

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

Bremen, 1. April 2014

Tel.: 361-7373 (Herr Hafke)
361-4136

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

Vorlage Nr.: **18/369 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 24.04.2014**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 101 (mit Vorhabenplan 101) zum Vorhaben „Wohnbebauung Kleine Breite“

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack auf dem Grundstück

- **Friedrich-Lürssen-Str. 32 (Flurstücke 139/4, 144/1, 148/3, 203/1, 205, 206, 207/1, 208 und 215/4 der Flur VR 171)**

Bearbeitungsstand: 14.03.2014

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

die M Projekt GmbH & Co.KG, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Olaf Mosel, hat am 7. März 2014 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Friedrich-Lürssen-Straße 32 gestellt. Vorgesehen ist die Bebauung eines von einer Spedition gewerblich genutzten Grundstücks mit zehn Wohnhäusern und ca. 22 Wohneinheiten. Die Spedition wird im August dieses Jahres einen neuen Standort beziehen und das Grundstück Friedrich-Lürssen-Straße für eine Folgenutzung freimachen. Die M Projekt GmbH & Co.KG ist bereits heute bevollmächtigt, auf eigene Kosten die Entwicklung des Grundstücks vorzubereiten.

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Eine Realisierung des Vorhabens nach § 34 BauGB ist nicht möglich.

B Lösung

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

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangrundstück liegt im Ortsteil Vegesack in der Friedrich-Lürssen-Straße 32. Es hat eine Größe von ca. 0,47 ha. Entlang der Straße findet sich eine Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Im Norden und Süden grenzen jeweils Wohngebäude an das Plangrundstück, östlich angrenzend an der Kerschensteinerstraße befindet sich das Gymnasium Vegesack.

Auf dem Planungsgrundstück befindet sich derzeit noch die Spedition Mailand Heinrich GmbH. Hierbei handelt es sich um einen Betriebshof mit Verwaltungs- und Lagergebäuden und einer großen Freifläche für die Lastkraftwagen. Das Grundstück ist heute weitestgehend versiegelt. Die Spedition wird den Standort an dieser Stelle aufgeben. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen befindet sich eine prägende Baumstruktur.

Das Grundstück wird von der Friedrich-Lürssen-Straße erschlossen. Eine ÖPNV-Haltestelle der BSAG-Buslinie 98 befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Die Entfernung zur Fußgängerzone im Vegesacker Zentrum beträgt 500 m.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche Baufläche dar. Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan (FNP) im Bearbeitungsstand vom 20.02.2014 ist die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche und Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen dargestellt. Mit der Planung eines Wohngebietes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan existiert bislang nicht. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Das beantragte Vorhaben ist mit dem geltenden Recht nicht vereinbar.

B 3 Planungsziele

Mit der Errichtung von zehn Wohnhäusern 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:

- Umnutzung einer bislang gewerblich genutzten Fläche innerhalb eines von Wohnbebauung geprägten Quartiers,
- Umsetzung einer einheitlichen, architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude einschließlich eines Freiraumkonzepts für die geplanten Hofgärten und den ruhenden Verkehr, dadurch Steigerung der Wohnumfeldqualität,
- Verkehrliche Erschließung und konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze

Die Planung folgt 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 mindergenutzte Flächen besonders berücksichtigt werden. Mit der neuen Bebauung auf einem bislang gewerblich genutzten Grundstück sowie der Lage des Vorhabens in zentraler Lage in Vegesack entspricht die Planung der Wohnungsbaukonzeption. 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 101 (mit Vorhabenplan 101) 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

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten des Vorhabenplanes. Der Stadtgemeinde Bremen entstehen 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

Dem Ortsamt Vegesack 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 14.03.2014) bezeichnete Gebiet in Bremen – Vegesack auf dem Grundstück-Friedrich-Lürssen Str. 32 (Flurstücke 139/4, 144/1, 148/3, 203/1, 205, 206,

207/1, 208 und 215/4 der Flur VR 171) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 101 - mit Vorhabenplan 101). 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 101 (mit Vorhabenplan 101) für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 14.03.2013) bezeichnete Gebiet in Bremen - Vegesack auf dem Grundstück Friedrich-Lürssen-Str. 32 (Flurstücke 139/4, 144/1, 148/3, 203/1, 205, 206, 207/1, 208 und 215/4 der Flur VR 171) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Anlagen: - Projektentwurf
- Übersichtsplan