

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

Bremen, 6. Juni 2018

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)
361-4136

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

Vorlage Nr.: **19/435 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 14.06.2018

Bebauungsplan 1270

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- Südwestlich der Friedensheimer Straße

Bearbeitungsstand: 16.04.2018

(Planaufstellungsbeschluss - Neufassung, beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die seit Jahrzehnten baulich nicht genutzten Flächen zwischen der Friedensheimer Straße und einem südlich angrenzenden vorhandenen Gewerbebetrieb. Diese waren überwiegend als Erweiterungsflächen für den Gewerbebetrieb vorgesehen, wofür sie nicht mehr benötigt werden. Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, wurde der Bereich bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses städtebauliche Planungsziel, eine Wohnbebauung in diesem Bereich des Siedlungsgebietes zu ermöglichen, soll nun realisiert werden. Bisher fehlen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

B Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Bremen-Burglesum im Ortsteil Burg-Grambke und ist im Norden von Geschosswohngebäuden sowie dem Schulzentrum Alwin-Lonke-Straße, im Osten und Südosten von Einzelhausbebauung und im Südwesten von gewerblichen Gebäuden umgeben. Südwestlich dieser gewerblichen Gebäude verläuft die Bahnstrecke Bremen-Bremerhaven. Die Bahntrasse und die angrenzende gewerbliche Nutzung belasten das Gebiet mit Lärm.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wies aufgrund der fehlenden Nutzung einen Gehölzaufwuchs auf, der sich zu einem Wald entwickelt hatte. Eine Teilfläche ist vom vorherigen Eigentümer als Bolzplatz für die Jugendlichen aus dem angrenzenden Wohngebiet zur Verfügung gestellt worden. Der Wald ist zwischenzeitlich widerrechtlich gerodet worden. Im Rahmen der Verfolgung der unzulässigen Waldrodung wurde zwischen der Projektentwicklungsgesellschaft und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vor dem Verwaltungsgericht Bremen ein Vergleich geschlossen. Der Vergleich beinhaltet unter anderem eine zu erteilende Waldumwandlungsgenehmigung für das Plangebiet und die zu leistende Kompensation. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde zwischenzeitlich durch die Untere Waldbehörde erteilt.

Das Plangebiet ist überwiegend eben und weist ein geringes Geländegefälle von Nordosten nach Südwesten von etwa 1,5 m auf.

Das Gebiet wird über die Friedensheimer Straße an das örtliche Straßennetz östlich der Bahnstrecke Bremen-Bremerhaven angebunden. Über die Bahnunterführung An Smidts Park und zwei weitere beschränkte Bahnübergänge (Am Geestkamp, Grambker Dorfstr.) im Süden erfolgt der Anschluss an die Hauptverkehrsstraße Grambker Heerstr. Hier, in ca. 700 m Entfernung, erfolgt die ÖPNV-Anbindung über den Bushaltepunkt Am Geestkamp der Linien 90, 92, 93 und 95. Im Verkehrsentwicklungsplan wurde ein S-Bahnhaltepunkt Bremen-Grambke als Ziel festgelegt. Hinsichtlich des Standortes gibt es Überlegungen den vorhandenen Übergang südwestlich des Plangebietes für den Autoverkehr zu schließen und stattdessen eine Unterführung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen mit Anbindung des S-Bahnhaltepunktes vorzusehen.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für den Bereich des Plangebietes sowie die nördlich, östlich und südöstlich angrenzende Teile des Siedlungsgebietes Wohnbauflächen dar. Der südwestlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist eine Darstellung als gewerbliche Baufläche auf.

Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bereich des Plangebietes ist in dem seit dem 24.03.1980 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 348A überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich die direkt an der Friedensheimer Straße gelegene Fläche weist bereits eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet auf.

Bereits am 07.06.2001 hat es einen ersten Planaufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren 1270 gegeben, der damals auch die Flächen des angrenzenden Gewerbebetriebes beinhaltete. Mit der Aktualisierung des

Planaufstellungsbeschlusses wird der Geltungsbereich an die Planungsziele angepasst.

