

Deputationsvorlage

**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 21.03.2019**

**Bebauungsplan 1567
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen**

- **Meinert-Löffler-Straße**
- **Gleisanlagen der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack**
- **Fährer Straße (rückwärtig)**
- **Am Becketal**
- **Beckstraße (rückwärtig)**

(Bearbeitungsstand: 20.02.2019)

(Planaufstellungsbeschluss)

I. Sachdarstellung

A. Problem

Im Bereich der Straßen „Am Becketal“ und der „Friedrich-Schröder-Straße“ befindet sich das Areal eines brachliegenden, privaten Angelzentrums mit angegliederter Teichanlage sowie das städtische Gewerbegebiet „Technologiezentrum Bremen-Nord“, indem derzeit einzig zwei Betriebe Mieter einer städtischen Büroimmobilie sind. Aus wirtschaftlichen Gründen soll das Technologiezentrum zukünftig mit den dazugehörigen städtischen Flächen aufgegeben und vermarktet werden. Ein Investor beabsichtigt auf Teilflächen des ehem. Angelzentrums und den Flächen des Technologiezentrums Wohnbauflächen für ein Einfamilienhausgebiet (Reihenhäuser) mit ca. 70 - 80 Wohneinheiten, zu entwickeln.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen wertvollen Grünstrukturen und des hohen Gewässer- und Gehölzanteils ist im Frühjahr 2018, zur Übersicht der faunistischen Potenziale, eine umfassende Kartierung zum Artenschutz durchgeführt worden. Die Gewässer- und wertvollen Naturräume sollen insbesondere dort, wo sie das Ortsbild bestimmen und sich schützenswerte Tierarten aufhalten, erhalten bleiben. Nach der aktuellen planungsrechtlichen Situation besteht für den weitaus größten Teil des Plangebietes die Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit einer fast vollständigen Überbaubarkeit.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes sind planungsrechtliche Festsetzungen für die gesamte Entwicklungsfläche erforderlich, unter deren Maßgabe vorhandene Grünstrukturen gesichert, Belange des Artenschutzes berücksichtigt und einzelne Teilflächen erschlossen und bebaut werden können.

B. Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt in Bremen-Vegesack, im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und hat eine Größe von rd. 10,2 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch den Grünzug des Gewässers „Beekedorfer Beeke“, im Westen durch die Bebauungen an der Fährer Straße, im Süden durch die Gleisanlagen der Eisenbahnlinie Farge–Vegesack und im Osten durch die Meinert-Löffler-Straße begrenzt.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein seit dem Jahr 2013 brachliegendes ehem. Angelzentrum, bestehend aus einem Hauptgebäude mit Restaurant, einer Verkaufsstätte, Forellenteich und Nebenanlagen, die über eine eigene Zuwegung abzweigend von der Straße Am Becketal erschlossen sind. Entstanden ist das Teichgebiet Ende 1980er Jahre.

Im Zentrum des Plangebietes, an der bestehenden Friedrich-Schröder-Straße, liegt das Technologiezentrum Bremen-Nord (TZBN) mit dazugehörigen öffentlichen Stellplätzen. Die Flächen gehören der Stadtgemeinde Bremen und sind der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) zugeordnet. Die WFB beabsichtigt, auf Grund mangelnder Nachfrage an Gewerbeflächen, die Veräußerung der Grundstücke.

Östlich angrenzend an die Flächen des TZBN befindet sich eine abgedeckte Altablagerungsfläche, die als Grünlandfläche von einer tierärztlichen Hundeschule genutzt wird.

Die südöstlichen Grundstücke, direkt an der Meinert-Löffler-Straße, sind geprägt durch Nutzungen und bauliche Strukturen von Gewerbe und Wohnungsbau.

Weiterhin gekennzeichnet ist das Plangebiet durch naturnahe Grünflächen mit gehölz- und gewässerprägenden Strukturen, die auch eine hohe Bedeutung für die Artenvielfalt haben.

Der südliche Bereich des Plangebietes, nördlich der Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn, ist durch eine wenig genutzte Grünlandfläche mit einem größeren Teich und mehrheitlich naturnahem Gehölzbesatz charakterisiert. Weiter nördlich, im Bereich der Friedrich-Schröder-Straße, befindet sich ein als Regenrückhaltebecken (RRB) genutztes Gewässer. Unterhalb des RRB wurde eine 2,7 ha große Flächenbereitstellung für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, sowohl durch den südlich gelegenen bestehenden S-Bahnhaltepunkt Bremen-Aumund als auch durch die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (Lerchenstraße und Wilhelm Zöllig Straße, Buslinie 677).

Fußläufig erreichbar befindet sich ein Lebensmittelmarkt an der Meinert-Löffler-Straße. Ein weiterer Nahversorger ist südlich des Bahnhofs Aumund in ca. 200 m erreichbar.

