

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2452
für ein Gebiet in Bremen - Neustadt / Obervieland
zwischen Habenhauser Landstraße, Fellendsweg, Habenhauser Deich und Friedhof
Huckelriede
(Bearbeitungsstand 08.08.2013)

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) **Problem**

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen sieht die Wohnungsbaukonzeption Bremen 2009 die Entwicklung des Plangebietes für Wohnungsbau vor. Die Bremer Wohnungsbauoffensive 2012 hat 30 Flächen mit einem Wohnungspotential von ca. 3.700 Wohneinheiten identifiziert. Zu diesen prioritär zu entwickelnden Projektgebieten gehört das im Süden des Werdersees größtenteils im Ortsteil Huckelriede gelegene Plangebiet.

Das Plangebiet stellt mit einer Gesamtgröße von 17,4 ha ein wichtiges Flächenpotential für die Innenentwicklung von Wohnbauflächen auf einem gut erschlossenen Standort in der Stadtgemeinde Bremen dar. Das neue Wohngebiet kann mit der Errichtung von insgesamt 430 – 550 Wohneinheiten, verteilt auf mehrere konzept- und nachfragebedingte Phasen, einen gewichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Bremen leisten. Insgesamt bietet sich hier die Chance, städtisches Wohnen mit ausgezeichneten Freizeitqualitäten zu verbinden.

Die innenstadtnahe Lage des Plangebiets in landschaftlich reizvoller Umgebung macht dieses attraktiv für vielfältige Zielgruppen, darunter Familien mit Kindern, ältere Erwerbstätige und Senioren, die alle aktuell verstärkt in urban geprägte, innenstadtnahe Bereiche streben. Im Rahmen der Neukonzeption für das Plangebiet und seine Ränder können attraktive Grün- und Wegeverbindungen zu den umgebenden Grünflächen und Wohnquartieren ausgebildet werden.

Der für den größten Teil des Plangebietes geltende Bebauungsplan 1708 setzt öffentliche Grünfläche, überwiegende Zweckbestimmung Friedhof, fest. Die vorgesehene Erweiterung des Friedhofs Huckelriede auf das Plangebiet ist nicht mehr erforderlich, so dass eine wohnbauliche Entwicklung möglich ist.

Für die angestrebte wohnbauliche Entwicklung fehlt die planungsrechtliche Grundlage.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Huckelriede, ein geringer Anteil im Ortsteil Habenhausen. Das Plangebiet grenzt im Osten an mit freistehenden oder Doppelhäusern bebaute Grundstücke und im Süden an die von einer Baumallee geprägte Habenhauser Landstraße. Die nördliche und westliche Grenze werden jeweils von 3 bis 4 m hohen Böschungen begleitet, die im Norden durch den Deich zum Werdersee und im Westen durch die Nachbarschaft des erhöhten Friedhofs und seiner Anlagen begründet sind.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als teilweise landwirtschaftlich genutzte, weiträumige Wiesenfläche mit wenigen Gebüsch- und Heckenstrukturen dar. Abgesehen von einer kleinen, am Rande gelegenen Teilfläche im Südwesten, ist der Planbereich frei von Baumbestand

Zudem wurde für den gleichen Bereich eine Altablagerung festgestellt, die zu einem großen Anteil aus einem etwa 2,5 m mächtigen, sandigen Auffüllungshorizont aus Ziegelresten, Schlacken, Glas, Keramik und Plastik besteht. Zum Teil sind auch oberflächlich Abfälle zu finden. Die Ausweisung als Wohnfläche wäre nur nach Sicherung oder Sanierung der Fläche möglich.

Das Projektgebiet wird durch Schallimmissionen des Luftverkehrs tangiert, liegt jedoch vollständig außerhalb der Schutzzonen der Lärmschutzbereiche des Flughafens.

Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes im Nordosten ist als Grabeland verpachtet. Das Plangebiet wird zudem als fußläufige Grünverbindung zum Werdersee und als Freiraum genutzt. Abgesehen von wenigen baulichen Anlagen auf den als Grabeland verpachteten Grundstücksteilen ist das Plangebiet frei von Bebauung. Es gibt weder befestigte Wege noch Angebote zum Verweilen.

Zur Sicherung übergeordneter Freiraumbezüge und Wegeverbindungen im Kontext der erhöhten Friedhofslage werden entsprechende Teilflächen Bestandteil des Plangebietes. Zudem werden die westlich am Fellendsweg gelegenen, bebauten Flurstücke in den Geltungsbereich miteinbezogen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dar; er soll im Parallelverfahren (131. FNP-Änderung) geändert werden.

Der Bebauungsplan 1708, rechtsverbindlich seit dem 21. Juni 2002, setzt für den größten Teil des Plangebiets öffentliche Grünfläche Zweckbindung Friedhof fest. Für einen Streifen, der das Gebiet in Nord-Süd Richtung durchzieht ist öffentliche Grünanlage mit integrierter Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt. Für den Planbereich am Fellendsweg bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ziel ist die Entwicklung des Plangebietes zu einem durchgrünten Wohnstandort, der mit einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualität auch die Anforderung an einen nachhaltigen Städtebau erfüllt.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens führen der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Kooperation mit einem privaten Projektträger ein Gutachterverfahren mit mehreren Städtebau- und Landschaftsplanungsbüros zur Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes durch, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die weitere Entwicklung des Projektes bilden soll.

