

**Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr (S)  
am 05.06.2014**

**Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Friedhofserweiterungsflächen Aumund /  
Bebauungsplan 1247**

**Sachdarstellung:**

Die Abgeordnete Frau Dr. Schaefer (Bündnis 90 / Die Grünen) hat in der Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 19.12.2013 um einen Bericht der Verwaltung zur zeitgleichen Presseberichterstattung gebeten, wonach es einen Investor für den Bereich Aumunder Friedhof/ Meinert-Löffler-Straße gibt, dies allerdings mit dem Zusatz, dass das, was an Kompensationsflächen angedacht war nun vom Investor nicht mehr angedacht sein soll.

**Dazu gibt die Verwaltung folgenden Bericht:**

Der derzeit in vorbezeichnetem Gebiet gültige Bebauungsplan 907, bekannt gemacht am 23.10.1973, setzt den wesentlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche (Zweckbestimmung Friedhof) fest.

Für den Bebauungsplan 1247 wurde bereits am 06.12.2001 der Planaufstellungsbeschluss mit der Zielsetzung „Wohnbebauung“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich zur Hälfte im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist dem Vermögen des Umweltbetriebes Bremen zugeordnet; der andere Teilbereich ist in privatem Eigentum. Das Plankonzept sollte sinnvollerweise insgesamt entwickelt werden.

Verschiedene städtebauliche Entwürfe wurden mit den betroffenen Anliegern und Bürgern in zwei öffentlichen Einwohnerversammlungen und einer Anliegerversammlung erörtert. Im Anschluss erfolgten verschiedene Abstimmungsgespräche mit den Trägern öffentlicher Belange. Zu klären waren der Ausgleichsbedarf, die Lärmsituation, die Fragen von Altlasten (Untersuchungen waren erforderlich) und der Entwässerung. Innerhalb des TÖB - Verfahrens stellte sich bei der Bilanzierung und Bewertung von Eingriff und Ausgleich nach dem BremNatSchG heraus, dass zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes, im Naturschutzgebiet der Hammersbecker Wiesen, erforderlich sind.

In der Sitzung der städtischen Deputation für Bau und Verkehr am 07.02.08 wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes 1247 (Bearbeitungsstand 10.01.08) einschließlich Begründung zugestimmt. Vom 05.03.08 – 07.04.08 lag der Bebauungsplanentwurf 1247 öffentlich aus.

Vor der endgültigen Beschlussfassung sollte die Durchführung des Bebauungsplanes 1247 durch einen Investor geklärt werden. Auf Grundlage des abgestimmten Bebauungsplanentwurfes erfolgte eine Ausschreibung durch Immobilien Bremen. In der Folge fanden mehrfach Gespräche mit unterschiedlichen Interessenten für das gesamte

Plangebiet statt, die aber kein konkretes Entwicklungsinteresse ergaben. Nach Aussage der Investoren sprachen die hohen Kosten für die Kompensationsmaßnahmen und die technische Erschließung gegen eine Realisierung des Bebauungsplanes. Das bisherige städtebauliche Konzept sah eine Wohnbebauung mit ca. 33 Einfamilienhäusern in direkter Nachbarschaft zu Grün und Naherholungsräumen vor.

Angesichts der besonderen Rahmenbedingungen des Nordbremer Wohnungs(bau)marktes wurden u. a. die o. g. Flächen in die Wohnungsbaukonzeption 2009 aufgenommen und im Arbeitskreis Bremen Nord in ihrer Entwicklungsgunst bestätigt.

Mit Schreiben vom 16.10.2013 trat ein Investor an die Stadt heran, der das Plangebiet unter Übernahme der Kosten mit einer alternativen Planung entwickeln möchte.

Als notwendige Vorbedingungen für diese Entwicklung werden allerdings eine mögliche Modifikation der Erschließung und der städtische Verzicht auf bislang geforderte Ausgleichsmaßnahmen zugunsten weiterer Bauflächen (neu: 46 Baugrundstücke) angeführt. Dies soll durch Anwendung des zwischenzeitlich gesetzlich eingeführten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) ermöglicht werden.

