

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

Bremen, 25.04.2019

Tel.: 361-79477 (Herr Donaubauer)
361-7893

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

Vorlage Nr. **19/619 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 02.05.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 110
für die Errichtung von Wohngebäuden zwischen der Straße Fährer Flur, der
Bundesautobahn A 270, der Martin-Ecks-Straße und dem Grundstück Fährer
Flur Nr. 43 in Bremen-Vegesack

Bearbeitungsstand: 18.03.2019

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung von zwei Reihenhauszeilen südlich der Bundesautobahn (BAB) 270 zwischen der Straße Fährer Flur und der Martin-Ecks-Straße. Das zur Entwicklung vorgesehene Areal umfasst zwei Flurstücke, die durch eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung getrennt sind. Der nördliche Bereich wurde von einer ehemaligen Gärtnerei, das südliche Flurstück von einem Baugeschäft genutzt. Beide Nutzungen wurden aufgegeben und das gesamte Areal liegt brach.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 392 weist für die Flächen ein Allgemeines Wohngebiet aus. Entlang der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der weiter westlich gelegenen Bentloger Straße und der östlich gelegenen Arend-Klauke-Straße ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese wurde ursprünglich als Verlängerung der Arend-Klauke-Straße geplant, jedoch nie realisiert und wird nach Aussage des Amtes für Straßen und Verkehr zukünftig nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt. Die Fuß- und Radwegeverbindung soll als einzig realisierte Maßnahme dieser einst geplanten Verkehrsflächenerweiterung erhalten und festgesetzt werden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche schränkt die Bebaubarkeit des südlichen Bereichs, eines ehemaligen Baugeschäftes stark ein, so dass hier nur Baufelder mit geringen Grundstückstiefen möglich sind. Des Weiteren sind im nördlichen Bereich nur Gartenbaubetriebe allgemein und Wohngebäude nicht

zulässig.

Die nördlich angrenzende Bundesautobahn 270 entstand durch abschnittsweise Umwidmung der vormaligen Bundesstraße 74 im Jahre 2001.

Bei Planungen in der Nähe zu Bundesfernstraßen sind gemäß Bundesfernstraßengesetz in Abhängigkeit der Straßenkategorie Abstandsflächen erforderlich (Anbauverbotszone).

Eine Bebauung der nördlichen Hälfte des Plangebiets ist bei Freihaltung der regulären Anbauverbotszone nicht möglich. Zur Beendigung der Leerstands-situation und Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung verfolgt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bauamt Bremen Nord eine Konzeption, die eine anteilige Bebauung in die reguläre Anbauverbotszone legt. Hierdurch können südlich der geplanten Reihenhauszeile ruhige Freibereiche entstehen und ein städtebaulicher Übergang zu den bestehenden städtebaulichen Strukturen entlang der Arend-Klauke-Straße sowie der Bentloger Straße geschaffen werden.

Anbauverbotszonen an Bundesfernstraßen dienen in der Regel der Sicherung einer Ausbaureserve sowie zum Schutz angrenzender Nutzungen vor Verkehrslärm. Die Planung kann aufgrund der vorgenannten Aspekte nicht aus dem bestehenden Planungsrecht entwickelt werden.

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 13a BauGB.

B1 Entwicklung und Zustand

Zwischen Fährer Flur und dem Kreuzungspunkt der Martin-Ecks-Straße mit der Arend-Klauke-Straße verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung mittig durch das Plangebiet. Nördlich von dieser Verbindung befinden sich Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei. Südlich liegt die ehemalige Betriebsfläche eines Baugeschäfts inkl. Außenlagerfläche. Das Plangebiet ist rd. 0,72 ha groß.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 400 m Radius zu einer Haltestelle der BSAG (Bremen, Fährer Kampe) sowie in fußläufiger Entfernung zu einem Nahversorger, einem Lebensmitteldiscounter sowie dem Bahnhof Bremen-Aumund.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze stehen, direkt angrenzend zur Autobahn, zusammenhängende Baumstrukturen. Entlang der südlichen Plangebietsseite wird das Plangebiet ebenfalls von Baum- und Gehölzstrukturen geprägt.

B2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 392. Dieser setzt das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im nördlichen Plangebietsbereich sind nur Gartenbaubetriebe zulässig. Entlang der im Plangebiet mittig verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der westlich gelegenen Bentloger Straße sowie der östlich gelegenen Arend-Klauke-Straße setzt der Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche fest. Nördlich dieser Fläche beträgt die zulässige Anzahl von Vollgeschossen zwei mit einer offenen Bauweise, südlich drei in geschlossener Bauweise.

B3 Planungsziele

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine gebietsverträgliche Um- bzw. Nachnutzung erfolgen und der anhaltenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Bremen-Nord nachgekommen werden. Zusätzlich soll die bestehende städtebauliche Struktur entlang der Arend-Klauke-Straße sowie der Bentloger Straße fortgeführt und eine städtebauliche Kante zur Autobahn geschaffen werden.

