

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

Bremen, 16. Oktober 2013

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)
361-4136

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

Vorlage Nr.: **18/297 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 31.10.2013**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben
„Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“**

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße

- **Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65 und 66 der Flur VR 356)**

Bearbeitungsstand: 27.09.2013

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Ein Investor, der Eigentümer des Grundstückes ist, hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Neubaus mit Service-Wohnungen mit angegliederter Pflegeeinrichtung für ältere Bewohner sowie eines Einzelhandels (Bäcker) und eines Restaurants im Erdgeschoss.

Das vorhandene Planungsrecht lässt dieses Vorhaben nicht zu.

B Lösung

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

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangrundstück liegt im Ortsteil St. Magnus zwischen der Einmündung der Straße Zum Fichtenhof in die Hauptverkehrsstraße Unter den Linden und der Wohnstraße Am Lindenberg. Es hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges (mit ausgebautem Dachgeschoss) überwiegend leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigen Anbauten. Die Hauptgebäudeflucht liegt parallel zur Straße Am Fichtenhof mit vorgelagerten befestigten Stellplatzflächen. Der nordöstliche Grundstücksteil ist als Garten genutzt worden.

Nördlich grenzt die Siedlung Am Lindenberg mit charakteristischen Doppelhäusern an, die im Bebauungsplan 365 als Erhaltungsbereich festgesetzt sind. Östlich grenzen ein eingeschossiges Einfamilienhaus aus den 60er Jahren und westlich der Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses an.

Auf dem nordöstlichen Teil des Plangrundstücks befinden sich große Laubbäume, die teilweise der Neubebauung weichen sollen.

Eine ÖPNV-Haltestelle der Buslinien 90 und 91/92 (Tannenhof) befindet sich in ca. 250m Entfernung an der Straße Unter den Linden. Der S-Bahnhaltepunkt Bahnhof St. Magnus befindet sich in ca. 750m Entfernung.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für den Bereich um das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha und wird mit seiner zukünftigen Festsetzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Nutzung ist mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes vereinbar.

Für das Plangrundstück gilt der Bebauungsplan 365 (öffentlich bekannt gemacht am 01.12.1998), der hier Allgemeines Wohngebiet mit einer Bauzone für eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise (GRZ 0,4) festsetzt. Die Höhe der Bebauung ist auf 12m über vorhandenem Straßenniveau begrenzt. Die bestehende Bebauung ist mit einer Baugrenze umfahren und damit abgesichert worden. Aufgrund einer textlichen Festsetzung ist vorgeschrieben, dass in einer Tiefe von 50m zur Straße Unter den Linden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkung gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 Baugesetzbuch zu treffen sind, so dass in überwiegend dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden: tagsüber 35 dB(A), nachts 30 dB(A) bei Belüftung. Das beantragte Vorhaben ist mit diesen Festsetzungen nicht vereinbar, und auch nicht im Wege der Befreiung oder Ausnahme genehmigungsfähig.

B 3 Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Plangrundstück ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit drei Baukörpern zu errichten. Zwei langgestreckte Gebäudeteile auf der westlichen und östlichen Seite, sowie ein zurückspringender Verbindungsbau dazwischen. Im Erdgeschoss sollen eine Bäckerei und ein Restaurant eingerichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Plangrundstück nachgewiesen werden.

Für dieses Grundstück hat er mit Schreiben vom 20. August 2013 beim Bauamt Bremen-Nord einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Mit der Planaufstellung werden dabei im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Einzelhandels- und Restaurantfläche
- Konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für Bewohner, Angestellte und Besucher
- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
- Berücksichtigung der Lärmbelastung der Straße Unter den Linden
- Berücksichtigung der Nachbarbebauung, insbesondere der Siedlung Am Lindenberg

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Errichtung der Seniorenwohnanlage mit Einzelhandels- und Restaurantfläche auf dem Plangrundstück ist angesichts ihrer Nähe zur bestehenden Infrastruktur (Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen in St. Magnus) und aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung (PKW und ÖPNV) städtebaulich sinnvoll. Mit Realisierung des geplanten Vorhabens kann der bestehende Leerstand und ein drohender Verfall eines Grundstückes in innerörtlicher Lage, in einer für den Stadtteil sinnvollen Weise, verhindert werden. Das Vorhaben stellt ein Projekt der Innenverdichtung dar.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) 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 S. 1 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt.