Für die Flächenentwicklung wurde der Projektitel „Gartenstadt Werdersee“ gewählt. Damit ist eine besondere Erwartung verbunden. So soll ein prägnantes städtebauliches Bauungskonzept entwickelt werden, das einerseits Bezug nimmt auf das traditionelle Gartenstadtmodell und andererseits eine zeitgemäße und ortsspezifische Lösung für einen Wohnstandort mit vielfältigen Wohnangeboten anbietet. Das Bauungskonzept soll flexibel sein und die Realisierbarkeit in abgrenzbaren Phasen ermöglichen.

Durch die Neubebauung wird die stadtstrukturelle Anbindung des Plangebietes an die Habenhauser Landstraße angestrebt. Das neue Wohnareal soll sich in den Landschaftsraum am Werdersee und das benachbarte Siedlungsgefüge einfügen.

Für die öffentlichen Räume sowie die gemeinschaftlichen und privaten Grünbereiche soll unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Potenziale des Standortes ein überzeugendes Konzept entwickelt werden. Durch die Wahl einer geeigneten Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowie durch ein zukunftsfähiges Energieversorgungs- und Mobilitätskonzept sollen die Umweltauswirkungen reduziert werden.

Im Hinblick auf den angestrebten urbanen Charakter der neuen Gartenstadt wird für das Bearbeitungsgebiet eine Bebauungsdichte von 25 bis 30 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland (WE/ha) angestrebt. Dieses entspricht in etwa einer Gesamtzahl von 430 bis 550 Wohneinheiten.

Die Bremische Wohnungspolitik hat zum Ziel, Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten. Bezahlbare und gute Wohnungen sind dafür eine Grundvoraussetzung. Deshalb sollen in der Gartenstadt Werdersee sowohl Angebote für Haushalte mit kleineren bis mittleren Einkommen als auch für Besserverdienende geschaffen werden. Der überwiegende Anteil der Wohneinheiten soll in Form von Einfamilienhäusern in einer der urbanen Situation angemessenen Dichte realisiert werden. Der Forderung nach kostengünstigem, Flächen sparendem Wohnungsbau soll jedoch auch mit einem angemessenen Anteil an Geschosswohnungsbau begegnet werden.

Durch die Neuentwicklung entsteht ein Bedarf an einer neuen, wohnortnahen Einrichtung zur Kinderbetreuung. Ob der entstehende Bedarf an schulischer Infrastruktur (Grundschule) ebenfalls im Plangebiet gedeckt werden muss, wird noch geprüft.

Um eine Nutzungsmischung und die daraus resultierende Belebung des Areals zu fördern, wird die Etablierung wohnergänzender Nutzungen wie Einzelhandelsangebote der Nahversorgung, quartiersbezogene Dienstleistungen und Gastronomie angestrebt.

Zu den angestrebten Qualitäten für die neue Gartenstadt gehört auch ein insgesamt großzügiger, gut und vielseitig nutzbarer Grünflächenanteil, für den kostensparende Gestaltungs- und Nutzungskonzepte erarbeitet werden sollen.

Für das neue Wohngebiet soll ein flächensparendes Erschließungssystem entwickelt werden. Dabei wird die Reduzierung des motorisierten Verkehrs innerhalb des Plangebietes angestrebt. Attraktive, kurze Wegeverbindungen sollen dazu beitragen, den Anteil an Fußgänger- und Radfahrerbewegungen zu erhöhen. Die Nutzung von Car-sharing Angeboten soll durch kurze Wege zu den Parkieranlagen unterstützt werden. Daneben ist die Anbindung und Erreichbarkeit des ÖPNV von besonderer Bedeutung.

Die Gartenstadt Werdersee soll im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geplant und umgesetzt werden. Zu diesem Zweck werden in allen für eine umwelt- und ressourcenschonende Entwicklung relevanten Bereichen, darunter die Energieerzeugung, den Umgang mit Regenwasser und die Bauweise, besondere Anforderungen gestellt.

Die Versorgung von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen soll in Umsetzung des Senatsbeschlusses vom 28.08.2012 dadurch gewährleistet werden, dass 25 % der auf dem Grundstück realisierten Wohneinheiten Sozialwohnungen werden. Dabei sind 20 % der Förderkontingente für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen vorzusehen. Dies soll in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2452 soll die Voraussetzung für die beschriebene Entwicklung eines neuen Wohnareals geschaffen werden.

4. Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird ermittelt, welche Umweltauswirkungen die Planungen haben. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Aus dem Verkauf der Flächen sind Erlöse zu erwarten.

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2452 werden mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet. Es handelt sich um einen Angebotsplan für den allgemeinen Wohnbedarf in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet Werdersee. Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

D) Abstimmungen

Den Ortsämtern Neustadt/Woltmershausen sowie Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

Die Planungsziele sind mit dem Beirat Neustadt und der Bevölkerung in der öffentlichen Beiratssitzung am 19.09.13 erörtert worden. Die Ortsteilbeiräte Neustadt und Obervieland sowie die jeweiligen Ortsämter werden im weiteren Planverfahren erneut beteiligt.

II. **Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen - Neustadt / Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Fellendsweg, Habenhauser Deich und Friedhof Huckelriede ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2452 (Bearbeitungsstand: 08.08.2013)