

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

Bremen, 17. Juni 2014

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

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

Vorlage Nr.: **18/396 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 03.07.2014**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 102 (mit Vorhabenplan 102) zum Vorhaben „Bürobau Haus Richardson“

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- südlich der Heriwardstraße
- westlich der Richthofenstraße (Flurstück 434/49 der Flur VR 358)

Bearbeitungsstand: 20.05.2014

(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 zweigeschossigen Bürogebäudes mit Tiefgarage neben den vormals vom Jugendgemeinschaftswerk für Behinderte genutzten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Haus Richardson und dem zugehörigen Torhaus. Die historischen Gebäude sind vom Vorhabenträger für Büro Zwecke umgebaut worden und werden bereits von ihm entsprechend genutzt.

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 südlich der Heriwardstraße, westlich der Richthofenstraße und nördlich des Parkes von Haus Richardson. Es hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Im Planbereich befinden sich die denkmalgeschützte Villa Haus Richardson und das zugehörige, ebenfalls denkmalgeschützte, Torhaus an der Richthofenstraße.

Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an eine Einfamilienhausbebauung der Heriward- und Richthofenstraße an. Östlich und südlich grenzt es an die Neubauten des Jugendgemeinschaftswerkes (Wohn- und Tageseinrichtung für Behinderte) und dessen Parkgelände an.

Eine ÖPNV-Haltestelle der Buslinie 87 (Blumenkamp) befindet sich in ca. 180m Entfernung an der Richthofenstr., die Haltestelle der Buslinien 94 und 95 (Richthofenstraße) befindet sich südlich in ca. 350m Entfernung in der Str. Auf dem Hohen Ufer. Der S-Bahnhaltepunkt Bahnhof St. Magnus befindet sich in ca. 900m Entfernung.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Auch im aktuellen Entwurf des FNP 2025 ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen mit einer Grünschräffur; der südlich angrenzende Park ist als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Es gibt derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für diesen Bereich. Der Planbereich liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1276, für den die Baudeputation am 04.05.2011 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat. Das Verfahren ist noch nicht zum Abschluss gebracht worden, so dass das geplante Vorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgezogen werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1276 wird entsprechend reduziert.

Aktuell müssen Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt werden. Das Grundstück liegt im Außenbereich, so dass das Bauvorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig ist.

B 3 Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Plangrundstück einen Büroneubau mit ca. 20 Arbeitsplätzen für ein Windenergieunternehmen zu errichten. Das Unternehmen hat bereits die denkmalgeschützten Gebäude im Planbereich für ihre Zwecke umgenutzt.

Für dieses Vorhaben hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 07.10.2013 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 des Büroneubaus
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
- Berücksichtigung des angrenzenden Parkes
- Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Der geplante Neubau dient der Sicherung des bestehenden Bürostandortes und damit auch der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze sowie der nachhaltigen Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet. Das Vorhaben stellt ein Projekt der Innenentwicklung dar.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 102 (mit Vorhabenplan 102) 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