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 Beirates Burglesum ist von der Planung und der beabsichtigten Einleitung des Planverfahrens in seiner öffentlichen Sitzung am 03.09.2013 unterrichtet worden.

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 (Bearbeitungsstand 27.09.2013) bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65 und 66 der Flur VR 356) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 - mit Vorhabenplan 59). 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 59 (mit Vorhabenplan 59) für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 27.09.2013) bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65 und 66 der Flur VR 356) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen: - Projektentwurf
- Übersichtsplan

Anlage

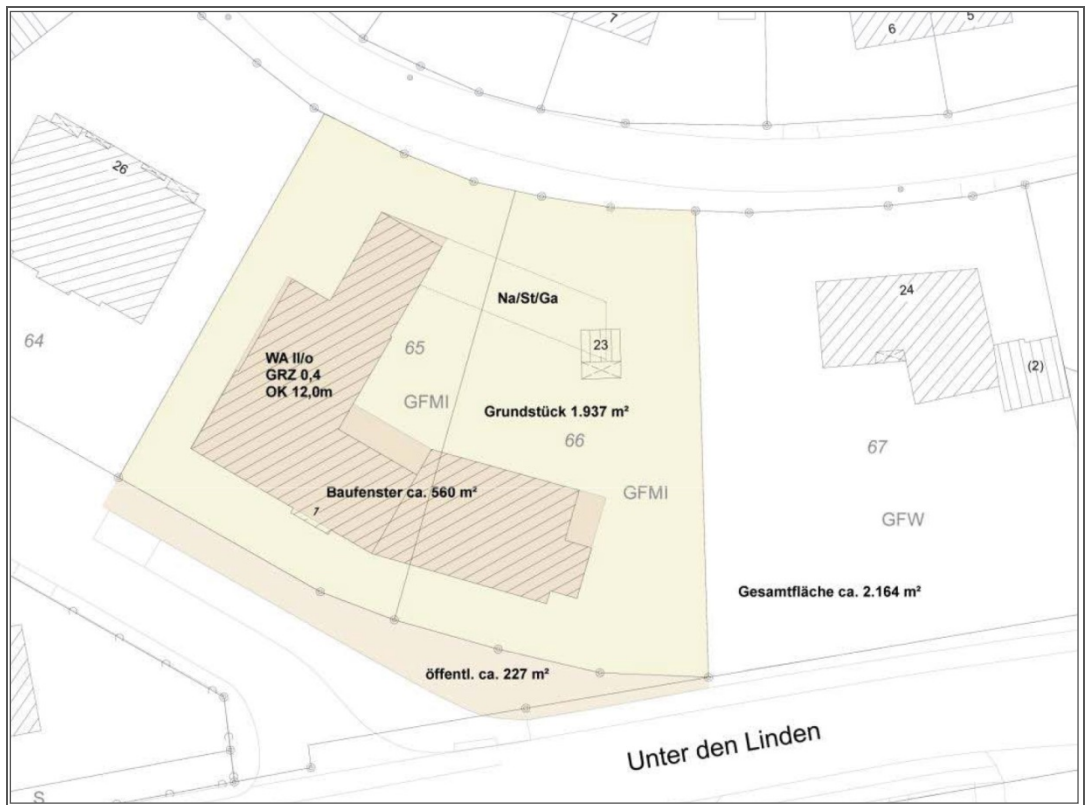


Abb. 1: Bestandsituation "Zum Fichtenhof "



Abb. 2: Vorentwurf der geplanten Seniorenwohnanlage