

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 18. Januar 2018**

**Erfordernis der Festsetzung von maximal zwei Wohnungen pro Gebäude im
Bebauungsplan 943 in Bremen-St. Magnus**

1. Sachdarstellung

Die Deputierte Frau Neumeyer (CDU) hat am 23.11.2017 um einen Bericht zum Thema „Erfordernis der Festsetzung von maximal zwei Wohnungen pro Gebäude im Bebauungsplan 943 in Bremen-St. Magnus“ gebeten.

Die Verwaltung gibt dazu folgenden Bericht ab:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 943, rechtsverbindlich seit 22.09.1976, umfasst einen Bereich, der direkt südlich der Lesmonastraße und nördlich eines bevorzugten Villengebietes am Geesthang zur Lesum liegt. Der gesamte Bereich ist durch große Grundstücke mit altem Baumbestand geprägt.

Das Grundstück Lesmonastraße / An Knoops Park ist als Allgemeines Wohngebiet (WA¹) mit einer großzügigen Bauzone für eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Es gilt die textliche Festsetzung:

„Im Allgemeinen Wohngebiet (WA¹) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.“

In der Begründung wird hierzu ausgeführt: „Zur Erhaltung des Landschaftsbildes mit seiner lockeren Wohnbebauung werden außerdem in einem Teil des Gebietes (südlich der Lesmonastraße) nur Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zugelassen.“

Diese Begründung ist weiterhin aktuell. In der Vergangenheit konnten mit dieser Festsetzung, die auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 371 nördlich der Lesmonastraße gültig ist, Baugesuche abgelehnt werden, die zu einer massiven Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser geführt hätten, die hier städtebaulich nicht verträglich ist. Das prägende Orts- und Landschaftsbild konnte somit erhalten werden. Eine Erhöhung der Wohneinheiten erfordert zudem einen weiteren Bedarf an Stellplätzen und anderen Nebenanlagen, die zu einer weiteren Versiegelung der Grundstücke führen würde.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht vorgesehen.

2. Beschlussvorschlag

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