

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

Bremen, 5. April 2018

Tel.: 361-7373 (Herr Koch)
4136

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

Vorlage Nr. **19/404 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 19.04.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107 (zugleich Vorhaben- und
Erschließungsplan) zur Errichtung von 41 Einfamilienhäusern**

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- **An Rauchs Gut**
- **Auf dem Hohen Ufer**
- **östlich Finkenschlag**

Bearbeitungsstand: 01.03.2018

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß §13 a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Die Vorhabenträgerin „An Rauchs Gut Projektgesellschaft mbH“ beabsichtigt die Errichtung von 41 Einfamilienhäusern in einem rd. 1,2 ha großen Plangebiet zwischen den Straßen An Rauchs Gut und Auf dem Hohen Ufer, östlich der Bebauung der Straße Finkenschlag in Bremen-Burglesum. Das Plangebiet ist derzeit mit einem landwirtschaftlichen Betrieb und einem Wohngebäude bebaut. Das Areal des ehemals bäuerlichen Betriebs wird nicht mehr genutzt und soll nach dessen Rückbau einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das nördliche Wohngebäude soll erhalten werden. Die aktuelle Planung sieht den Bau von 37 Reihen- und vier Kettenhäusern vor. Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan 361 ist diese Bebauung nicht zulässig.

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch.

B1 Entwicklung und Zustand

Das Vorhabengebiet befindet sich in Bremen-Nord im Ortsteil St. Magnus und umfasst die Flurstücke 648/1, 649/1 und Teile aus 604/5. Es wird im Wesentli-

chen durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit dazugehörigen Wiesenflächen geprägt. Im Zentrum und an den Randbereichen befindet sich Gehölzbestand. Insbesondere am westlichen Rand des Plangebiets besteht ein alter Baumbestand. Die landwirtschaftliche Nutzung ist aufgegeben worden. Das Plangebiet ist an allen vier Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Ca. 200 m westlich grenzt der Campus der Jacobs University Bremen (JUB) an. Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe an der Straße Auf dem Hohen Ufer.

B2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderer Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben dar (Grünschraffung). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 107 wird mit seinen zukünftigen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan 361 Blatt B aus dem Jahr 1974. Er setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit drei Bauzonen für eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Die festgesetzten Baufelder liegen u.a. in dem Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Zentrum des Plangebiets und hätten die östliche Randbebauung einer zwischenzeitlich aufgegebenen Planung für eine Hauptverkehrsstraße (Werderlandtrasse) gebildet.

B3 Planungsziele

Die Planung sieht die Schaffung von insgesamt 41 Einfamilienhäusern vor. Es sollen 37 Reihenhäuser und vier Kettenhäuser entstehen, die von der Vorhabenträgerin selbst errichtet werden. Die in Ost-West-Richtung orientierten Reihenhäuser stellen einen städtebaulichen Bezug zur angrenzenden Wohnbebauung her. Die Kettenhäuser im Norden des Plangebiets nehmen Bezug zur westlich angrenzenden Einzelhausbebauung und geben dem neuen Erschließungsstich von der Straße An Rauchs Gut eine räumliche Fassung.

Die Planung sieht eine zweigeteilte Erschließung über An Rauchs Gut und Auf dem Hohen Ufer vor, die jeweils in einen Wendehammer mündet. Die südliche Erschließung deckt ca. 2/3 der Fläche des Plangebiets ab und ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Durchgängigkeit des Plangebietes zwischen den Wendeanlagen wird für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen durch eine Wegeverbindung gewährleistet. Der vorhandene Gehölzbestand in den Randbereichen, insbesondere am westlichen Rand des Plangebiets, wird in die Planungen integriert. Auch der Gehölzbestand entlang der Straße Auf dem Hohen Ufer kann im Wesentlichen erhalten werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage inmitten von Wohnbebauung und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung in räumlicher Nähe zur Jacobs University für den Wohnungsbau gut geeignet. Eine entsprechende Ausweitung folgt den Zielen der Innenentwicklung und den Trends des Wohnungsmarktes im Bereich Bremen-Nord (Einzelhausbebauung). Die Baugrundstücke sind geeignet, den Bremer Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zum Wohnen im eigenen Haus zu geben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremen Rechnung getragen. Für das Plangebiet sind damit folgende Zielsetzungen verbunden:

- Ausweisung eines Wohngebiets mit einer flächensparenden Erschließung über zwei Stichwege
- Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen sowie durchgehenden Radwegeverbindungen
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur durch die Errichtung von Einfamilienhäusern in offener Bauweise
- Weitestgehende Berücksichtigung des Baumbestandes.

