

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

Bremen, 26. Mai 2014

Tel.: 361-79477 (Frau Wiedau)
361-10859

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

Vorlage Nr.: **18/371 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
am 05.06.2014

Bebauungsplan 1247

für ein Gebiet in Bremen - Vegesack

zwischen

- Beckstraße
- Meinert-Löffler-Straße
- Aumunder Weidestraße und
- Aumunder Friedhof

Bearbeitungsstand: 20.03.2014

(Planaufstellungsbeschluss – Neufassung, Änderung des Geltungsbereiches, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Flächen grenzen östlich an den Aumunder Friedhof und waren überwiegend als Friedhofserweiterungsflächen vorgesehen. Für diesen Zweck werden sie nicht mehr benötigt und sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der beabsichtigten Wohnnutzung steht jedoch das geltende Planungsrecht entgegen.

Der erste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1247 wurde am 06.12.2001 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde am 07.02.2008 beschlossen und der Entwurf anschließend für einen Monat öffentlich ausgelegt. Weil kein Investor gefunden werden konnte ist das Verfahren nicht fortgeführt worden.

Ein Investor beabsichtigt jetzt möglichst zeitnah mit einer veränderten Konzeption das Plangebiet insgesamt zur Baureife zu entwickeln und anschl. Bauträgerfrei zu veräußern bzw. anteilig selbst zu bebauen. Das geänderte städtebauliche Konzept sieht eine verkehrliche Ringschließung des Plangebietes mit ausschließlicher Anbindung an die Meinert-Löffler-Straße und eine Reduzierung des Anteils an öffentlichen Grünflächen vor. Dadurch kann der Anteil an Wohnbauflächen erhöht und die Erschließungskosten gesenkt werden. Die Planungen und die Planungsziele sollen entsprechend angepasst werden. Der Investor hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Entwicklung des Planungsrechts durch ein privates Büro zu übernehmen.

B Lösung

Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1247 unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Das Gelände befindet sich nahe der Landesgrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Beckedorf. Über den Straßenzug Meinert-Löffler-Straße/ Georg-Gleistein-Straße ist das südlich gelegene Vegesacker Zentrum / der Sedanplatz direkt erreichbar.

Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von kleinteiliger Wohnbebauung umgeben, westlich grenzt es an den Aumunder Friedhof, als dessen Erweiterungsfläche es bisher vorgesehen war. Das Plangebiet zeichnet sich im nördlichen Teilbereich durch große Wiesenflächen mit einzelnen Baumgruppen aus. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind in Privateigentum. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Diese städtische Fläche wird als Lagerplatz für Kompost und Abraum für den Aumunder Friedhof genutzt.

Topographisch fällt das Gelände nach Süden in Richtung der Beckstraße ab. Der Höhenunterschied zwischen der angrenzenden Wohnbebauung südlich der Aumunder Weidestrasse und der angrenzenden Wohnbebauung nördlich der Beckstraße beträgt ca. 8 m.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der geltenden Fassung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche (Friedhof) dar. Der Bebauungsplan 907, bekannt gemacht am 23.10.1973, setzt den wesentlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche (Friedhof) fest. Der Entwurf des zukünftigen Flächennutzungsplanes (2025) sieht für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit zu sichernden Grünfunktionen vor.

Nördlich, östlich und südlich des Planbereiches gilt der Bebauungsplan 1603, rechtsverbindlich seit 23.11.82, der hier Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise festsetzt. Kleinere Flächen sind als Grünfläche Friedhof festgesetzt, und zwar als Zuwegung zur Friedhofsfläche von der Meinert-Löffler-Straße und der Beckstraße.

B 3 Planungsziele

Bei den Planungen für Friedhofserweiterungen wurde ursprünglich von einem Mehrbedarf an Flächen für Bestattungen ausgegangen als er heute tatsächlich gegeben ist, so dass die Fläche für diesen Zweck nicht mehr gebraucht wird.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet. Eine entsprechende Ausweisung folgt den Zielen der Innenentwicklung und der überdurchschnittlichen Nachfrage des Wohnungsmarktes im Bereich Bremen – Nord nach Einzelhausbebauung. Die Baugrundstücke sind geeignet Einzelerwerbern ohne Bauträgerbindung angeboten zu werden. Das Plangebiet ist in der Bremer Wohnungsbaukonzeption von 2009 enthalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremen Rechnung getragen. Für das Plangebiet sind damit folgende Zielsetzungen verbunden:

- Ausweisung eines Wohngebietes für Einzelhäuser mit den notwendigen Erschließungsflächen
- Berücksichtigung erhaltenswerter und ortsbildprägender Baumgruppen und Vegetationsbestände im Rahmen der Entwicklung und planungsrechtlichen Siche-

zung eines qualifizierten Freiraumkonzeptes und eines Grünordnungsplanes zur angemessenen Wahrung der Belange der Grünordnung und des Naturschutzes.

- Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen, sowie durchgehende Radwegeverbindungen
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens im Städtebau
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur
- Regelung der Oberflächenentwässerung

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß der Bremer Wohnungsbaukonzeption ist in Bremen ein Nachfrageüberhang an Wohnungen festzustellen, der voraussichtlich bis zum Jahr 2020 weiter zunehmen wird. Vor diesem Hintergrund wurden für das Stadtgebiet Bremen Flächen ausgewählt, auf denen Wohnbauland entwickelt werden soll. Das Plangebiet ist eine solche Fläche, die gemäß der Wohnungsbaukonzeption als Wohnbauland entwickelt werden soll.

Da das Projekt mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der bestehende Entwurf des Bebauungsplanes 1247 ist aufgrund der veränderten städtebaulichen Konzeption zu überarbeiten.

B 5 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Bremer Wohnungsbaukonzeption sieht vor, bis zum Jahr 2020 die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder mindergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet ist eine solche mindergenutzte Fläche, denn es wird für eine Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt.

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nutzungsänderung zur gezielten Schaffung von Baurechten auf einer rechtsverbindlich überplanten, aber mindergenutzten Fläche an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs. Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Bremen soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der Bebauungsplan 1247 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, denn die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 2 ha. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist auch möglich, weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von weniger als 1,6 ha gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der natürliche Bestand wird berücksichtigt, indem diverse vorhandene Grünstrukturen erhalten oder adäquat ersetzt werden. Insbesondere wird ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Darstellungen gem. § 4 Abs.2 BremNatG als Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen.

B 6 Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich soll gegenüber dem ursprünglichen Plangebiet um rd. 0,16 ha erweitert werden, um ein ansonsten gefangenes Privatgrundstück mit erschließen zu können. Eine externe Fläche in den Hammersbecker Wiesen soll nicht mehr Planbestandteil sein.

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 städtebaulichen Vertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten der Planung und Durchführung der Bauleitplanung. 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

Der Sprecherausschuss des Beirates Vegesack wurde von Investorensseite vorab über die Ziele der Planung unterrichtet. Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst unter Aufhebung ihres Planaufstellungsbeschlusses vom 06.12.2001 den Beschluss, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1247 für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Beckstraße, Meinert-Löffler-Straße, Aumunder Weidestraße und Aumunder Friedhof auf das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet erweitert werden soll (Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1247). 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 Bebauungsplan 1247 mit zu integrierendem Grünordnungsplan für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Beckstraße, Meinert-Löffler-Straße, Aumunder Weidestraße und Aumunder Friedhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.
3. 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