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, den Trends des Wohnungsmarktes im Bereich Bremen-Nord und damit den aktuellen wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadtentwicklung in Bremen. Die Gebäudestellungen ermöglichen südlich der Reihenhäuser ruhige Freibereiche und bilden eine Arrondierung sowie einen Übergang zu der bestehenden städtebaulichen Struktur. Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Quartiers gelöst werden.

Aus stadtplanerischer Sicht stellt das Projekt einen baulichen Lückenschluss in der autobahnbegleitenden Bestandsbebauung dar und ist vorbehaltlich der Bestätigung im weiteren Bauleitplanverfahren mit zwingend zu sichernden, gesunden Wohnverhältnissen, u. a. gemäß der bremischen Vereinbarung zum Lärmschutz in der städtebaulichen Planung, vereinbar. Gleichzeitig ist der zuständige Straßenbaulastträger mit Blick auf die erforderliche Ausnahme von der Anbauverbotszone von immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen freizustellen, was im Wege vertraglicher und/oder dinglicher Sicherung vorgesehen ist.

Die Vorhabenträgerin verfügt nach eigener Aussage über die plangegegenständlichen Grundstücke und ist bereit und in der Lage, das Vorhaben auf eigene Rechnung durchzuführen. Entsprechende Nachweise sind zur Fortsetzung des weiteren Verfahrens beizubringen.

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Vorhabenträgerin hat auf Grundlage des in Anlage dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, über den fristgerecht zu entscheiden ist. Da die Planung in den dargestellten Grundzügen zu begrüßen ist, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes empfohlen, der erforderlich ist, um die oben genannten Zielsetzungen zu erreichen.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem zur Einleitung vorgesehenen Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Um eine zeitnahe Realisierung der Planungen zu ermöglichen, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

C Absehen von der förmlichen 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 sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt.

D Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

D 1 Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die im gültigen Bebauungsplan Nr. 392 festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden überplant und nicht hergestellt. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung wird in ihrer Form nicht verändert. Sollten Änderungen an der Fuß- und Radwegeverbindungen notwendig sein, so werden diese durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Vorhabenträger zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

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 Abstimmung

Grundlage der Planung ist der in Anlage 2 beigefügter Vorentwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplanes seitens der Vorhabenträgerin.

Der Beirat Vegesack wurde in seiner öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Tourismus, Kultur und Wirtschaft am 26.11.2018 über das Vorhaben informiert und beteiligt.

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 17.11.2016 übersandt.

II Beschlussvorschlag

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 der Straße Fährer Flur, der Bundesautobahn A 270, der Martin-Ecks-Straße und dem Grundstück Fährer Flur Nr. 43 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

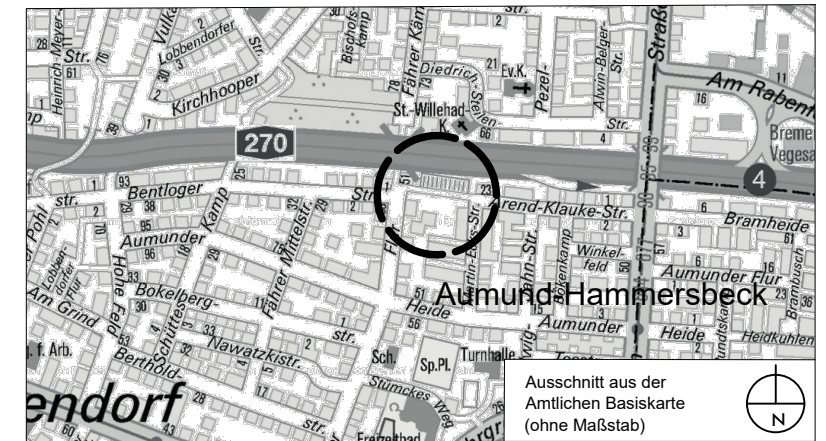
Anlagen:

- Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 110 (Bearbeitungsstand 18.03.2019)
- Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan (Bearbeitungsstand 03/2019)

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 110 für die Errichtung von Wohngebäuden zwischen der Straße Fährer Flur, der Bundesautobahn A 270, der Martin-Ecks-Straße und dem Grundstück Fährer Flur Nr. 43 in Bremen-Vegesack

(Bearbeitungsstand: 18.03.2019)



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 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Größe des Plangebiets ca. 0,72 ha

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

Vorsitzender

Senator

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

Planung: Donaubauer
Bearbeitet: Kettler, 18.03.2019
(BPW baumgart+partner)
Verfahren: Walzner

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 110

Übersichtsplan



Städtebauliches Konzept

Fährer Flur

Maßstab 1:500
Stand: 18.03.2019