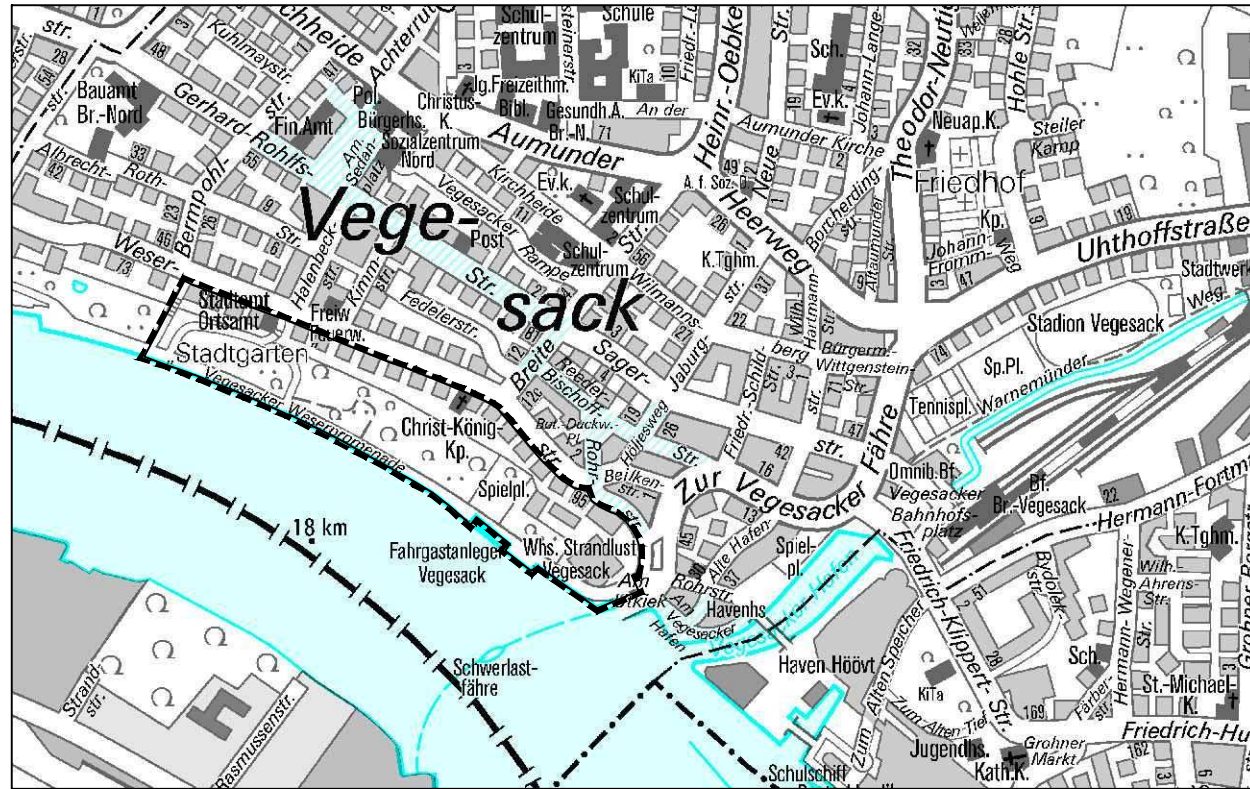
Anlage: Übersichtsplan

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Übersichtsplan zum
Bebauungsplan 1562

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Weser
- Strandtreppe
- Weserstraße
- Rohrstraße



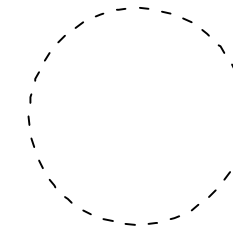
Ausschnitt aus dem
Stadtplan M. 1:10000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des Plangebietes ca. 9 ha

Bearbeitungsstand: 11.05.2012



Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den

.....
Amtsleiter

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.

