

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2437**  
**für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße**  
**(Bearbeitungsstand: 14.09.2012)**

**Planaufstellungsbeschluss**  
**Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**Öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2318 (rechtsverbindlich seit dem 24.05.2006), der für das ehemalige Gelände des Krankenhauses Sebaldsbrück die Bebauung mit Wohnhäusern und den Erhalt eines achtgeschossigen Bettenhauses vorsieht.

Der zu ändernde Teilbereich dieses Bebauungsplanes besteht im Wesentlichen aus dem Gelände des Bettenhauses mit seinen Anbauten. Die Gebäude wurden mittlerweile abgerissen, weil der Eigentümer zwischenzeitlich aus Kostengründen von einer Sanierung Abstand genommen hatte. Beabsichtigt ist nunmehr, ebenso wie in der unmittelbaren Umgebung, eine Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie eine Anpassung der Erschließung.

Zur Realisierung des Vorhabens ist neues Planungsrecht erforderlich, mit einem geänderten Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen und einer neuen Erschließungsstraße.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

## Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

## Zum Verfahren nach dem BauGB

### 1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen.  
Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

### 2. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer Einwohnerversammlung als frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit soll in diesem Fall gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen werden, weil durch die Verwirklichung der veränderten Planung keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die örtliche Bewohnerschaft zu erwarten sind. Gegenüber der ursprünglichen Planung (insbesondere Umbau des Bettenhauses zu Wohnungen) werden durch die vorgesehenen Einfamilienhäuser nunmehr weniger Wohneinheiten entstehen, so dass nicht mit einem steigenden Verkehrsaufkommen gerechnet werden muss.

Eine gesonderte Einwohnerversammlung zum Bebauungsplan 2437 kann somit entfallen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2437 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Prüfung ist in die Planung eingeflossen.

### 4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB sollen gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

## C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Das Baugebiet wird durch private Bauträger erschlossen und bebaut, der Stadtgemeinde entstehen von daher keine Kosten.

Wegen einer ggf. erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.  
Die hierfür erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

## 2. Gender-Prüfung

Das Plangebiet stellt einen für Frauen, Männer, Kinder und Jugendliche gleichermaßen nutzbaren Lebensraum dar. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geänderte Planung keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

## E) Abstimmungen

Dem Ortsamt Hemelingen 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 für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße (Bearbeitungsstand: 14.09.2012) ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2437).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für den Bebauungsplan 2437 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße (Bearbeitungsstand: 14.09.2012) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wird (§ 3 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB).“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2437 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße (Bearbeitungsstand: 14.09.2012) mit Begründung zu.“
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2437 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße (Bearbeitungsstand: 14.09.2012) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

### Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2437 (Bearbeitungsstand: 14.09.2012)
- Entwurf des Bebauungsplans 2437 (Bearbeitungsstand: 14.09.2012)

# Begründung

**zum Bebauungsplan 2437  
für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße  
(Bearbeitungsstand: 14.09.2012)**

## **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Sebaldsbrück.  
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha.

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2318, der das Gelände des ehemaligen Sebaldsbrücker Krankenhauses umfasst. Das Gebiet wird derzeit erschlossen und sukzessive mit Wohnhäusern (Reihenhauszeilen, Einzel- und Doppelhäuser) bebaut.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2318 wurde seinerzeit von einem Erhalt des 8-geschossigen früheren Bettenhauses ausgegangen, das ursprünglich für Wohnzwecke umgebaut werden sollte. Der aktuelle Eigentümer des Geländes hat aus Kostengründen jedoch von einer Sanierung des seit dem Jahre 2003 leerstehenden Bettenhauses Abstand genommen und das Gebäude mittlerweile abgerissen.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Es gilt der Bebauungsplan 2318, rechtsverbindlich seit 24. Mai 2006. Festgesetzt ist Reines Wohngebiet (WR) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) mit überwiegend maximal 2- bis 3-geschossiger Bebauung sowie 8 Vollgeschossen im Bereich des ehemaligen Bettenhauses.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Fortschreibungsstand 02.11.2010) stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbauflächen dar.

