

Deputationsvorlage

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 123
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt
zwischen Moselstraße, Pappelstraße und Rückseite Bebauung Langemarckstraße
(Umnutzung des Hochbunkers Moselstraße)
(Bearbeitungsstand: 28.10.2015)**

- **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Plan 9 GmbH (Vorhabenträgerin) beabsichtigt die Umnutzung des ehemaligen Hochbunkers im Flüsseviertel der Bremer Neustadt zu einem Gebäude mit Praxisflächen und rund 18 Wohneinheiten. Zu der Vorhabenplanung zählt auch die Errichtung eines Ärztehause mit Augenklinik an der Stelle der Eckbebauung "Pappelstraße/Moselstraße" sowie der Bau eines kleineren Wohngebäudes an der Moselstraße mit 5 Wohneinheiten und bis zu vier Geschossen, das als Bindeglied zwischen der Nachbarbebauung und dem Hochbunker eine Baulücke in der Moselstraße schließen soll. Die ersten drei Geschosse des Bunkers sind für Praxisflächen vorgesehen, darüber beginnt die Wohnnutzung ab dem vierten Obergeschoss. Die mehrgeschossig geplante Augenklinik an der Pappelstraße beinhaltet im Erdgeschoss Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Innerhalb des Vorhabensbereichs wird es ca. 23 PKW-Stellplätze geben, die sich teils im Bunker befinden. Weitere Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Parkpalette mit höchstens zwei Ebenen untergebracht.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben kann nach geltendem Baurecht nicht genehmigt werden.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

1. Entwicklung und Zustand

Das knapp 1.700 m² große Plangebiet liegt im Ortsteil Bremen-Neustadt und wird begrenzt durch die Moselstraße, die Pappelstraße sowie die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Bebauung östlich der Langemarckstraße.

Der ehemalige Hochbunker in der Moselstraße wurde im Jahr 1943 errichtet und umfasst elf Vollgeschosse mit geringer Deckenhöhe. Auf dem Grundstück befinden sich im südwestlichen Bereich einige Stellplätze und eine Transformatorenstation. Die Bebauung im Eckbereich Moselstraße/Pappelstraße wird bestimmt durch einen eingeschossigen Schlichtbau mit einem Kiosk, einer Bäckerei und einem Telefongeschäft sowie durch zwei zweigeschossige ältere Wohngebäude.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets stellt sich sehr heterogen dar. Die Pappelstraße ist als Teil des zentralen Versorgungsbereichs geprägt durch bis zu viergeschossige Gebäude, die größtenteils Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts errichtet wurden. In den oberen Geschossen wird vor allem gewohnt und die Erdgeschosszone wird gewerblich genutzt. In der Moselstraße besteht eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in Form des Bremer Hauses aus den zwanziger Jahren und der Nachkriegszeit. Teile der Bebauung des gegenüber der Pappelstraße liegenden Teils der Moselstraße sind älter als 100 Jahre und stehen unter Denkmalschutz.

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahnhaltestelle in der Langemarckstraße und Bushaltestellen in der Pappelstraße, direkt vor der geplanten Augenklinik, sehr gut an den ÖPNV angebunden.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "gemischte Bauflächen" dar. Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs "Stadtteilzentrum Neustadt".

Da für das Plangebiet derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Zulässig sind demnach Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Umnutzung des Hochbunkers in der Moselstraße sowie der Errichtung eines Wohnhauses mit 1-Zimmer-Appartements trägt die Planung zur Schaffung von Wohnraum innerhalb des Stadtteilzentrums Neustadt bei, ohne hierzu Grün- oder Freiraumflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Durch die Errichtung des Ärztehauses sowie die Angebotserweiterung von Gastronomie- und Einzelhandelsflächen wird der multifunktionale zentrale Versorgungsbereich der Pappelstraße gestärkt. Die Vorhabenplanung entspricht damit dem Leitbild der kurzen Wege, das auf eine Nutzungsmischung und daraus resultierende Verringerung der Verkehrswege abzielt. Die Umnutzung des Bunkers sowie der Bau des Ärztehauses sollen darüber hinaus Impulsgeber für eine weitere städtebauliche Aufwertung des Flüsseviertels werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 123 dient dabei der Sicherstellung einer geordneten und konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches.

Für die Planung ist es erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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 BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen überplant, so dass davon auszugehen ist, dass erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten sind.

5. Sozialer Wohnungsbau

Aufgrund der von der Baudeputation am 14.03.2013 beschlossenen Regelungen zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote müssen dann, wenn 20 oder mehr Wohnungen errichtet werden, 25 % dieser neu errichteten Wohnungen Sozialwohnungen sein.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes 123 das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Alle geplanten Nutzungen richten sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen 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 fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Moselstraße, Pappelstraße und Rückseite Bebauung Langemarckstraße (Umnutzung des Hochbunkers Moselstraße) ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen."