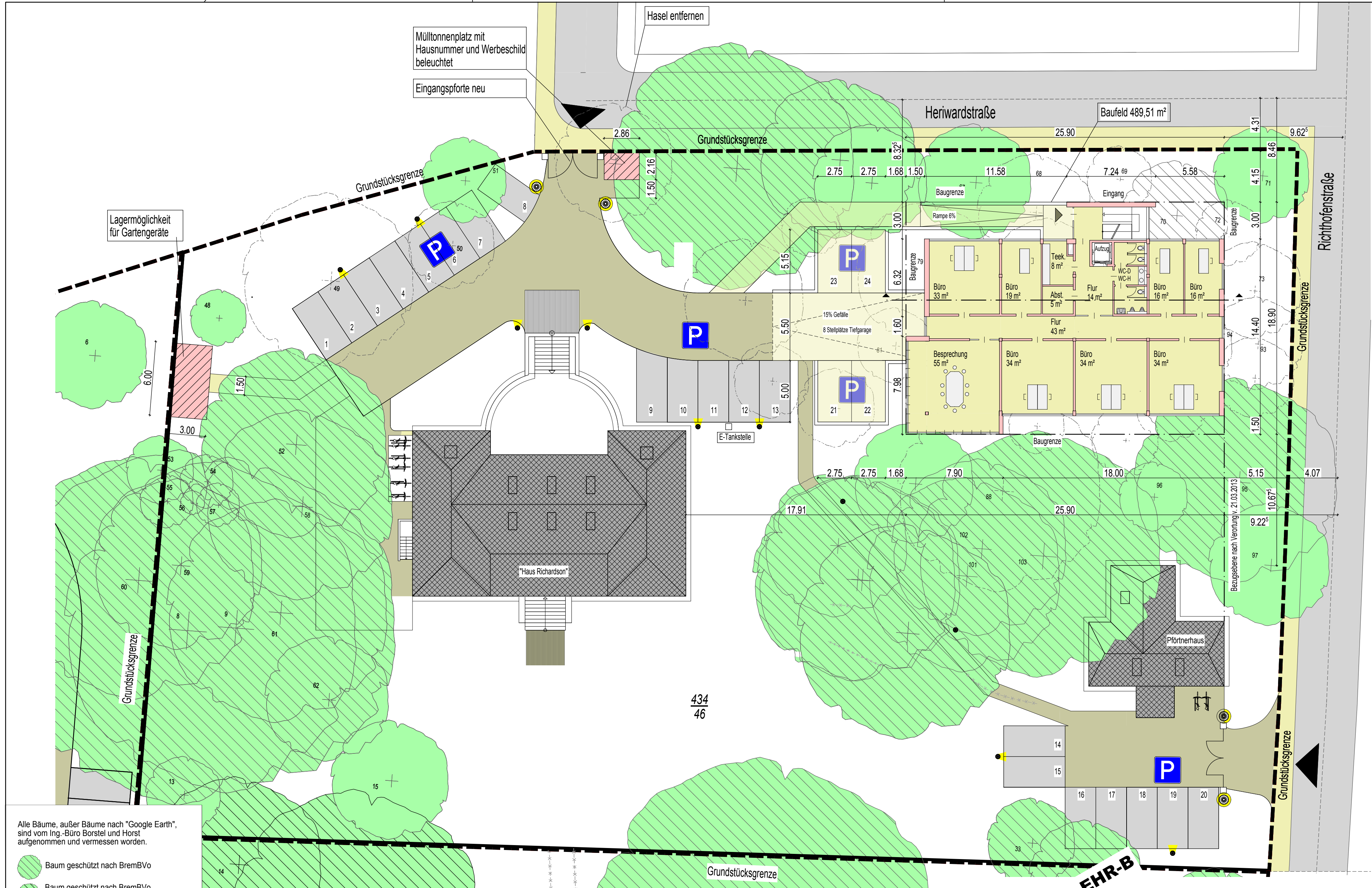
Der Beirat Burglesum ist im Rahmen der Aufstellung des aktuellen Arbeitsprogrammes 2014/15 des Bauamtes über das Projekt informiert worden.

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 20.05.2014) bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum südlich der Heriwardstraße und westlich der Richthofenstraße (Flurstück 434/49 der Flur VR 358) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 102 - mit Vorhabenplan 102). 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 102 (mit Vorhabenplan 102) für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 20.05.2014) bezeichnete Gebiet in Bremen–Burglesum südlich der Heriwardstraße und westlich der Richthofenstraße (Flurstück 434/49 der Flur VR 358) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen: - Projektentwurf Lageplan
- Projektentwurf Ansicht
- Übersichtsplan



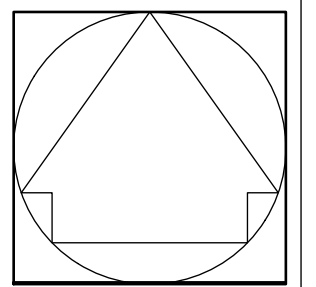
- Alle Bäume, außer Bäume nach "Google Earth", sind vom Ing.-Büro Borstel und Horst aufgenommen und vermessen worden.
- Baum geschützt nach BremBVo
 - Baum geschützt nach BremBVo, Abgleich gem. Gutachten A. Block-Daniel vom 25.02.2010
 - Baum nicht geschützt
 - Baum nicht geschützt, zu fällen
 - Baum geschützt, zu fällen

- Aussenanlagen vorhanden
- Stellplätze vorhanden
- Aussenanlagen erweitern

- Mastleuchte
- Pollerleuchten

Stellplatzverteilung:
 15 Stellplätze "Haus Richardson"
 3 Stellplätze "Pfortnerhaus"
 14 Stellplätze Bürogebäude