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Das städtebauliche Konzept des Baugebietes, welches dem Bebauungsplan 2318 zugrunde gelegen hat, bezieht sich im Planbereich bisher wesentlich auf das dominante Bettenhaus. Festgesetzt ist eine max. 8-geschossige Bebauung mit 1-geschossigen Anbaumöglichkeiten sowie eine größere Stellplatzanlage vor dem Gebäudekomplex. Durch den Abriss des Hochhauses ist eine städtebauliche Neukonzeption und damit eine Überarbeitung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich geworden. Eine Neuerrichtung des Hochhauses ist vom Investor weder beabsichtigt noch städtebaulich wünschenswert. Auf der Fläche des Bettenhauses soll nunmehr in Anlehnung an die umgebenden geplanten und teilweise in der Realisierung befindlichen Einfamilienhausbebauungen ebenfalls eine Bebauung durch Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Darüber hinaus müssen die unmittelbar westlich an das Bettenhaus an-

grenzenden Bauflächen hinsichtlich ihrer Lage und Erschließung den geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Änderung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor, so dass das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommt.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der rückwärtigen, ruhigen Lage des Plangebietes wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, welches der umgebenden Struktur entspricht.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird aus den Umgebungsstrukturen abgeleitet. Diese sind geprägt durch überwiegend 2-geschossige Gebäude und eine relativ hohe Bebauungsdichte. Entsprechend werden im Planbereich eine maximale Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Um die Homogenität der Neubebauung zu gewährleisten und einzelne Überhöhungen auszuschließen, wird die Gebäudehöhe auf maximal 11,0 m über der Straßenoberkante begrenzt.

Entlang der nördlich vom Plangebiet verlaufenden Planstraße sind 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um an der Haupteinschließung des Gesamtgebietes eine raumbildende Kante zu schaffen.

### **3. Bauweise**

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes wird im Plangebiet weitergeführt. Festgesetzt wird die offene Bauweise (o), in einem Teilbereich auch die abweichende Bauweise (a); in der abweichenden Bauweise kann aufgrund des Grundstückszuschnitts ggf. auch eine längere Reihenhauszeile (mehr als 50,0 m) errichtet werden.

### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die umgebenden Straßenzüge sind geprägt von einer straßenbegleitenden Bebauung mit kleineren Vorgartenzonen. Diese für Sebaldsbrück typische Struktur wird im Plangebiet fortgesetzt.

Die überbaubaren Flächen erstrecken sich überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen und geben in einem Großteil des Plangebietes eine Straßenrandbebauung vor. Die Vorgartentiefe beträgt durchgehend mindestens 3,0 m. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind nicht überbaubar und als Gartenzonen auszubilden. Ausgenommen ist der zentrale Bereich des Plangebietes. Hier sind wegen größerer Grundstückstiefen einige zusätzliche Gebäude in zweiter Reihe möglich.

### **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind aus gestalterischen Gründen in den Vorgärten unzulässig. Aufgrund der relativ hohen möglichen Dichte der Bebauung werden

auch auf den weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einschränkungen für diese Anlagen getroffen. Sie sind nur dort zulässig, wo sie ausdrücklich festgesetzt sind. Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) sind hinsichtlich der Standortwahl dabei relativ wenig eingeschränkt, da die Wohngebäude i.d.R. nicht unterkellert sind und Abstellflächen benötigt werden, Stellplätze und insbesondere Garagen werden demgegenüber stärker reglementiert. Sie sollen nach Möglichkeit unmittelbar an die Hauptgebäude angegliedert werden und sind von daher in weiten Teilen nur in den Bauzonen zulässig.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die hinteren Bereiche des Plangebietes werden über eine schmale private Straße erschlossen; sie sind als ruhiges, kleinteiliges Wohngebiet konzipiert. Um die Struktur nicht zu überlasten, ist eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgesehen. Die Bereiche sind mit WR\* gekennzeichnet. Zulässig sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude; größere Mehrfamilienhäuser sind damit ausgeschlossen. Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt die Begrenzung jeweils für die Doppelhaushälfte bzw. die Reihenhausscheibe.

7. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Saarburger Straße aus über die bereits im Bebauungsplan 2318 festgesetzte öffentliche Planstraße. Von hier zweigt ringförmig eine private Erschließungsstraße ab. Dem Gebietscharakter entsprechend ist der Querschnitt der Privatstraße mit 6,50 m bis 8,50 m Breite auf das verkehrstechnisch erforderliche Mindestmaß beschränkt; die Durchfahrt von größeren Fahrzeugen (z.B. Müllfahrzeuge) und die Unterbringung einer begrenzten Anzahl von „Besucherstellplätzen“ ist möglich. Die öffentliche Planstraße wird teilweise in den Geltungsbereich einbezogen (zwischen Wendeplatz und Grünanlage), da die Ausbaubreite in diesem Teilabschnitt von bisher 6,00 m auf 8,50 m erweitert wird, um hier zusätzliche öffentliche Stellplätze anordnen zu können. Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus eine weitere Anbindung an die südlich gelegene Grünanlage, die über Privatgrund geführt und als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit gesichert wird.

8. Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität wird unmittelbar am Wendeplatz ein Standort für eine Trafo-Station gesichert, der bereits im Bebauungsplan 2318 an dieser Stelle festgesetzt war.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Fläche wird kleinteilig parzelliert und individuell bebaut. Um dennoch einen erkennbaren Siedlungscharakter sicherstellen zu können, wird die Gestaltung der Einfriedigung als gemeinsames verbindendes Element vorgegeben. Der Bebauungsplan setzt fest, dass als Abgrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen eine Hecke anzupflanzen ist.

## **D) Umweltprüfung, Umweltbericht**

Mit dem Bebauungsplan 2437 wird ein geplantes Wohngebiet hinsichtlich der Erschließung, dem Maß der Nutzung (Geschossigkeit) sowie der Lage der Bauflächen neu konzipiert.

Im Bereich der Planstraße wird das Maß der Nutzung gegenüber den bisherigen Möglichkeiten teilweise reduziert (bisherige GRZ 0,4, neue GRZ 0,35), auf der Fläche des Bettenhauses dagegen erhöht (bisherige GRZ 0,3, neue GRZ 0,35); die bisherigen Planungen sahen beim Umbau des Bettenhauses zu einer Wohnanlage aufgrund der dann zu erwartenden hohen Anzahl an Wohnungen umfangreiche Stellplatz- und Garagenflächen vor, was eine relativ intensive Versiegelung der Fläche zur Folge gehabt hätte. Durch die Neuplanung eines Einfamilienhausgebietes entfallen diese großflächigen Stellplatzanlagen.

Gegenüber den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten wird daher insgesamt keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad zugelassen, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich der bisherigen Möglichkeiten mit der Neuplanung nicht negativ verändert wird.

Erhebliche Auswirkungen auf andere umweltrelevante Schutzgüter sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes sind ebenfalls nicht zu erwarten. Weitere Umweltaspekte sind nicht betroffen.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes kann daher abgesehen werden.

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Das Baugebiet wird durch private Bauträger erschlossen und bebaut, der Stadtgemeinde entstehen von daher keine Kosten.

Wegen einer ggf. erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die hierfür erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

### **2. Gender-Prüfung**

Das Plangebiet stellt einen für Frauen, Männer, Kinder und Jugendliche gleichermaßen nutzbaren Lebensraum dar. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geänderte Planung keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag  
  
gez. Viering

Bremen, 6. Dezember 2012

.....  
Senatsrat