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß der Bremer Wohnungsbaukonzeption ist in Bremen ein Nachfrageüberhang an Wohnungen festzustellen, der voraussichtlich bis zum Jahr 2020 weiter zunehmen wird. Vor diesem Hintergrund sollen insbesondere brachliegende oder untergenutzte Flächen in städtebaulich integrierten Lagen für den Wohnungsbau entwickelt werden. Das Plangebiet stellt eine solche Potenzialfläche dar. Mit der Nachnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt ein Lückenschluss innerhalb der umgebenden Wohnbebauung. Die Schaffung von Wohnraum in diesem sehr nachgefragten Ortsteil sowie in unmittelbarer Nähe zur Jacobs University dient dem Ziel, Wohnangebote im bestehenden Siedlungsbereich anzubieten und eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich zu verhindern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 107 dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit nicht genutzten Fläche. Um eine zeitnahe Realisierung der Planungen zu ermöglichen 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 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens geprüft.

D Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

D 1 Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

D 2 Gender-Prüfung

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Gender-Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

E Energetische Aspekte

Die geplante Neuentwicklung und Erschließung eines Wohngebiets eröffnet insbesondere die Möglichkeit zur Überprüfung von Lösungen zur energetischen Optimierung der Wärmeversorgung auf Quartiersebene (Beheizung und Wasserversorgung). Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Berücksichtigung von energetischen Modelllösungen auf Quartiersebene geprüft.

Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

F Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit

Sicherheitsaspekte und die Barrierefreiheit betreffen insbesondere den öffentlichen Raum. Im Laufe des Verfahrens sollen sicherheitsrelevante Aspekte und die Barrierefreiheit überprüft werden.

Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

G Abstimmung

Der Sprecherausschuss des Beirates Burglesum ist im Rahmen eines Ortstermins Ende 2017 über die beabsichtigte Planung informiert worden. Die Planung wurde grundsätzlich befürwortet.

Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen An Rauchs Gut, Auf dem Hohen Ufer und östlich Finkenschlag ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 107 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen An Rauchs Gut, Auf dem Hohen Ufer und östlich Finkenschlag im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen: - Übersichtsplan
- Städtebauliches Konzept

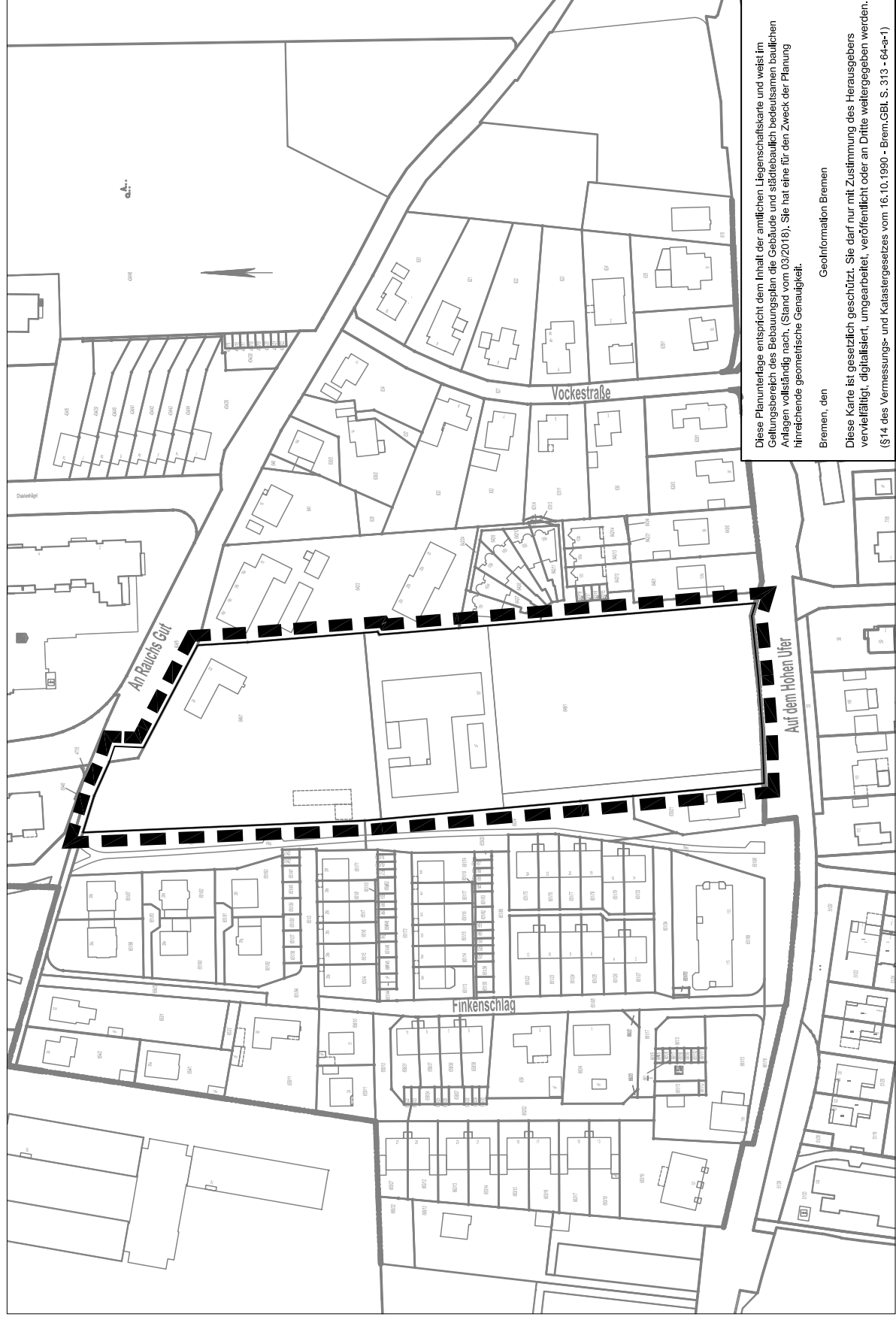
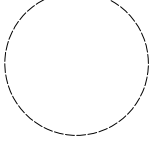
Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107

