

Vorlage zu TOP 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP 117 „Neue Strandlust“ – Austausch und Beschlussfassung

Im Vorfeld wurden noch folgende Fragen zur Beantwortung an das Bauamt Bremen-Nord weitergeleitet; die Antworten stehen jeweils unter den Fragen in **rot**.

1. Verbindlich sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nur die Festsetzungen des Bebauungsplans selbst, nicht jedoch weitergehende Inhalte der Begründung des Bebauungsplans. Weitergehende Inhalte von Präsentationen sind natürlich ebenfalls nicht verbindlich.
 - a. Der Bebauungsplan sieht als zulässige Nutzung im Baukörper 5 (zur Fähre gelegen) Einzelhandelsbetriebe und in den Baukörpern 1 und 2 (zur Weserseite gelegen) Speise- und Schankwirtschaften vor. Welche Möglichkeiten hat die Bauverwaltung die in der letzten Beiratssitzung genannten konkreteren Nutzungen Restaurant, Saalbetrieb, Biergarten, Bäckerei mit Café verbindlich zu machen und beabsichtigt die Bauverwaltung von solchen Möglichkeiten Gebrauch zu machen? Ist es richtig, dass später auf Antrag und mit Zustimmung der Gemeinde ohnehin von festgesetzten Nutzungen abgewichen werden kann?

Die Zulässigkeit konkreter Nutzungen darf im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit soll kein Gebrauch gemacht werden. Stattdessen soll allgemein ein Urbanes Gebiet mit vertikaler Gliederung der Nutzungen festgesetzt werden. Damit geht aufgrund der in § 12 Absatz 3a des Baugesetzbuchs enthaltenen Vorschrift einher, dass unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuchs festgesetzt werden muss, dass im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag ist noch nicht verhandelt. Die vertraglich getroffenen Bestimmungen müssen einen

bodenrechtlichen Bezug haben und insgesamt angemessen sein. Vor diesem Hintergrund ist eine differenzierte Festschreibung einer Betriebsform (z. B. „Biergarten“ statt „Schank- und Speisewirtschaft mit Freisitz“) bislang nicht beabsichtigt. Die in Durchführungsverträgen getroffenen Vereinbarungen dürfen geändert werden; eine Abweichung von den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ist nach Maßgabe der §§ 31 oder 246e des Baugesetzbuches ebenfalls möglich.

- b. Der Bebauungsplan schließt für den Baukörper 1 im ersten Obergeschoss Wohnungen aus, nennt aber keine anderen konkreten Nutzungen. Welche Nutzungsmöglichkeiten werden im Urbanen Gebiet dadurch eröffnet, welche sind ausgeschlossen?

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird nach Paragraph 1 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung die Vorschrift des Paragraphen 6a der Baunutzungsverordnung Bestandteil des Bebauungsplans. Zulässig sind in diesem Rahmen allerdings nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- c. Der Bebauungsplan schließt für den Planbereich Vergnügungsstätten aus. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gelten bestimmte Ausgestaltungsformen von Bordellen und Wettbüros nicht als Vergnügungsstätten. Welche Möglichkeiten hat die Bauverwaltung auch solche Nutzungen verbindlich auszuschließen und beabsichtigt die Bauverwaltung von solchen Möglichkeiten Gebrauch zu machen?

Zulässig werden nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet. In die Durchführungsverpflichtung werden Nutzungen aufgenommen, die dem von der Deputation beschlossenen Planungsziel entsprechen.

- d. Es wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan über dessen Festsetzungen hinausgehende Nutzungen zu Wohnzwecken im Rahmen des sogenannten „Bauturbo“ gegenwärtig nicht