- ABRBRUCH
- BESTAND
- NEUBAU/UMBAU



LAGEPLAN
 M 1:200

AUSSENANLAGEN
 24.09.2013
 PLOT/DRUCK: 13.05.2014

2.11

EHR-B

VORABZUG

EHR-B - Neubau eines Bürogebäudes
 in 28759 Bremen, Richtofenstraße 7

Eigentümergeinschaft Uecker GbR
 vertreten durch **W. Joachim Uecker**
 in 28759 Bremen, Weserstraße 77b

Dipl.-Ing.
Uwe Meier
 Architekt

Telefax: 0421 / 62 84 36
 Telefon: 0421 / 62 84 84
 2 8 7 5 9 B R E M E N
 Auf dem Hohen Ufer 119



Pförtnerhaus

Haus Richardson

Büro Neubau

Heriwardstraße

EFH

1.50 14.40 3.00 4.15

Gebäude neu verortet gem. gemeinsamer Ortsbesichtigung vom 21.03.2013 mit:
 - Hr. Donaubauer - Bauamt Bremen Nord
 - Hr. Koch - Bauamt Bremen Nord
 - Hr. Oporek - Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa
 - Hr. Meier - Architekt

ANSICHT OST
 M 1:200
 15.01.2013
 PLOT/DRUCK: 12.05.2014
2.21

EHR-B
EHR-B - Neubau eines Bürogebäudes
 in 28759 Bremen, Richthofenstraße 77
 Eigentümergemeinschaft **Becker GbR**
 vertr. durch **Joachim Becker**
 in 28757 Bremen, Weserstraße 77b

Dipl.-Ing. 36
Uwe Meier
 Architekt
 Telefon: 0421 / 62 84 84
 2 8 7 5 9 B R E M E N
 Auf dem Hohen Ufer 119

