

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2449
für ein Gebiet in Bremen – Huchting
zwischen den Straßen Willakedamm und Am Haßkamp
(Bearbeitungsstand 15.11.2013)

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kirchhuchting. Es umfasst das Gelände des ehemaligen Schulzentrums am Willakedamm und ist ca. 2,8 Hektar groß. Die Schulgebäude wurden 2007 abgerissen. Knapp 0,3 Hektar des Plangebietes sind bereits im Nordosten mit einem Kindergarten neu bebaut. Der größere Teil von rund 2,5 Hektar liegt brach.

Im Norden wird das Plangebiet von der Straße Willakedamm, im Süden von der Straße Am Haßkamp und im Westen von der Trasse der Bremen-Thedinghauser Eisenbahn (BTE) begrenzt. Auf dieser soll, nach dem aktuellen Stand der Planungen, die Verlängerung der Straßenbahnlinien 1 und 8 verlaufen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht. Somit besteht kein Planungsrecht.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

1. Entwicklung und Zustand

Mit Bekanntwerden der Schließungsabsichten für die Schule Willakedamm vor acht Jahren, stand fest, dass das ehemalige Schulgrundstück für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. In diesem Zeitraum sind zahlreiche Entwurfskonzepte entstanden. Seit 2006 existiert ein Rahmenplan. Doch trotz einer offensiven Vermarktung konnte bisher keines der Konzepte umgesetzt werden. Aufgrund des neuen Wohnraumförderungsprogramms und der sich abzeichnenden Veränderungen auf dem Bremer Wohnungsmarkt wie der erhöhten Nachfrage an preisgünstigem Wohnraum bieten sich nun neue Entwicklungschancen.

Von der alten Grünstruktur der Schule sind noch weite Teile erhalten. Ein dichter Baumbestand säumt die Gebietsgrenze. Einzelne z. T. schützenswerte Großbäume befinden sich auch in der Flächenmitte. Ein Baumgutachten liegt im Entwurf vor. Die gesamte Fläche beginnt zu verbuschen. In den letzten Jahren haben sich verschiedene „Schleich- bzw. Trampelpfade“ auf dem Grundstück entwickelt. Derzeit wird die Fläche als Freifläche zum Spielen, Spazieren gehen bzw. Hunde ausführen von den Anwohnern genutzt.

Im Plangebiet liegen mehrere altlastenrelevante Vornutzungen vor. Unter anderem befand sich auf dem Grundstück eine Heizanlage mit Heizöltanks sowie im südöstlichen Bereich des Grundstücks ein kleiner Parkplatz mit Schlackenbefestigung. Die Anlaufbahn mit Weitsprunganlage ist im Jahre 1991 untersucht worden. Dort haben sich zunächst keine Erkenntnisse auf Bodenbelastungen ergeben. Eine historische Recherche wurde in Auftrag gegeben, die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf/Schule dar. In der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Entwurf vom 20.02.2013 ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Fläche wurde 2012 mit 80 Wohneinheiten in die 30+ Liste der prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen aufgenommen.

Anfang 2014 soll gemeinsam mit Vertretern des Beirats Woltmershausen, Akteuren vor Ort, externen Beratern, Immobilien Bremen und dem Fachbereich Bau und Stadtentwicklung beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ein marktgerechter städtebaulicher Entwurf für ein Quartier, das im Schwerpunkt dem Wohnen dienen soll, erarbeitet werden. Dabei soll auch mischgebietsverträgliche Gewerbenutzung auf einem Teil der Fläche ermöglicht werden.

Ziel ist es, ein Baugebiet zu entwickeln, dessen Typologie sich in die bestehende Struktur einfügt. Diese ist durch Geschosswohnungsbauten und kleinteilige Bebauung geprägt. Die direkte Nachbarschaft bilden 3-5 geschossige Wohnungsbauten, Einfamilienhäuser sowie Kindergarten und Grundschule der katholische Gemeinde St. Pius.

Neben der behutsamen Integration in den Bestand ist die Entwicklung eines marktgerechten Gesamtkonzeptes von großer Bedeutung. In diesem Sinne soll das städtebauliche Konzept unterschiedliche Entwicklungsoptionen aufzeigen – von der Entwicklung

des Grundstücks durch einen Entwicklungsträger bis zur abschnittswisen Realisierung von Teilbereichen. Im nördlichen Teilbereich des Grundstücks, begleitend zur Straße Willakedamm, soll eine mischgebietstypische Nutzung etabliert werden.

In Umsetzung des Senatsbeschlusses vom 28. August 2012 soll die Versorgung von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen dadurch gewährleistet werden, dass 25 % der auf dem Grundstück realisierten Wohneinheiten Sozialwohnungen werden. Dies soll im Grundstückskaufvertrag oder in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung geschaffen werden.

Die vorgesehenen Planungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Genderprüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Huchting 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.

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-Huchting zwischen den Straßen Willakedamm und Am Haßkamp (Bearbeitungsstand: 15.11.2013) ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2449 (Bearbeitungsstand:15.11.2013)