

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 20. November 2012

Tel.: 361-7340 (Frau Velte)
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/196 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56 (mit Vorhabenplan 56) zum Vorhaben
„Wohnbebauung Eichenhof“**

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- nördlich Lesumer Heerstraße
- östlich Eichenhof
- südlich Friedehorstpark
- westlich Brunnenhofstraße

Bearbeitungsstand: 05.11.2012

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Eine Investorin, zu deren Gunsten eine Auflassungsvormerkung für die Übertragung des Grundstückes im Plangebiet ins Grundbuch eingetragen wurde, hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten auf einem bisher kirchlich genutzten Grundstück.

Für das Plangebiet gilt der rechtsgültige Bebauungsplan 373 vom 02.04.1971, der für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke vorsieht. Aufgrund der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche kann das Vorhaben nicht aus dem geltenden Bebauungsplan entwickelt werden.

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

B 1 Entwicklung und Zustand

Das rd. 6.300 m² große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bremen - St. Magnus zwischen der Lesumer Heerstraße und dem Friedehorstpark. Es wird über die Straße "Eichenhof" erschlossen. Das Gebiet ist mit zwei Gebäuden der katholischen Gemeinde St. Peter und Paul bebaut. Diese werden in Zukunft nicht mehr benötigt und sollen daher für das Vorhaben zurückgebaut werden. Die Randbereiche des Plangebiets sind durch umfangreichen Altbaumbestand geprägt. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes, die räumliche Nähe zum Bahnhof Bremen-St. Magnus sowie dem Friedehorstpark sind gute Voraussetzungen zur Schaffung neuer Wohneinheiten in St Magnus.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan 373 setzt als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest.

B 3 Planungsziele

Mit der Errichtung von 32 neuen Wohnungen verfolgt die Planung – im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB – das Ziel, der vermehrten Nachfrage nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen nachzukommen. Dabei sollen im Wesentlichen folgende Planziele verfolgt werden:

- Umsetzung einer einheitlichen, architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude
- Bau einer Tiefgarage für den Nachweis des notwendigen Stellplatzbedarfs,
- dadurch Steigerung der Wohnumfeldqualität im Innenhof
- Erhaltung des vorhandenen Altbaumbestandes
- Sicherung eines Anteils an sozial gefördertem Wohnraum
- Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzepts

Die Planung entspricht damit dem Leitbild Bremen '20, in dem in einer Innenentwicklung die Chance gesehen wird, verstärkt städtische Wohnformen zu entwickeln. Gemäß der Wohnungsbaukonzeption Bremen sollen für den Wohnungsbau reaktivierte Flächen in der Nähe zu attraktiven Erholungsräumen besonders berücksichtigt werden. Mit der neuen Bebauung auf einem

von der katholischen Kirchengemeinde nicht mehr benötigten Grundstück sowie der Lage des Vorhabens am Friedehorstpark entspricht die Planung sowohl dem Leitbild Bremen '20 als auch der Wohnungsbaukonzeption Bremen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung sichergestellt werden.

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Da das Vorhaben mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 (mit Vorhabenplan 56) handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, 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 Ziff. 1 BauGB abgesehen werden.

D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

D 1 Finanzielle Auswirkungen

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

D 2 Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der genannten 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 Abstimmung

Der Sprecherausschuss des Beirates Burglesum hat die Planungen in seiner Sitzung vom 24.10.2012 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen - Burglesum, nördlich Lesumer Heerstraße, östlich Eichenhof, südlich Friedehorstpark und westlich Brunnenhofstraße ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 - mit Vorhabenplan 56). 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan 56 (mit Vorhabenplan 56) für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen - Burglesum, nördlich Lesumer Heerstraße, östlich Eichenhof, südlich Friedehorstpark und westlich Brunnenhofstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen: - Projektentwurf
- Übersichtsplan

Anlage

Projektentwurf

zum Vorhaben „Wohnbebauung Eichenhof“ im Ortsteil Bremen - St. Magnus



