

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

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 15.02.2018**

Sachstand Baugebiete Ritterhuder Heerstraße und Oslebshauer Landstraße

Sachdarstellung

Anlass des Berichtes:

Der Abgeordnete, Herr Jürgen Pohlmann (SPD-Fraktion), hat um einen Bericht der Verwaltung zum Sachstand der Baugebiete Ritterhuder Heerstraße und Oslebshauer Landstraße in Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen gebeten:

Baugebiet Ritterhuder Heerstraße

Für das Gebiet setzt der seit dem 30.03.2001 rechtskräftige Bebauungsplan 2071 Allgemeines Wohngebiet fest. Gebaut werden können hier überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie kurze Gebäudezeilen in eingeschossiger Bauweise. Im vorderen Bereich der Ritterhuder Heerstraße sind als Eingangssituation in die Siedlung auch zweigeschossige Gebäude zulässig, im Verlauf der Ritterhuder Heerstraße stehen ebenfalls Baufenster für eine zweigeschossige Bebauung zur Verfügung. Die noch vorhandenen Flächenpotentiale bieten Raum für ca. 100 Wohneinheiten. Jedoch ist nur für einen sehr geringen Anteil der Bauflächen die Erschließung gesichert, da die Ver- und Entsorgungsleitungen aus Richtung Oslebshauer Bahnhof kommend lediglich bis zum Haus Ritterhuder Heerstraße 72 verlegt sind. Im weiteren Verlauf der Ritterhuder Heerstraße liegen keine Ver- und Entsorgungsleitungen an, sodass eine Neuerschließung erforderlich ist.

Der überwiegende Teil der noch nicht ausgeschöpften Baupotentiale befindet sich auf Grundstücken der Stadtgemeinde Bremen. Ein geringer Anteil von Gebäuden kann im rückwärtigen Bereich bereits bebauter Grundstücke Privater errichtet werden, allerdings ist hierfür eine rückwärtige, noch nicht hergestellte Erschließung notwendig.

Lediglich am Randweg und im vorderen Bereich der Ritterhuder Heerstraße sind baureife Grundstücke vorhanden. Am Randweg plant ein Investor ein Mutter-Kindheim im Zusammenhang mit der Sanierung des alten Pumpwerks.

Immobilien Bremen bereitet zurzeit die Ausschreibung für eine ca. 12.000 m² große Fläche vor, dies sind ca. 30 % des insgesamt vorhandenen Baupotentials. Die auszuschreibenden Baufelder liegen zwischen Randweg und Krumme Reihe und müssen durch eine neu zu bauende Straße erschlossen werden.

Baugebiet Oslebshauer Landstraße

Das Baugebiet grenzt unmittelbar östlich an das Wohngebiet Wohlers Eichen und nördlich an die Bahnanlagen des Industriehafens. Für das Gebiet setzt der seit dem 23.06.2000 rechtskräftige Bebauungsplan 2009 Allgemeines Wohngebiet fest. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Oslebshauer Landstraße bzw. über die Straße Wohlers Eichen.

Der gesamte Planbereich ist von Bahnlärm betroffen, daher ist festgesetzt, dass der südliche Gebäuderiegel zwingend dreigeschossig und vor der weiteren Bebauung realisiert werden muss. Für die übrigen Baufenster wird ebenfalls eine bis zu dreigeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt weitere Gebäuderestriktionen fest, um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Im Plangebiet liegen schützenswerte Vegetations - und Feuchtflächen, daher sind Teilbereiche von Bebauung ausgenommen. Insgesamt liegt das Wohnungsbaupotential im Geschößwohnungsbau bei ca. 80 Wohneinheiten.

Wegen der Vielzahl kleinteiliger und komplexer Grundstücks- und Eigentümerstrukturen (Erbengemeinschaften) fand bisher keine Entwicklung der Flächen statt. Bremen gehört nur ein geringer Flächenanteil, der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zuerst bebaut werden kann. Im Dezember 2017 ist jedoch für den südlichen Gebäuderiegel, der laut Bebauungsplan zuerst bebaut werden muss, eine Bauvoranfrage gestellt worden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Oslebshauer Landstraße liegt das potentielle Baugebiet An der Brakkuhle. Die rund 2 ½ ha große Fläche befindet sich zum überwiegenden Teil in Privateigentum und ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche mit zu sichernden Grünfunktionen dar. Einen Bebauungsplan gibt es noch nicht. Ein im Jahr 1980 begonnenes Bebauungsplanverfahren (BP 1462) fand keinen Abschluss. Nach dem bestehenden Planungsrecht könnten auf der Fläche nur sehr wenige Wohnungen errichtet werden. Der Eigentümer hat sein landwirtschaftliches Betriebsgrundstück jedoch bislang nicht für eine weitergehende Wohnbebauung zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

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