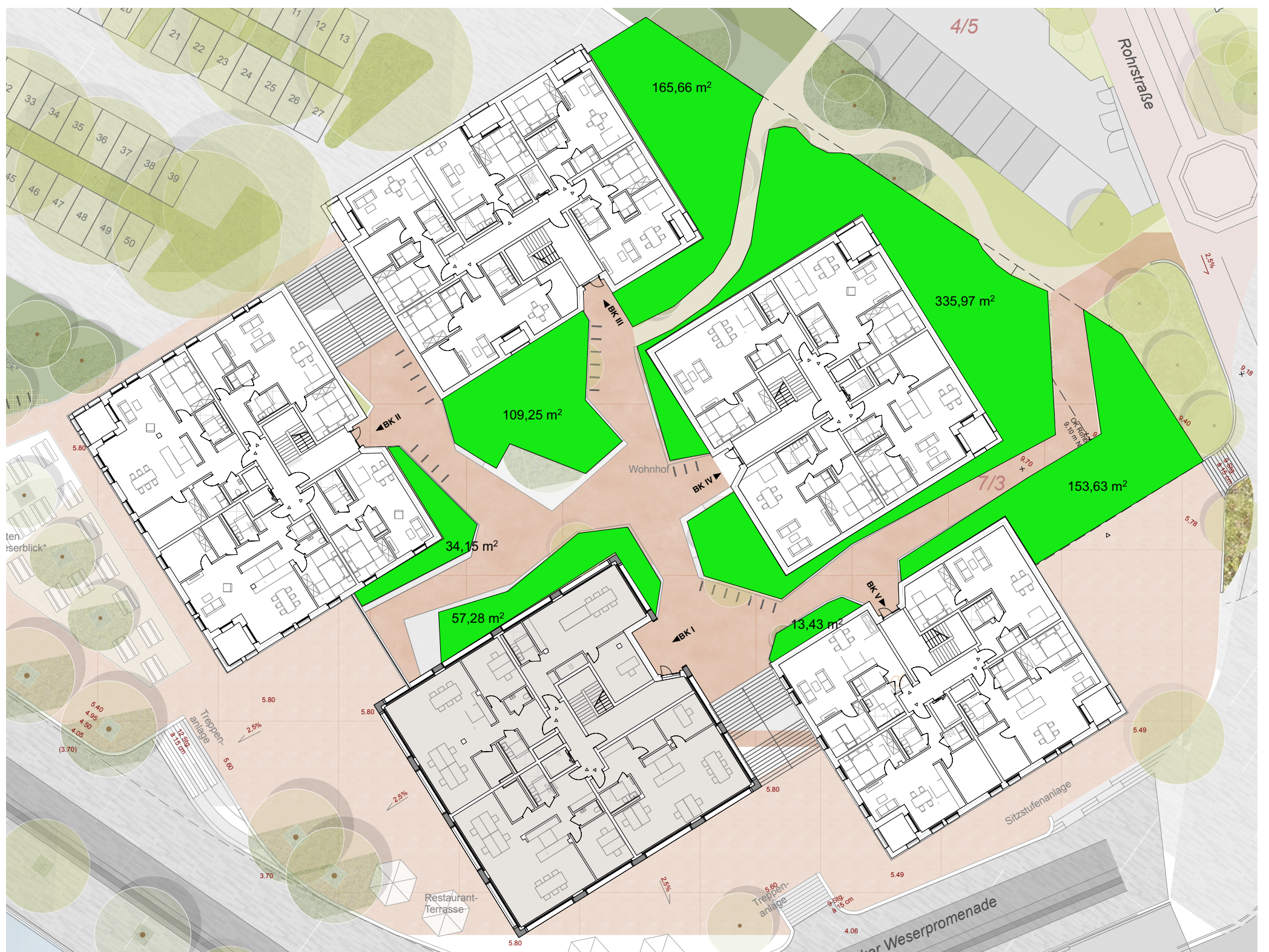
ausschließt. Welche Möglichkeiten hat die Bauverwaltung eine solche Überschreitung der Festsetzungen dennoch verbindlich auszuschließen und beabsichtigt die Bauverwaltung von solchen Möglichkeiten Gebrauch zu machen?

Voraussetzung für die Bauturbo-Genehmigungen ist die Zustimmung der Gemeinde. Einseitige Veränderungen des abgestimmten und vertraglich vereinbarten Konzepts durch die Vorhabenträgerin sind damit ausgeschlossen.

- e. Wie verteilt oder konzentriert sich der geförderte Wohnungsbau (Sozialquote) auf die verschiedenen Baukörper?

Die geförderten Wohnungen sollen dezentral auf fünf Baukörper verteilt werden.

2. Es ist festgesetzt, dass negativ abweichend von den gesetzlichen Vorgaben nur eine Begrünung auf dem Warftgeschoss erforderlich ist. Wie dort unter Berücksichtigung von Fußwegen sowie Zugängen und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge aller Art (unter Beachtung des Sturmflutfalls) die festgesetzte Mindestfläche für die Begrünung von 800 m² erreicht werden kann, ist nicht nachvollziehbar. Die Bauverwaltung möge dies bitte prüfen, graphisch darstellen und vorstellen.



3. Wurde die Verschattung der rückwärtigen Nachbargebäude im Jahresverlauf geprüft und welche Ergebnisse hatte dies?

Der Schattenwurf ist überprüft worden. Die Nachbargebäude werden im Jahresverlauf nicht abwägungserheblich verschattet.

4. Auf den Dächern der Baukörper sollen Wärmepumpen installiert werden. Wurde die Lärmbelastung daraus für das Plangebiet und für die rückwärtigen Nachbargebäude geprüft und welche Ergebnisse hatte dies?

Die Schallemissionen wurden geprüft und Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind nicht zu erwarten.

5. Die Baukörper werden jeweils mit engen Sichtschlitzen Richtung Weser aufgestellt. Wurde geprüft, ob diese Aufstellung zu lokal extremen Windgeschwindigkeiten (Düseneffekt) führen kann, und welche Ergebnisse hatte dies?

Eine entsprechende Untersuchung wird zurzeit durch das Landesamt für Geoinformation Bremen bearbeitet.