B 3 Planungsziele

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage inmitten von Wohnbebauung für den Wohnungsbau gut geeignet. Eine entsprechende Ausweisung folgt den Zielen der Innenentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung in Bremen Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohngebietes in dem verschiedene Gebäudetypen (Einzelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) realisiert werden können,
- Sicherung einer sparsamen Erschließung und langfristigen Vernetzung (Rad- und Fußwege) mit dem umgebenden Siedlungsbereich,
- Anpassung der Festsetzungen im Bereich des bereits vorhandenen allgemeinen Wohngebietes an die geänderten Zielvorstellungen,
- Berücksichtigung der Schallemissionen durch die südwestlich des Plangebietes gelegene Bahntrasse sowie das angrenzende Gewerbegebiet.

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Planaufstellung ist erforderlich, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplan 1270 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 2 ha. Der Bebauungsplan 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 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, der Baumschutzverordnung Bremen sowie des Waldgesetzes für das Land Bremen bleiben davon unberührt. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens geprüft.

D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

D 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich keine Kosten. Der Investor hat sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Diese Verpflichtung wird mittels eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

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 / 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, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

F Abstimmung

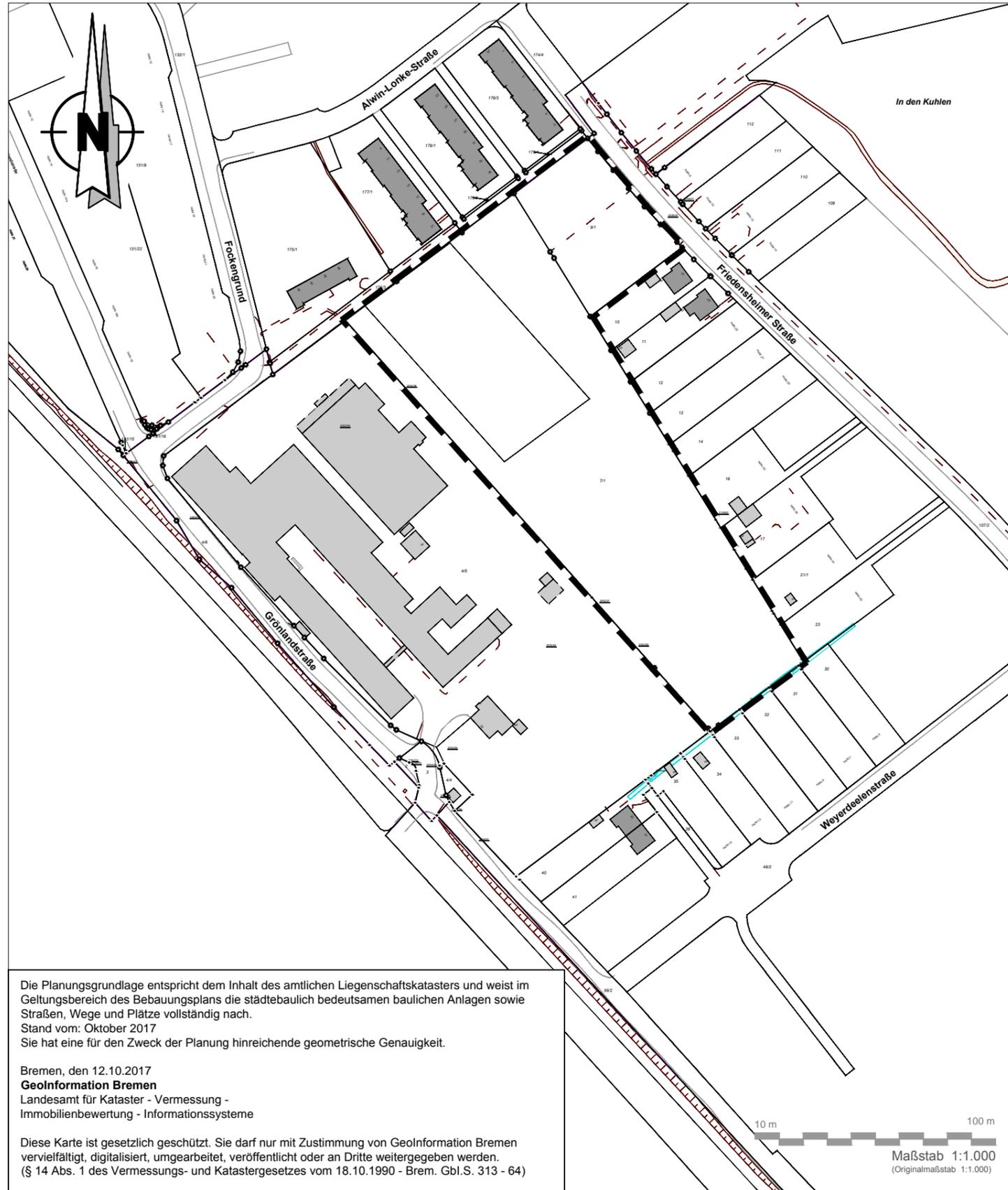
Der Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung des Beirates Burglesum ist in seiner Sitzung am 26.10.2017 durch das Bauamt Bremen-Nord über das Projekt informiert worden.

Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst unter Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses vom 07.06.2001 den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen – Burglesum südwestlich der Friedensheimer Straße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1270). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage beschriebenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1270 für ein Gebiet in Bremen – Burglesum südwestlich der Friedensheimer Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlage: - Übersichtsplan



Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Stand vom: Oktober 2017
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 12.10.2017
GeoInformation Bremen
 Landesamt für Kataster - Vermessung -
 Immobilienbewertung - Informationssysteme

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 (§ 14 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990 - Brem. Gbl.S. 313 - 64)



Übersichtsplan

Originalmaßstab 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

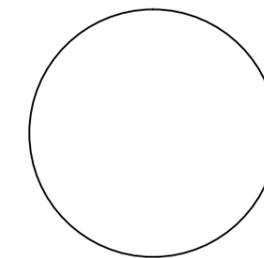
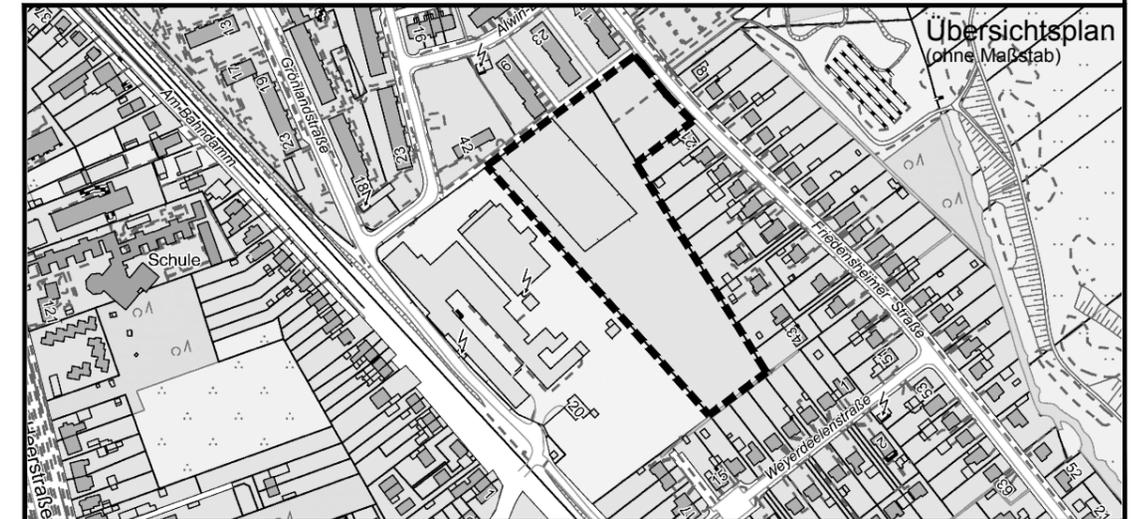
FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

Bebauungsplan 1270

Für ein Gebiet in Bremen - Burglesum südwestlich der Friedensheimer Straße

(Bearbeitungsstand: 16.04.2018)



Für Entwurf und Aufstellung
 Bauamt Bremen-Nord

Bremen,

.....
 Amtsleiter

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

Bremen,

.....
 Vorsitzende/er

.....
 Senator/in

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch im Weser-Kurier vom