

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

Bebauungsplan 2518
für ein Gebiet in Bremen – Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr
zwischen Konrad-Adenauer-Allee, Ostpreußische Straße und Kleingartengebiet

(Bearbeitungsstand 16.04.2019)

- **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das rd. 23.750 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Vahr im Ortsteil Gartenstadt-Vahr. Es wird nördlich durch die Konrad-Adenauer-Allee, im Westen und Süden durch Kleingartengebiete und östlich durch Grundstücke der Wohnbebauung an der Ostpreußischen Straße begrenzt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bericht zu Wohnbauflächen bis 2020, als Fortschreibung der Wohnbaukonzeption, ist die Fläche als Potenzialstandort aufgeführt.

Dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung folgend sollen diese innerstädtischen Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Für diese angestrebte städtebauliche Entwicklung fehlt die planungsrechtliche Grundlage.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zu einer durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägten Bebauung und zu einem weitläufigen Kleingartengebiet. Östlich grenzt es direkt an die in der Ostpreußischen Straße gelegenen Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung.

Nördlich verläuft mit der Gleistrasse der Straßenbahnlinien 1, 4, 6 und der Konrad-Adenauer-Allee eine wichtige Erschließungsachse. Die Haltestelle Barbarossa Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Die Flächen sind aktuell nur vereinzelt durch Gartenlauben bebaut. In großen Teilen handelt es sich um brachliegende Grünflächen sowie Kleingartenparzellen, die keinem Verein zugehörig sind. Südlich und westlich wird das Plangebiet durch Kleingärten eingerahmt, die Teil eines Vereins sind.

Die umgebende Bebauung ist weiterhin geprägt durch Geschosswohnungsbau an der Konrad-Adenauer-Allee sowie durch Reihenhäuser entlang der Barbarossastraße. Die bestehende Kleingartenanlage erstreckt sich zwischen der Konrad-Adenauer-Allee im Norden und der Eisenbahn im Süden. Im Osten wird die Anlage begrenzt durch die Steubenstraße. Nördlich des Plangebietes besteht eine Sportanlage, die u.a. vom Verein TuS Schwachhausen genutzt wird. Östlich hieran schließt das Schulgelände der Oberschule an der Julius-Brecht-Allee an.

Die aktuellen Nutzungen werden dem Potenzial der zentralen Lage des Gebiets mit seiner Anbindung an den ÖPNV und der vorhandenen Infrastruktur nicht gerecht.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes 2518 gelten die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne, in denen eine Wohnnutzung derzeit nicht zulässig ist:

- Der Bebauungsplan 669, rechtsverbindlich seit dem 19.07.1967, setzt für den westlichen Durchstich zur Ostpreußischen Straße Grünfläche öffentliche Dauerkleingärten fest.
- Der Bebauungsplan 1118 vom 06.12.1977 setzt für das Plangebiet in großen Teilen Dauerkleingärten fest. Im westlichen Plangebiet ist auf ca. 1670 m² eine landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei ausgewiesen. Parallel zur Konrad-Adenauer-Allee ist ein ca. 20 m breiter Streifen als öffentliche Grünanlage gekennzeichnet. Ebenfalls gilt die Festsetzung öffentliche Grünanlagen für eine ca. 2900 m² große Fläche im süd-westlichen Plangebiet sowie für die bestehende Wegeverbindung Im Großen Felde.
- Der Bebauungsplan 1770 vom 07.06.1984 trifft Festsetzungen zum Maß baulicher Anlagen im Kleingartengebiet.
- Der Bebauungsplan 2169 vom 12.10.1999 trifft Festsetzungen zum Maß baulicher Anlagen im Kleingartengebiet.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet soll für Wohnungsbau entwickelt werden.

Der Vorrang der Innenentwicklung ist erklärtes Planungsziel der Stadtgemeinde Bremen, welches im Flächennutzungsplan verankert ist. Dieser stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Im Bericht zu Wohnbauflächen in Bremen bis 2020, als Fortschreibung der Wohnbaukonzeption von 2010, ist das Plangebiet als Potenzialstandort für 80 Wohneinheiten gekennzeichnet. Angestrebt wird eine Wohnbauentwicklung, die sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungen vorsieht, wodurch ein Angebot für unterschiedliche Haushaltgrößen geschaffen werden soll. Bei der Entwicklung der Fläche ist der Beschluss des Senats zur Schaffung von Sozialwohnungen anzuwenden. Mit der Ausweisung eines Wohngebietes soll dem in Bremen bestehenden Nachfrageüberhang an Wohnungen begegnet werden.

Die integrierte Lage der Flächen zeichnet sich durch die vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Anbindung an die Straßenbahn mit der bestehenden Haltestelle Barbarossa Straße, aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremens Rechnung getragen.

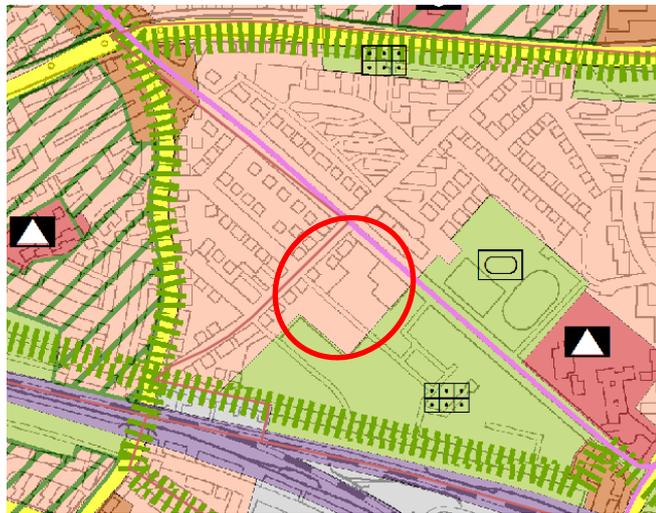


Abb. 1: Flächennutzungsplan mit Darstellung der Wohnbaufläche



Abb. 2: Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans 2518

4. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB). Das Prüfergebnis wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf mitgeteilt.

Im Landschaftsprogramm ist für das Plangebiet eine besondere Freiraumfunktion aufgeführt. So weisen die Laubholzbestände mit Obstwiesen und Gräben eine hohe Bedeutung für die Vogelwelt auf. Zudem benennt der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan die Möglichkeit von vorhandenen Fledermauspopulationen.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2518 werden mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet.

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

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Schwachhausen / Vahr wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr, zwischen Konrad-Adenauer-Allee, Ostpreußische Straße und Kleingartengebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2518). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlage

- Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2518 (Bearbeitungsstand: 16.04.2019)