Anlagen

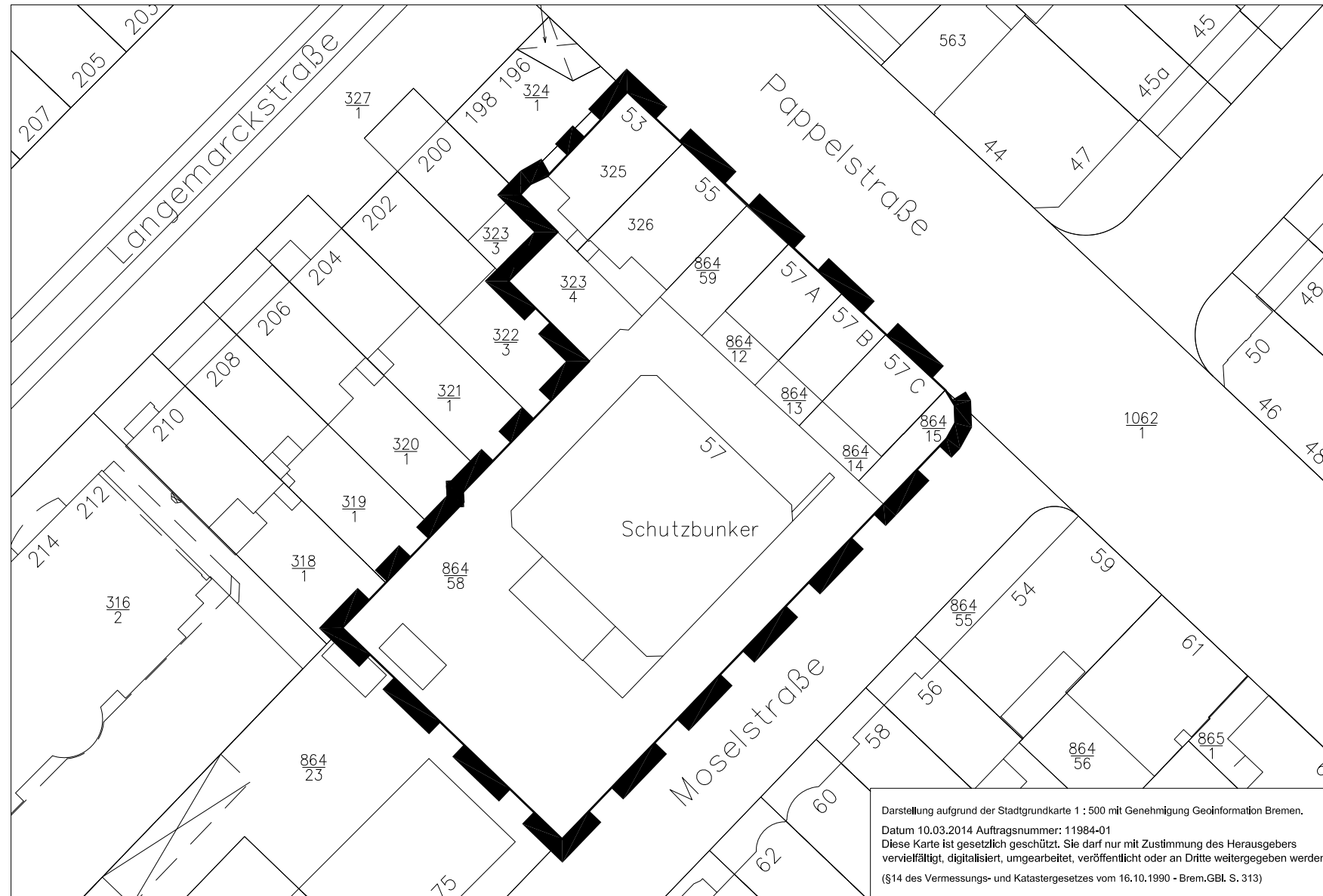
Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 123 (Bearbeitungsstand: 28.10.2015)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 123

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

für ein Gebiet in Bremen-Neustadt
zwischen Moselstraße, Pappelstraße und Rückseite
Bebauung Langemarckstraße (Umnutzung des
Hochbunkers Moselstraße)

(Bearbeitungsstand: 28.10.2015)



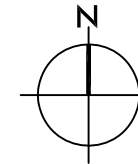
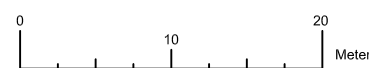
Darstellung aufgrund der Stadtgrundkarte 1 : 500 mit Genehmigung GeoInformation Bremen.
Datum 10.03.2014 Auftragsnummer: 11984-01
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers
vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.GBL S. 313)

Planzeichenerklärung

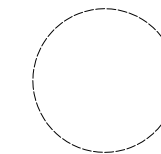
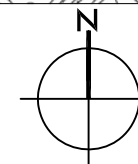
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes: ca. 1.700 m²

Originalmaßstab 1:500



Ausschnitt aus der
Deutschen Grundkarte
Originalmaßstab 1:5.000



Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen, den

Im Auftrag

.....

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

Bremen, den
Vorsitzender Senator

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

Bearbeitet: Lemke
(BPW baumgart+partner)
Verfahren: Eickhoff

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 123

Übersichtsplan