

Bebauungsplan 1567

für ein Gebiet in Bremen – Vegesack zwischen Meinert-Löffler-Straße, Gleisanlagen der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack, Fährer Straße (rückwärtig), Am Becketal und Beckstraße (rückwärtig).

Informationen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Lage und Entwicklung des Plangebietes

Das rd. 10 ha große Plangebiet befindet sich in Bremen-Vegesack im Stadtteil Aumund-Hammersbeck nördlich und südlich der Straße Am Becketal. Bis in die 1980er Jahre befand sich an dem Standort eine Ziegelei, die durch Tonabbau die Landschaft stark veränderte. Das sich dort im Anschluss ansiedelnde Angelzentrum mit Teichanlage liegt seit dem Jahr 2013 brach. Es besteht aus einem Hauptgebäude mit einem ehemaligen Restaurant, einer Verkaufsstätte für Fisch, Forellenteich und Nebenanlagen, die über eine eigene Zuwegung abzweigend von der Straße Am Becketal erschlossen sind.

Auf dem zu beplanenden Areal befinden sich südlich der Straße Am Becketal außerdem städtisch untergenutzte Grün- und Wasserflächen und das Technologiezentrum Bremen-Nord (TZBN), das sich im Eigentum der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) befindet. Die WFB beabsichtigt auf Grund mangelnder Nachfrage an Gewerbeflächen die Veräußerung des Grundstücks.

Östlich angrenzend an die Flächen des TZBN befindet sich eine abgedeckte Altablagerungsfläche, die als Grünlandfläche von einer tierärztlichen Hundeschule genutzt wird. Der Bereich westlich und östlich der Friedrich-Schröder-Straße ist von Gehölzbestand geprägt.

Der Bereich nördlich der Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn, ist durch eine wenig genutzte Grünlandfläche mit einem größeren Teich 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 befindet sich innerhalb eines 400 m Radius zu den Haltestellen des ÖPNV (Lerchenstraße und Wilhelm-Zöllig-Straße, Buslinie 677; Bahnhof Aumund, Regio-S-Bahn RS1). Fußläufig erreichbar befindet sich südlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein Lebensmittelverbrauchermarkt. Ein weiterer Nahversorger ist südlich des Bahnhof Aumunds in ca. 200 m erreichbar.

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. Südöstlich angrenzend befindet sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 51 mit einem Verbrauchermarkt. Der Bebauungsplan 379 setzt für das Plangebiet nördlich der Straße Am Becketal ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie private und öffentliche Grünflächen fest.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Nachnutzung des brachliegenden Angelteich-Areals und eine Umnutzung des TZBN in ein Wohngebiet mit ca. 80 Wohneinheiten. Der Angelteich soll dabei zu größtem Teil erhalten bleiben. Die Wohneinheiten sollen in Reihenhausbebauung entstehen.

