

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2464
für ein Gebiet in Bremen-Osterholz
zwischen Ehlersdamm, Langwedeler Straße, Beim Rethpohl, beiderseits Am
Großen Kuhkamp
(Bearbeitungsstand 30.05.2014)

(Planaufstellungsbeschluss)

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Grundstücke im Geltungsbereich des seit dem 29.11.1983 rechtskräftigen Bebauungsplans 1703 sind überwiegend bebaut. Lediglich auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Am Großen Kuhkamp 1, 2, 4 und 6 könnte entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 1703 noch eine Neubebauung erfolgen. Die plangemäße Erschließung der rückwärtigen Teile der Grundstücke 2, 4 und 6 muss über die im Bebauungsplan 1703 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erfolgen.

Für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Am Großen Kuhkamp 2 wurde eine Anfrage für die Errichtung (Neubau) eines Einfamilien-Wohnhauses gestellt. Die Erschließung sollte jedoch abweichend von der plangemäßen Erschließung in Form eines „Hammerstiels“ von der Straße „Am Großen Kuhkamp“ erfolgen. Die Herstellung der plangemäßen Erschließung hätte die Inanspruchnahme mehrerer Fremdgrundstücke zur Folge gehabt und somit ein erhebliches praktisches Problem dargestellt, welches nicht kurzfristig zu lösen war. Außerdem hat sich auf der im Bebauungsplan 1703 festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ein nicht unerheblicher Baumbestand entwickelt, der bei Herstellung der plangemäßen Erschließung nicht hätte erhalten werden können. Eine Befreiung von der im Bebauungsplan 1703 vorgegebenen plangemäßen Erschließung ist jedoch nicht möglich, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt wären. Dies ist nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zulässig. Aus diesem Grund konnte das geplante Bauvorhaben noch nicht genehmigt bzw. im Anzeigeverfahren realisiert werden, da keine gesicherte Erschließung vorliegt.

Da von der plangemäßen Erschließung nur noch drei Grundstücke im Geltungsbereich betroffen sind, erscheint vor dem Hintergrund der problematischen Um-

setzung und dem damit verbundenen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand eine Einzellerschließung der rückwärtigen Grundstücksteile über „Hammerstiege“ städtebaulich vertretbar.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (Änderung des Bebauungsplans 1703). Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Osterholz östlich des Ehlersdamms und ist Bestandteil der Kuhkamp-Siedlung. Der Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut und weisen zum Teil einen erheblichen Grünbestand auf.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Auch im Entwurf des sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans Bremen sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbauflächen dargestellt.

Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan 1703, rechtsverbindlich seit dem 29.11.1983, u.a. ein Allgemeines Wohngebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss fest. Der Teilabschnitt der Straße „Am Großen Kuhkamp“ ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Die plangemäße Erschließung für die hinteren Grundstücksbereiche der Grundstücke „Am Großen Kuhkamp“ muss über die im Bebauungsplan festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erfolgen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2464 (Änderung des Bebauungsplans 1703) soll die plangemäße Erschließung für die rückwärtigen Teile der Grundstücke an der Straße „Am Großen Kuhkamp“ dahingehend verändert werden, dass zukünftig die plangemäße Einzellerschließung über „Hammerstiege“ erfolgt. Hierzu soll die im Bebauungsplan 1703 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans kann eine praktikable Erschließung der noch nicht bebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche eröffnet werden. Gleichzeitig kann der vorhandene Baumbestand im Bereich der festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche erhalten bleiben.

Zur Durchsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Vereinfachung und Beschleunigung wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

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 einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

Aufgrund der geplanten Veränderung der Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche wurde im Rahmen einer ersten Abschätzung festgestellt, dass aufgrund der zukünftigen Einzelerschließungen der hinteren Grundstücksteile über „Hammerstiele“ keine wesentlich größeren Eingriffe in Naturbestandteile gegenüber der im Bebauungsplan 1703 vorgesehenen Erschließung zu erwarten sind. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

C) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung der Planung keine Kosten entstehen. Eine abschließende Prüfung, ob für die Stadtgemeinde Kosten anfallen, wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Gender

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

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Osterholz 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. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ehlersdamm, Langwedeler Straße, Beim Rethpohl, beiderseits Am Großen Kuhkamp ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2464 (Bearbeitungsstand: 30.05.2014)