Eine soziale Einrichtung (Kindertagesstätte) befindet sich in der Beckstraße. Durch die Grundschule in der Fährer Straße und das Schulzentrum Lerchenstraße sind weitere Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet gewerbliche Bau- und Grünflächen dar. Entlang der Beekedorfer Beeke wird eine Grünverbindung und westlich der Meinert-Löffler-Straße eine belastete Fläche (Altablagerungen) dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (13. Änderung) soll im Parallelverfahren erfolgen.

Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne 374, 379 und 1217. Die Bebauungspläne 374 bzw. 1217 setzen für das Plangebiet südlich der Straße „Am Becketal“ ein Gewerbegebiet mit abweichender Bauweise und einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 fest. In den Randbereichen weist der Bebauungsplan 374 eine GFZ von 1,0 aus, die Firsthöhe ist in diesen Bereichen auf max. 8 Meter begrenzt. Der Bebauungsplan 379 setzt für das Plangebiet nördlich der Straße „Am Becketal“ ein Mischgebiet mit privaten und öffentlichen Grünflächen fest.

B 3 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer gebietsverträglichen Nachnutzung durch Wohnungsbau mit integrierten Freiflächen, um das Wohnraumangebot in Aumund-Hammersbeck zu ergänzen und zu qualifizieren.

Die Planung sieht eine Erschließung über die bestehende Friedrich-Schröder-Straße vor. Die Beschränkung der Durchfahrbarkeit des MIV entlang der Straße Am Becketal soll erhalten bleiben, um Schleichverkehre zu verhindern.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage angrenzend an Wohnbebauung und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet. Eine entsprechende Ausweisung folgt den Zielen der Innenentwicklung und den Trends des Wohnungsmarktes im Bereich Bremen-Nord und damit den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung in Bremen. Für das Plangebiet sind damit folgende weitere Zielsetzungen verbunden:

- Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes, sowie Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und Biotopverbindung zwischen den Teichgewässern (südlich und nördlich der Straße Am Becketal) unter Einbeziehung bestehender Ausgleichsflächen und Einbindung des neuen Baugebietes im Rahmen eines integrierten Grünordnungsplanes,
- Berücksichtigung der ökologischen Untersuchungen zum Artenschutz bzgl. Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. auch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für Gewässer und Amphibien,
- Sicherung von Kompensationsflächen und –maßnahmen,
- Lösung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Quartiers,
- Nutzung einer bestehenden Erschließungsstraße, Berücksichtigung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen sowie einer durchgehenden Wegeverbindung in Richtung Aumunder Bahnhof,
- Berücksichtigung der Aspekte des sozialen Wohnungsbaus,
- Regelung der Oberflächenentwässerung/ Regenrückhaltung/ Gewässerschutz,
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens im Städtebau,
- Berücksichtigung der Bodenverhältnisse.

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die oben genannten Zielsetzungen zu erreichen.

C. Umweltprüfung

Im Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargestellt. Eventuell erforderliche Gutachten werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden beauftragt.

D. Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

D1 Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen

Ziel der Planung ist u. a., die Verwertung der öffentlichen Grundstücke vorzubereiten und entsprechende Einnahmen zu realisieren.

Die der Stadtgemeinde Bremen mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten und Einnahmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung mitgeteilt

Durch die Aufgabe des Technologiezentrums Bremen-Nord zugunsten von Wohnbauflächen gehen keine Arbeitsplätze verloren, da die bestehenden Betriebe innerhalb Bremens umgesiedelt werden sollen. Mit den Mietern wurden seitens der WFB dazu bereits erste Gespräche geführt.

D2 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

Dem Ortsamt Vegesack 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. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Meinert-Löffler-Straße, Gleisanlagen der Farge-Vegesacker-Eisenbahn, Fährer Straße (rückwärtig), Am Becketal und Beckstraße (rückwärtig) ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1567). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlagen

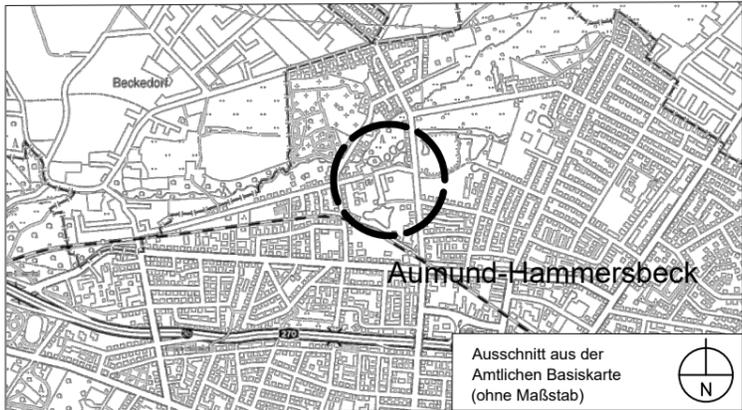
- Übersichtsplan zum BP 1567 (Bearbeitungsstand 20.02.2019)
- Rahmenplan (Bearbeitungsstand 02/2019)

Bebauungsplan 1567

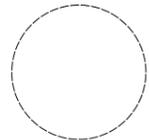
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Meinert-Löffler-Straße
- Gleisanlagen der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack
- Fährer Straße (rückwärtig)
- Am Becketal
- Beckstraße (rückwärtig)

