

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

Bremen, 22. August 2014
Tel.: 361-79477 (Frau Wiedau)
361-10859
Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und
Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/423 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 11.09.2014**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 104 (mit Vorhabenplan 104) zum Vorhaben „Wohnbebauung Hohle Straße 7a und 7b“

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack auf dem Grundstück

- **Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 der Flur VR 170)**

Bearbeitungsstand: 01.08.2014

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Eine Investorin beabsichtigt die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je fünf Wohneinheiten in der "Hohle Straße" in Bremen-Vegesack. Geplant ist Wohnbebauung in zweiter Reihe auf einer bisher nicht bebauten Fläche.

Für den Planbereich gilt der bestehende Bebauungsplan 372 von 1968. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet fest. Da das Vorhaben nicht in den festgesetzten Baugrenzen zu realisieren ist, soll das Baurecht angepasst werden. Die Investorin hat deshalb mit Schreiben vom 28.05.2014 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

B Lösung

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

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Vegesack und umfasst das Grundstück Hohle Straße 7a und 7b. Es hat eine Größe von ca. 0,28 ha. In der unmittelbaren Umgebung findet sich eine Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit brachliegende Garten- bzw. Grünfläche mit altem Baumbestand. Diese grenzt rückwärtig an die Grundstücke Hohle Straße 7c und 9. Aus topographischer Sicht ist das Gebiet durch größere Höhenunterschiede gekennzeichnet. Östlich angrenzend befinden sich Grundstücke im Besitz der swb AG Bremen.

Das Grundstück wird über einen Stichweg von der Hohlen Straße aus erschlossen. Das Gebiet befindet sich ca. 400 m entfernt vom Bahnhof Bremen-Vegesack. Dort verkehren die Regio-S-Bahnlinie 1 sowie die Buslinien 87, 90, 91, 94, 95, 99 und 677. Es ist somit gut an den ÖPNV angebunden.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Entwurf zum neuen FNP (Entwurfsstand 20.02.2014) sieht für das Plangebiet weiterhin Wohnbaufläche sowie Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen vor. Mit der Planung von Wohnbebauung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B 3 Planungsziele

Mit der Errichtung zweier Wohnhäuser in zweiter Reihe 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:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze
- Erhaltung des vorhandenen Altbaumbestandes
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens im Städtebau

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung sichergestellt werden. Gemäß der Wohnungsbaukonzeption Bremen sollen für den Wohnungsbau mindergenutzte Flächen besonders berücksichtigt werden. Mit der Bebauung auf einem bislang unbebauten Grundstücksbereich sowie der zentralen Lage des Vorhabens in Bremen-Vegesack, entspricht die Planung der Wohnungsbaukonzeption Bremen.

Auf dem betroffenen Grundstück befindet sich am Hang (Nordostseite) ein für dieses Gebiet im Ortsteil Vegesack / Schönebeck typischer Baumbestand. Die vitalen Eichen und Buchen sind größtenteils nach der Baumschutzver-

ordnung geschützt, prägen maßgeblich das Ortsbild und bieten wertvolle Lebensräume für Tiere. Der gesamte Baumbestand am Hang soll daher in vollem Umfang erhalten und jegliche Beeinträchtigungen im Zuge der Bau-maßnahmen vermieden 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 104 (mit Vorhabenplan 104) 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

Der Beirat Vegesack wird sich in erfolgter Abstimmung mit der Ortsamtsleitung in seiner Sitzung am 11.09.2014 mit den Planungen befassen.

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: 01.08.2014) bezeichnete Gebiet in Bremen – Vegesack auf den Grundstücken Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 der Flur VR 170) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbe-

schluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 - mit Vorhabenplan 104). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