Aus Sicht des Bauamtes Bremen-Nord ist das Areal grundsätzlich geeignet, alternativ zum bisherigen Verfahren nach § 13a BauGB entwickelt zu werden. Neben der damit vom Bundesgesetzgeber beabsichtigten Begünstigung der Innenentwicklung entspricht dieses, auch in anderen Projekten angewandte Verfahren den aktuellen Zielsetzungen der städtischen Wohnungsbaupolitik. Es stellt in jedem Einzelfall allerdings eine Kann-Bestimmung in der Verfahrenswahl dar, auf die der Investor keinen generellen Anspruch hat.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch Entwicklung eines qualifizierten Freiraumkonzeptes und die Aufstellung eines Grünordnungsplanes sichergestellt, dass vorhandene und schützenswerte Grünstrukturen erhalten oder adäquat ausgeglichen werden und das Neubaugebiet mit Blick auf das lagetypische Orts- und Landschaftsbild, ökologische Aspekte, verträgliche Nachbarschaften und zugunsten attraktiver Wohnumfeldqualitäten angemessen gestaltet wird. Die Anwendung des 13 a BauGB wird seitens des Bauamtes Bremen-Nord in Abstimmung mit dem Umweltressort aus diesen Gründen als angemessen angesehen.

Entsprechend der Bedeutung vorhandener und zukünftiger Grünstrukturen im Plangebiet hat das Bauamt Bremen Nord im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Wohnbaufläche mit Grünschraffung angeregt.

Auf die entsprechenden Ausführungen / Planungsziele der zeitgleichen Vorlage zum Planaufstellungsbeschluss (Vorlage Nr.: 18/371 (S) wird verwiesen.


### **Beschlussvorschlag:**

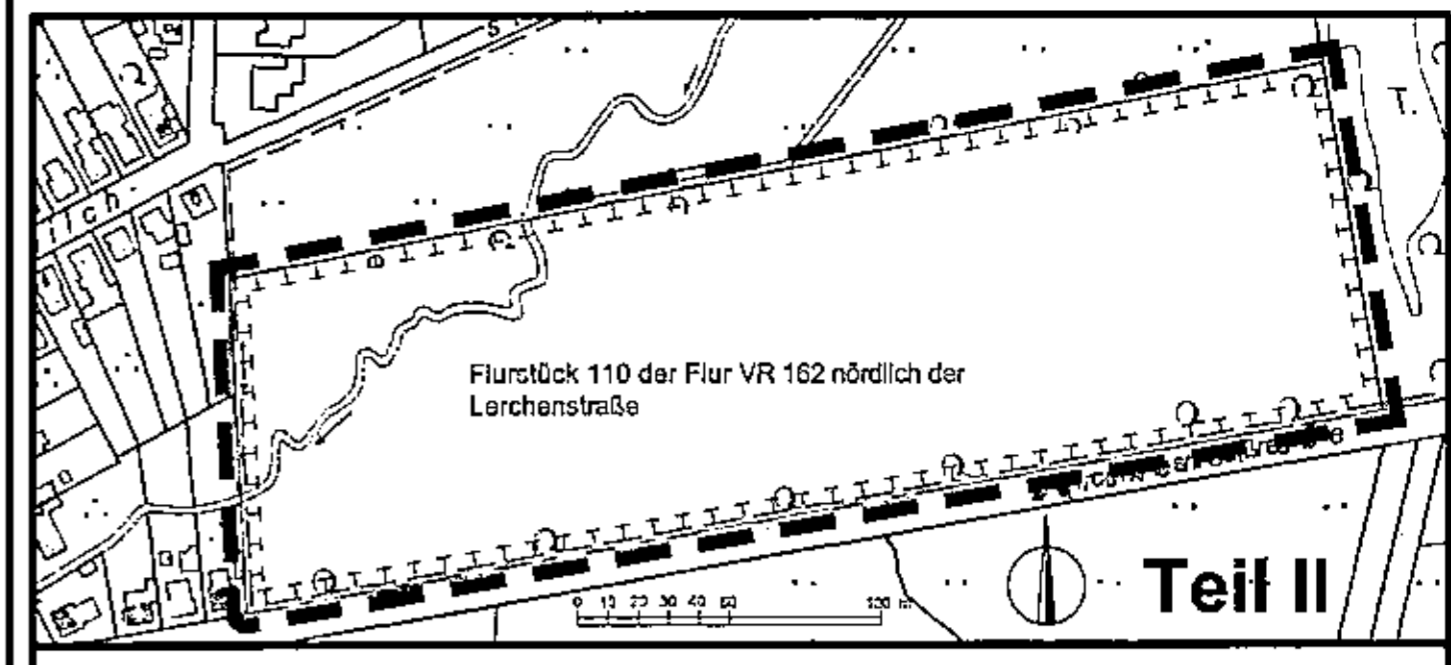
Die Deputation für Bau und Verkehr (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