Bremen, den

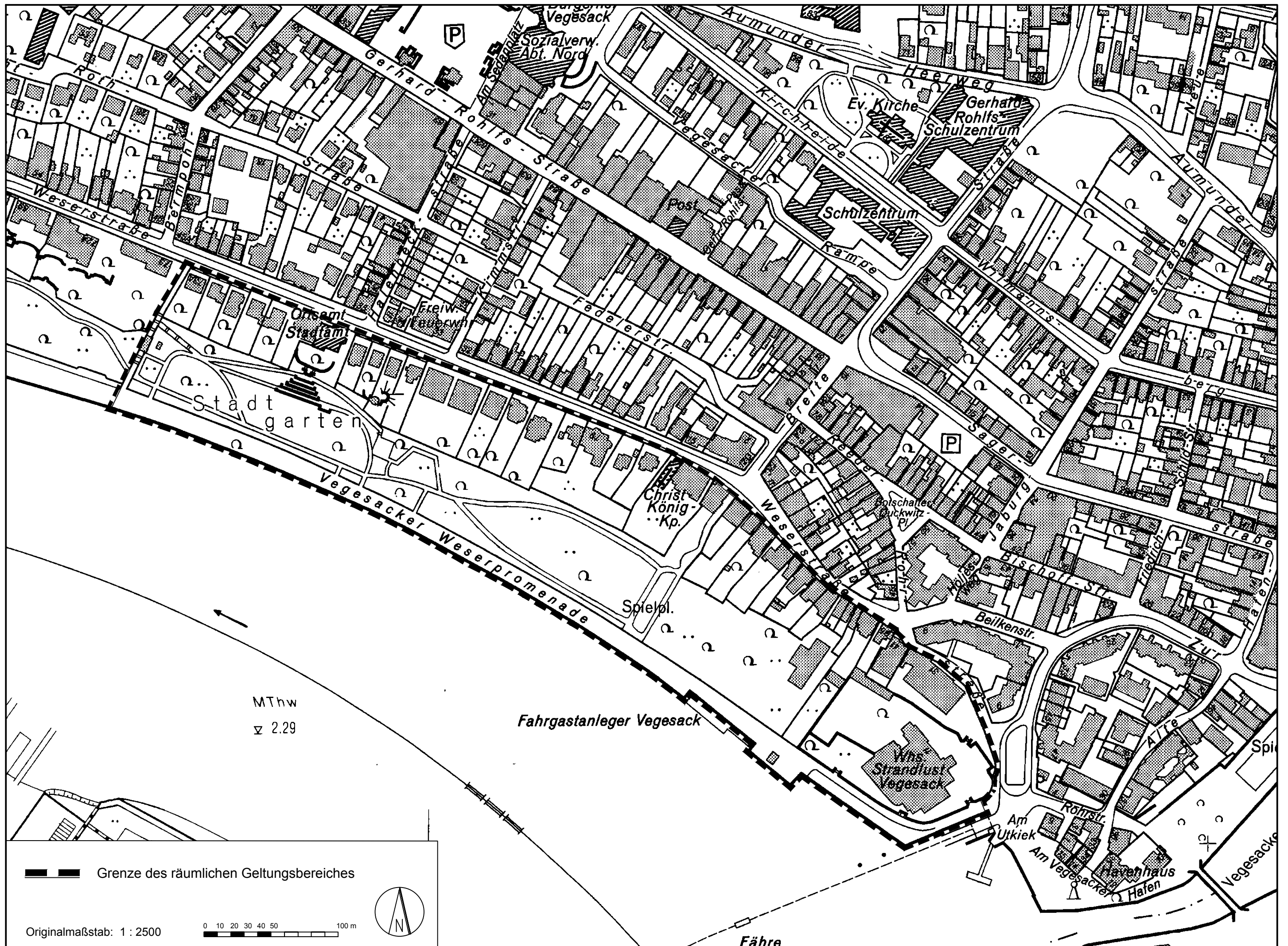
.....
Vorsitzende/r

.....
Sprecher/in

Bekanntmachung gemäß §2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER
vom

Bearbeitet : Hafke
Gezeichnet : Hartlage 11.05.2012
Verfahren : Böger

Übersichtsplan zum
Bebauungsplan 1562

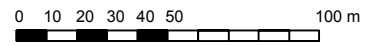


MThw
 ± 2.29

Fahrgastanleger Vegesack

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Originalmaßstab: 1 : 2500



Fähre