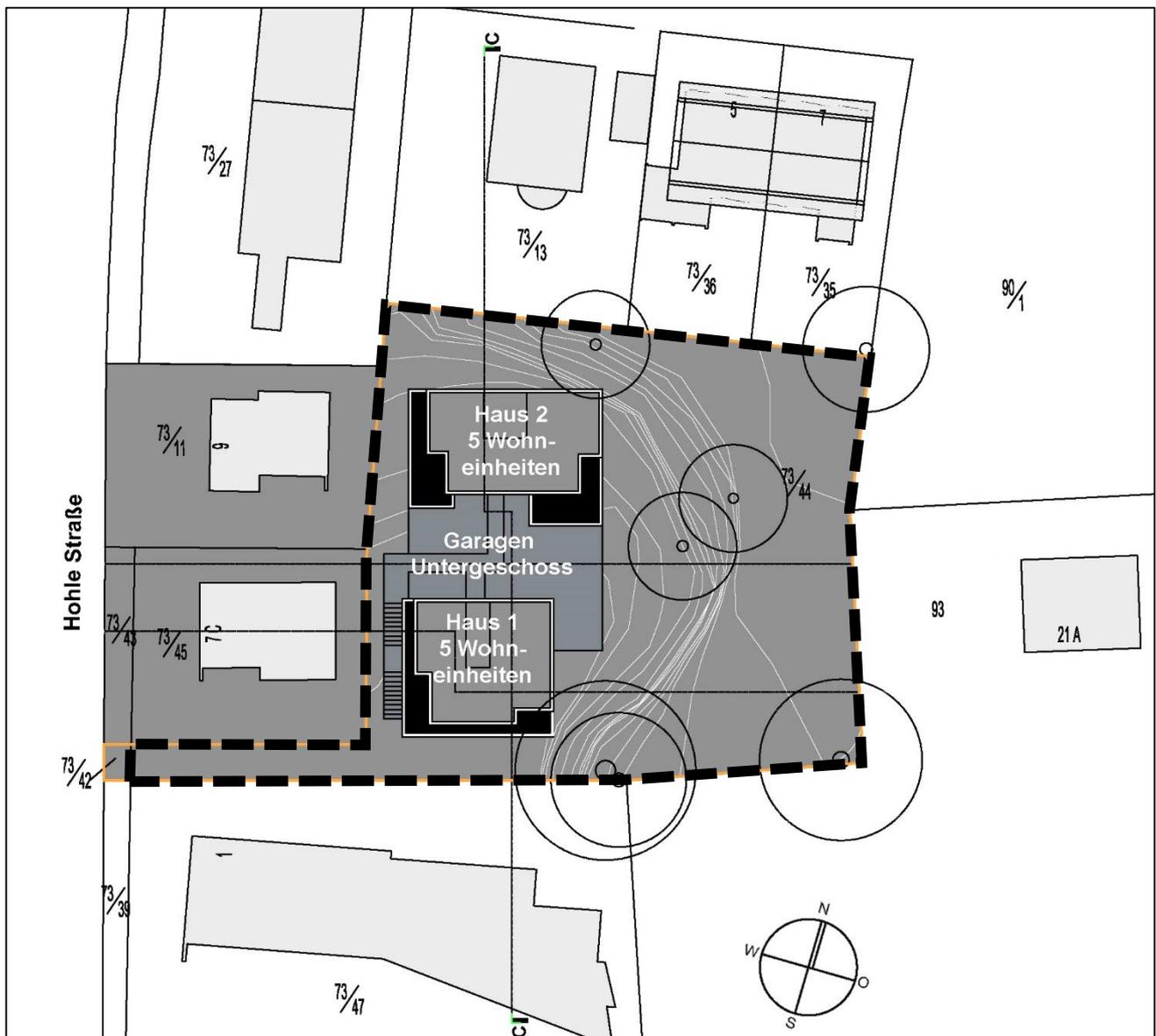
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 104 (mit Vorhabenplan 104) für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand: 01.08.2014) bezeichnete Gebiet in Bremen - Vegesack auf den Grundstücken Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 der Flur VR 170) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Anlagen: - Projektentwurf
- Übersichtsplan

Anlage

Projektentwurf zum Vorhaben „Wohnbebauung Hohle Straße 7a und 7b“ in Bremen-Vegesack

Das Vorhaben sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je fünf Wohneinheiten auf dem topographisch bewegten Gelände in zweiter Baureihe vor. Die Häuser werden über einen Erschließungsstich von der Hohlen Straße aus erreicht. Sie stehen in leichter Hanglage auf einem gemeinsamen Sockel mit nach Westen exponierten Terrassen. Die Autos werden im Sockelgeschoss abgestellt, so dass oberirdisch keine Stellplatzflächen erforderlich sind. Zwischen den beiden Häusern wird auf dem Sockelgeschoss ein Hofgarten angelegt, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht. Der Hang bleibt unangetastet und behält dadurch seinen natürlichen Charakter, der durch einen alten Baumbestand geprägt ist. Die geschützte, ruhige Lage in einer parkähnlichen Umgebung stellt eine besondere städtebauliche Qualität des Plangebietes dar.



Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan innerhalb der gestrichelten Linie

Originalmaßstab 1:500