(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
zur Errichtung von 41 Einfamilienhäusern
für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen
- An Rauchs Gut
- Auf dem Hohen Ufer
- östlich Finkenschlag

(Bearbeitungsstand: 01.03.2018)

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



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplan die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. (Stand vom 03/2018). Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.
Bremen, den
GeoInformation Bremen
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 - 64-a-1)



Planzeichenerklärung
[---] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
[---] des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Größe des Plangebietes: ca. 14.000 m²

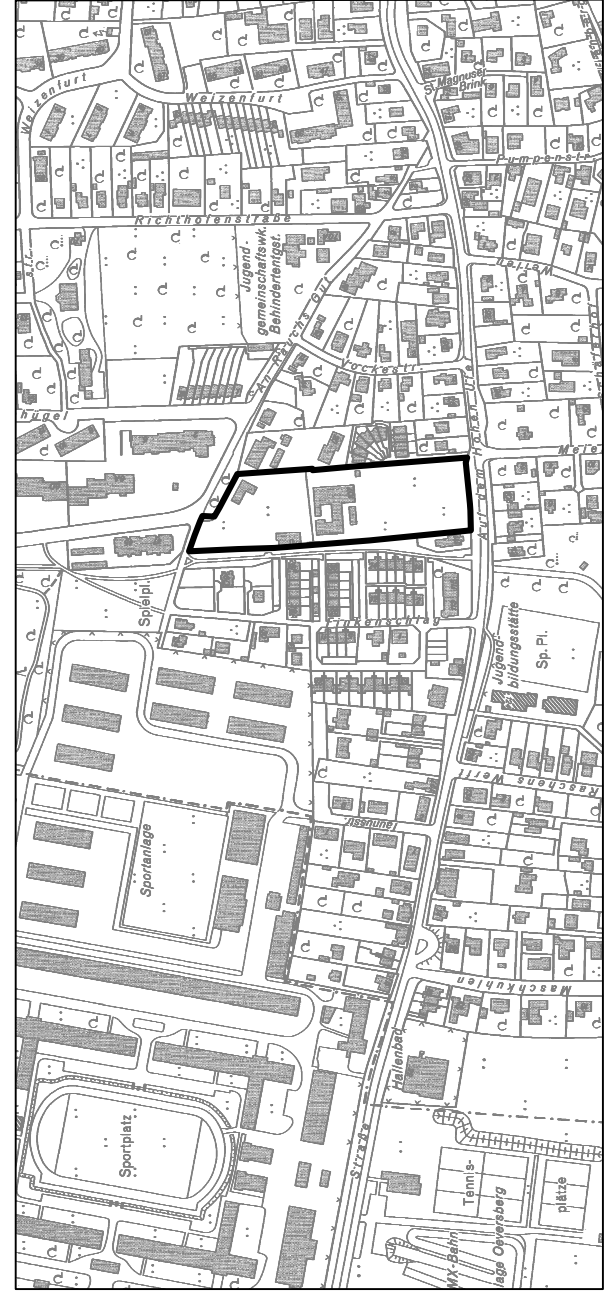
Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.

Bremen, den Vorsitzender
..... Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch durch
Bereitstellung im Internet vom

Bearbeitet: Lenke, Hrkalovic
(BPW baumgart+partner)
Verfahren: Böger

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 107
Übersichtsplan



Ausschnitt aus der
Deutschen Grundkarte
(ohne Maßstab)

Anlage: Städtebauliches Konzept

Legende

- Gehölze, Bestand (ungeschützt)
- Gehölze, Bestand (geschützt)
- Gehölze, Fällung (ungeschützt)
- Gehölze, Fällung (geschützt)
- Gehölze, Planung
- Grenze zum öffentlichen Bereich
- Feuerwehr, Bewegungsfläche (7x12m) inkl. Beschilderung
- Rasenpflaster
- Pflasterbelag (öffentliche Flächen)
- Pflasterbelag (halböffentliche Flächen)
- Grünflächen, privat
- Grünflächen, öffentlich