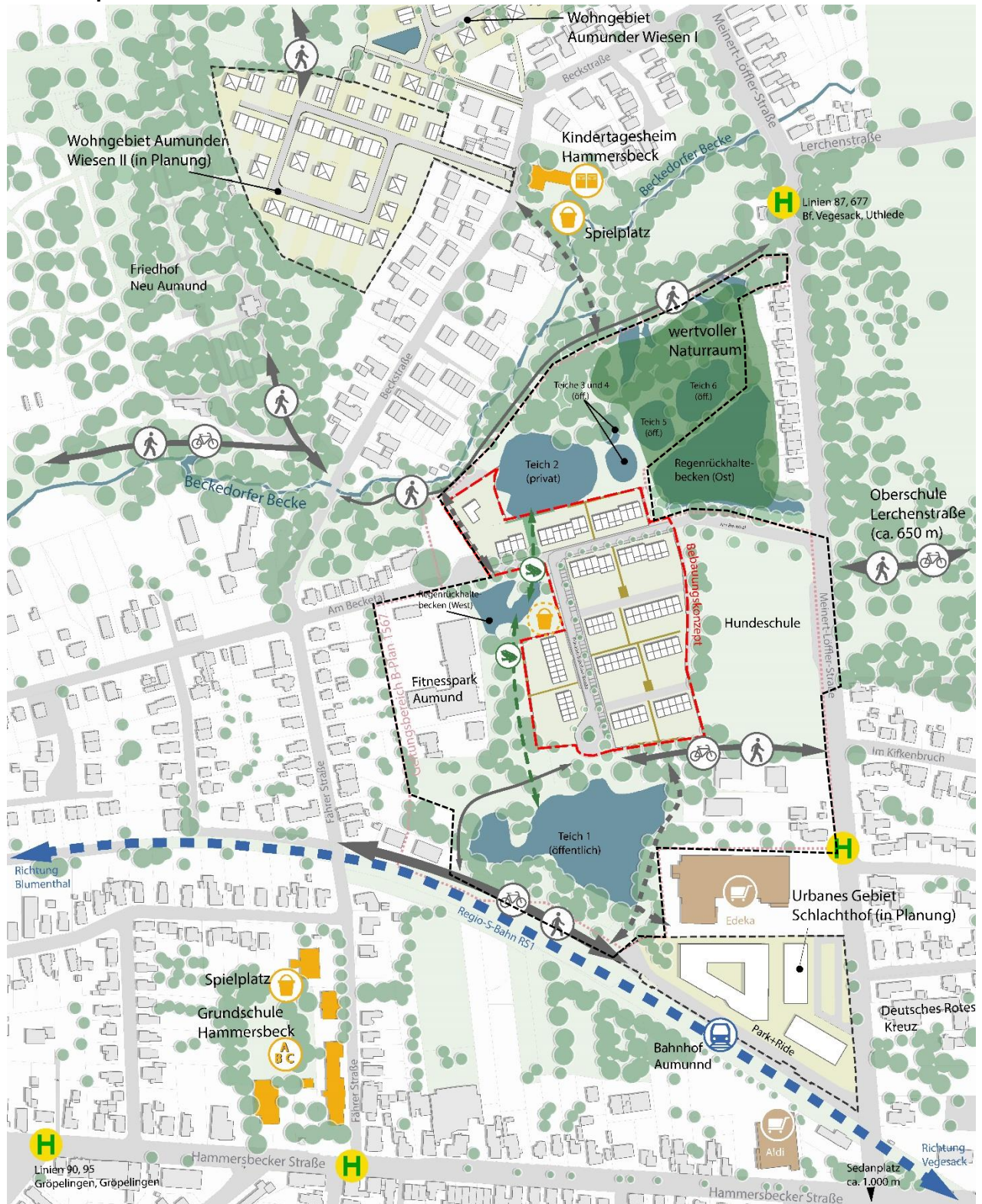
Mit der Planungsabsicht soll eine gebietsverträgliche Um- bzw. Nachnutzung mit integrierten Freiflächen erfolgen um dem mangelnden Angebot an Wohnraum in Bremen-Nord nachzukommen. Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes, sowie Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und Biotopverbindung zwischen den Teichgewässern (südl. und nördl. 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

Weiteres Verfahren

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens sollen allen interessierten Bürgern gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt werden. Sie erhalten so Gelegenheit, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu erörtern und eigene Vorstellungen vorzutragen. Sie haben weiterhin die Möglichkeit, sich innerhalb der nächsten vier Wochen nach dieser Einwohnerversammlung an das zuständige Ortsamt oder das Bauamt Bremen-Nord zu wenden und dort Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorzubringen. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden in die weitere Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens einfließen.

Rahmenplan



Rahmenplan

- | | | | |
|-----------------------|----------------|-------------------------|--------------|
| Baumbestände | Trampelpfad | potenzieller Spielplatz | Bahnstrecke |
| Amphibienkorridor | Wegeverbindung | Spielplatz | Haltestellen |
| Nahversorgung | Fußweg | Schule | |
| potenzielle neue Wege | Radweg | | |

Stand: 02/ 2019