(Bearbeitungsstand: 20.02.2019)



Bauamt Bremen- Nord, den



Amtsleiter

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

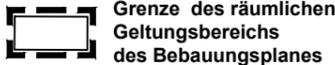
Bremen, den
 Vorsitzender Senator

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

Planung: Wiedau
 Bearbeitet: Hrkalović, 20.02.2019
 (BPW baumgart+partner)
 Verfahren: Walzner

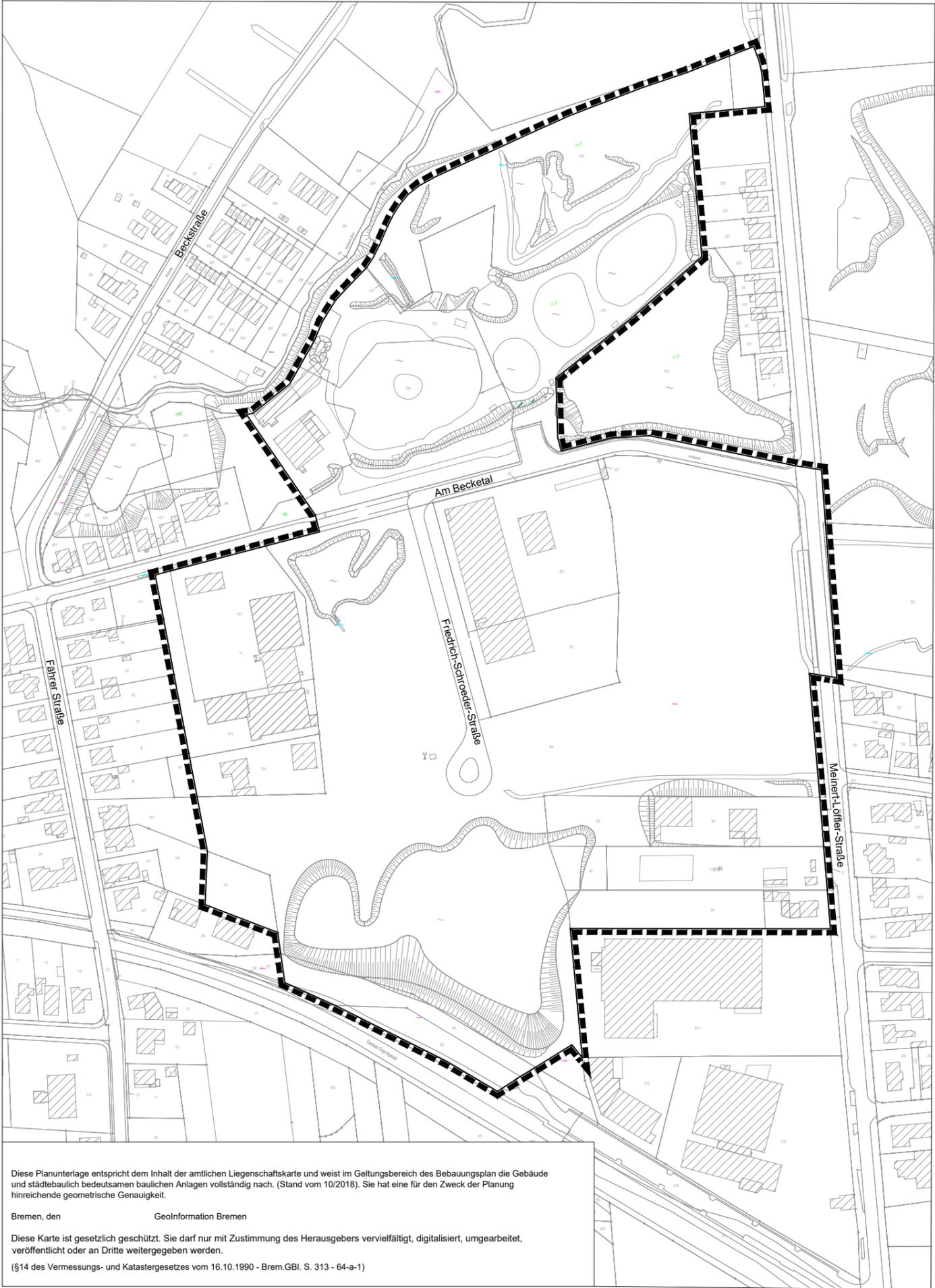
Bebauungsplan 1567
 Übersichtsplan

Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes: ca. 10,2 ha



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 10/2018). 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)



Originalmaßstab 1:2.500





Rahmenplan

- Baumbestände
- Amphibienkorridor
- Nahversorgung
- potenzielle neue Wege

- Trampelpfad
- Wegeverbindung
- Fußweg
- Radweg

- potenzieller Spielplatz
- Spielplatz
- Schule

- Bahnstrecke
- Haltestellen

0 25 m 50 m 100 m 200 m M 1:2.500