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 102

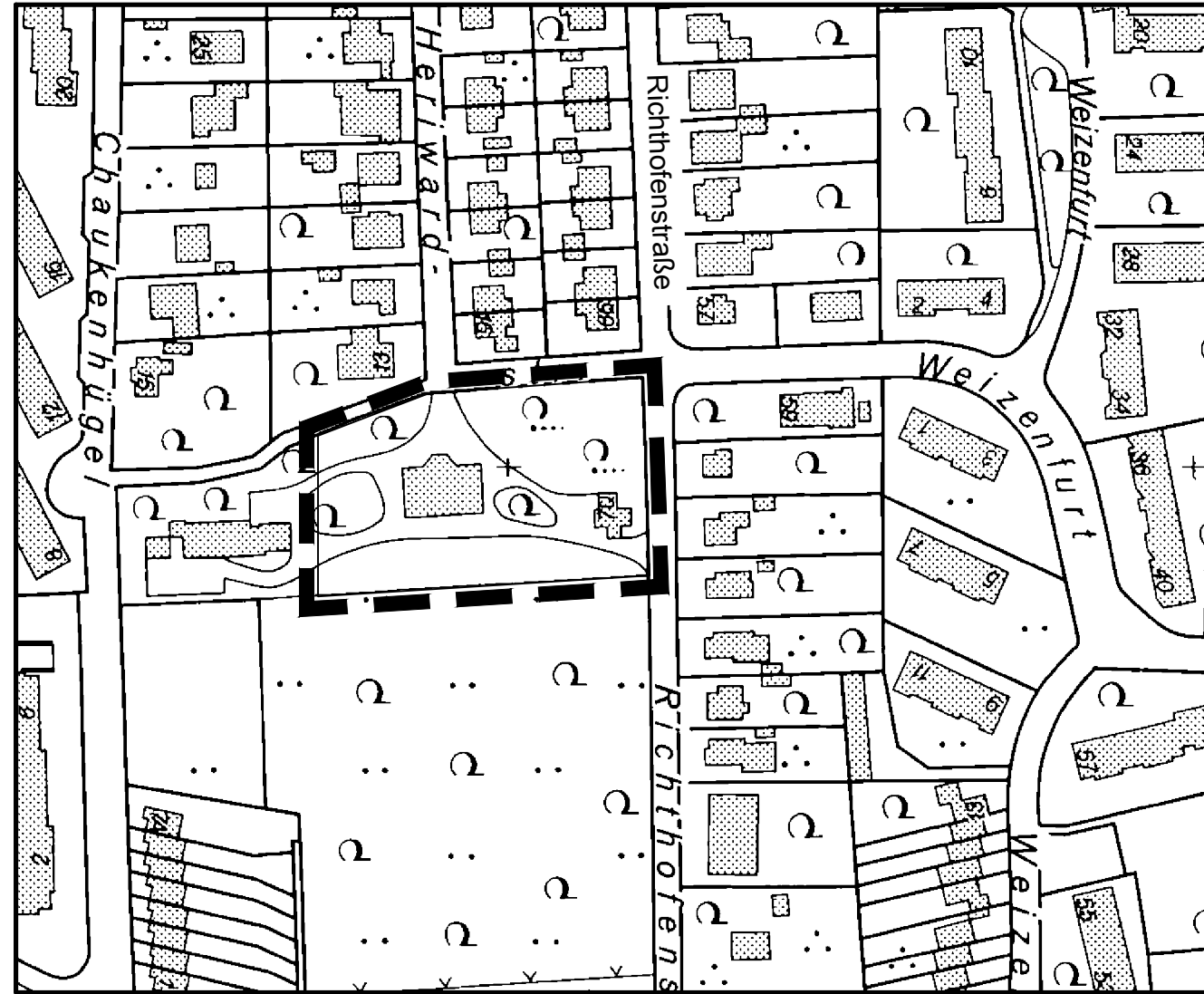
mit Vorhabenplan 102

zum Vorhaben "Bürobau Haus Richardson"

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- südlich der Heriwardstraße
- westlich der Richthofenstraße
(Flurstück 434/49 der Flur VR 358)

(Bearbeitungsstand : 20.05.2014)



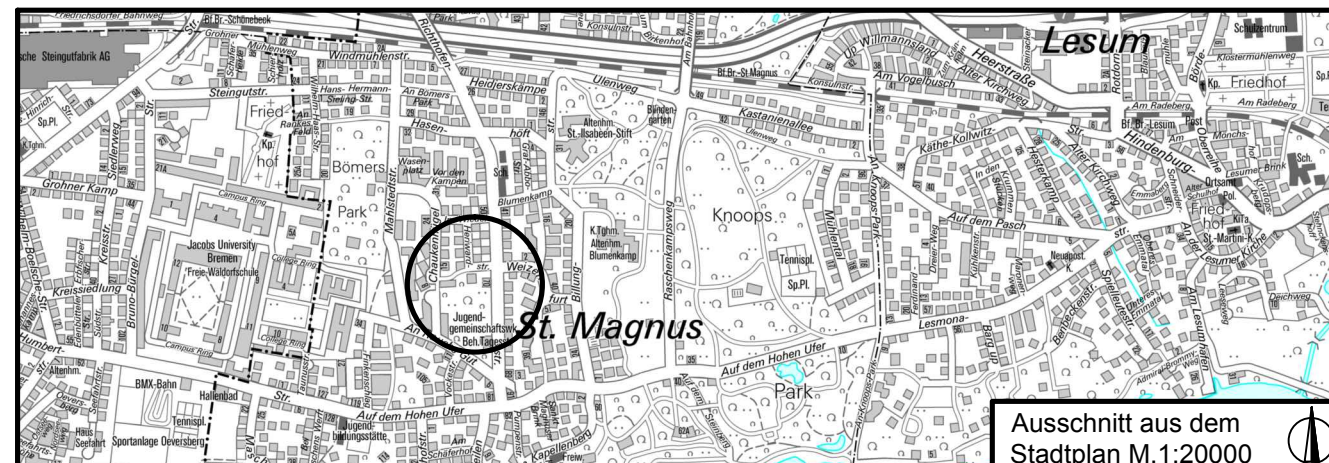
Übersichtsplan

Originalmaßstab. 1:2000

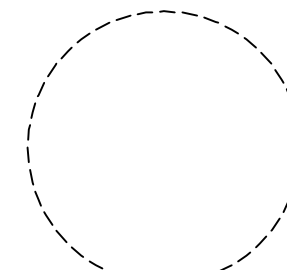


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes ca. 0,51 ha



Ausschnitt aus dem Stadtplan M.1:20000



Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den.....

Amtsleiter

.....

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.

Bremen, den

.....
Vorsitzende/r

.....
Sprecher/in

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER vom

Bearbeitet : Koch
Gezeichnet: Haake 20.05.2014
Verfahren : Böger

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 102**
Übersichtsplan