### Anlagen:

Bebauungsplanentwurf, Auslegungsstand 05.03.2008

Unabgestimmtes Bebauungskonzept des potentiellen Investors, Stand 16.10.2013

**WR**  
 I/o   
 GRZ 0,35  
 FH = 9,0m  
 1 Wo



Ausgleichsfläche für die Baugrundstücke des reinen Wohngebietes


**Teil II**

Die Planunterlage weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Die Lasten für den Erwerb sind Planung ausreichende geotechnische Untersuchungen. Der Gebäudenachweis entspricht dem Stand vom: April 2003


Bremen, den 12. Mai 2003  
 GeoInformation Bremen


Im Auftrag  
 gez. Meyer

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 18.10.1990 - Brem. GEL 313)


**WR**  
 I/o   
 GRZ 0,35  
 FH = 9,0m  
 1 Wo

**Teil I**


**WR**  
 I/o   
 GRZ 0,35  
 FH = 9,0m  
 1 Wo

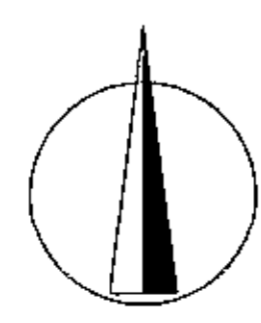
**WR**  
 I/o   
 GRZ 0,35  
 FH = 9,0m  
 1 Wo

Friedhof  
 Aumund

**WR**  
 I/o   
 GRZ 0,35  
 FH = 9,0m  
 1 Wo

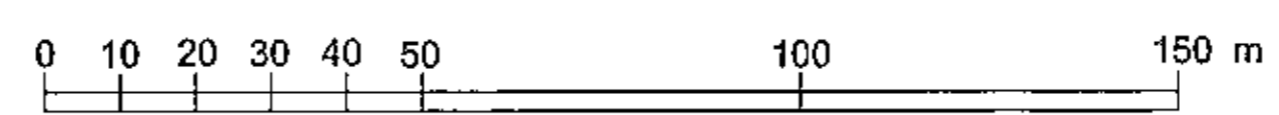
**WR**  
 I/o   
 GRZ 0,35  
 FH = 9,0m  
 1 Wo

**WR**  
 I/o   
 GRZ 0,35  
 FH = 9,0m  
 1 Wo



Vorstadt am rechten Weserufer,  
 Flur 161

Originalmaßstab 1 : 1000



Bebauungsplanentwurf 1247;  
 Anlegungsstand 05.03.2008  
 Anlage 1 zum Bericht der Verwaltung für die  
 Sitzung am 24.04.2014





Bebauungskonzept Aumunder Wiesen, Stand 16.10.2013  
Anlage 2 zum Bericht der Verwaltung für die Sitzung am 24.04.2014