

Konzeptpapier zum Bebauungsplan 1569

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
zwischen

- Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße
- Meinert-Löffler-Straße
- Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn
- Teich an der Friedrich-Schröder-Straße

A Plangebiet

A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das knapp 1,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Vegesack, Ortsteil Aumud. Es grenzt im Süden an die Gleisstrecke der Farge-Vegesacker Eisenbahn und an den Bahnhof Aumud an. Nördlich wird das Plangebiet durch einen Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße, im Osten durch die Meinert-Löffler-Straße begrenzt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein großer nicht öffentlich zugänglicher Teich.

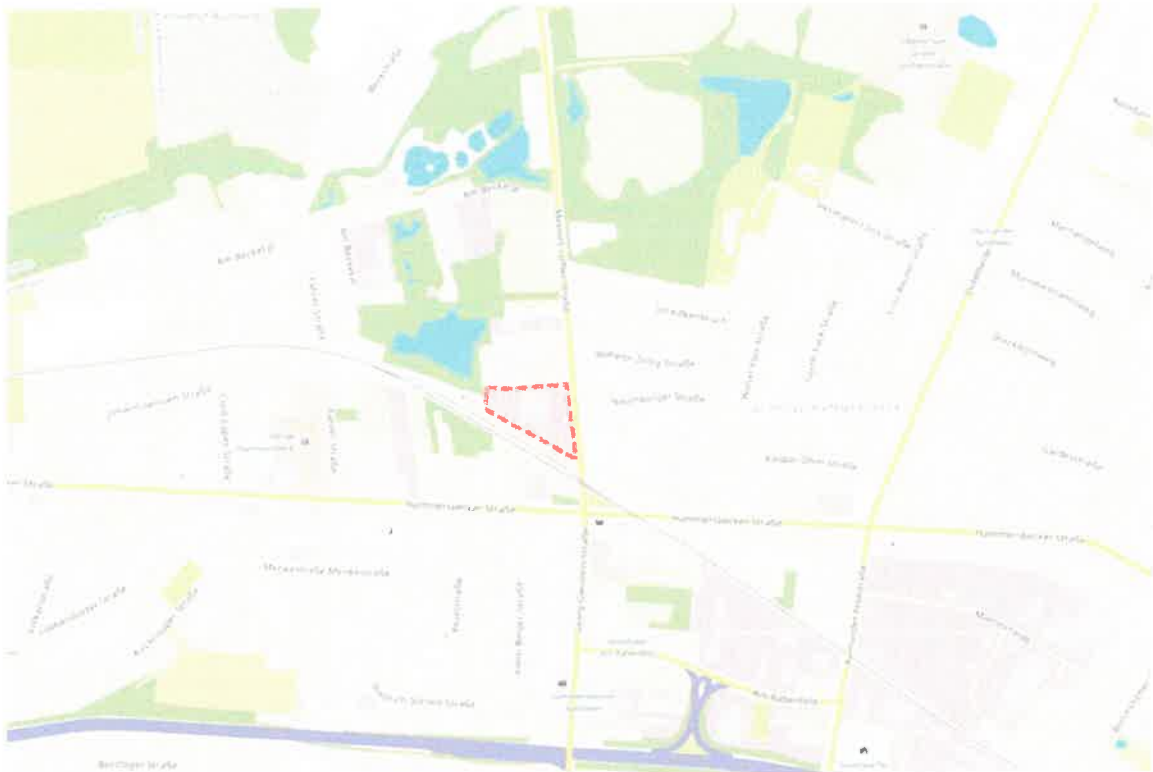
Der Planbereich setzt sich aus den Grundstücken Meinert-Löffler-Str. 4-6 und 8 zusammen und schließt die entlang der Bahnlinie verlaufende Stichstraße mit den Park + Ride - Parkplätzen (im folgenden „P+R Straße“ genannt) ein. Diese wird im weiteren Verlauf Richtung Westen als Fuß- und Radweg weitergeführt.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und etwa zur Hälfte mit ein- bis zweigeschossigen Betriebsgebäuden des Schlachthofes und einer Lagerhalle bebaut. Im Westen an der Meinert-Löffler-Straße befindet sich ein leer stehendes Wohngebäude. Zuletzt wurde der östliche Bereich des Plangebietes an der Meinert-Löffler-Straße mit seinem Gebäudebestand als "Schlachthof Bremen-Nord" genutzt. Die Betreibergesellschaft des Schlachthofs wurde mittlerweile aufgelöst. Bis zum 31.12.2018 werden die Gebäude durch einen Viehhändler genutzt. Der westlich gelegene Bereich des Plangebiets wird größtenteils über das EDEKA-Gelände erschlossen. Die dort befindliche Lagerhalle steht ebenfalls leer. Zwischen diesem Grundstück und der Wendeanlage der P+R-Straße befindet sich eine kleine ungepflegte Grünfläche. Deren Baumbestand setzt sich überwiegend aus Birken und kleinen Saalweiden zusammen. Geschützte Bäume gemäß § 1 BaumSchVO Bremen gibt es im Plangebiet keine.

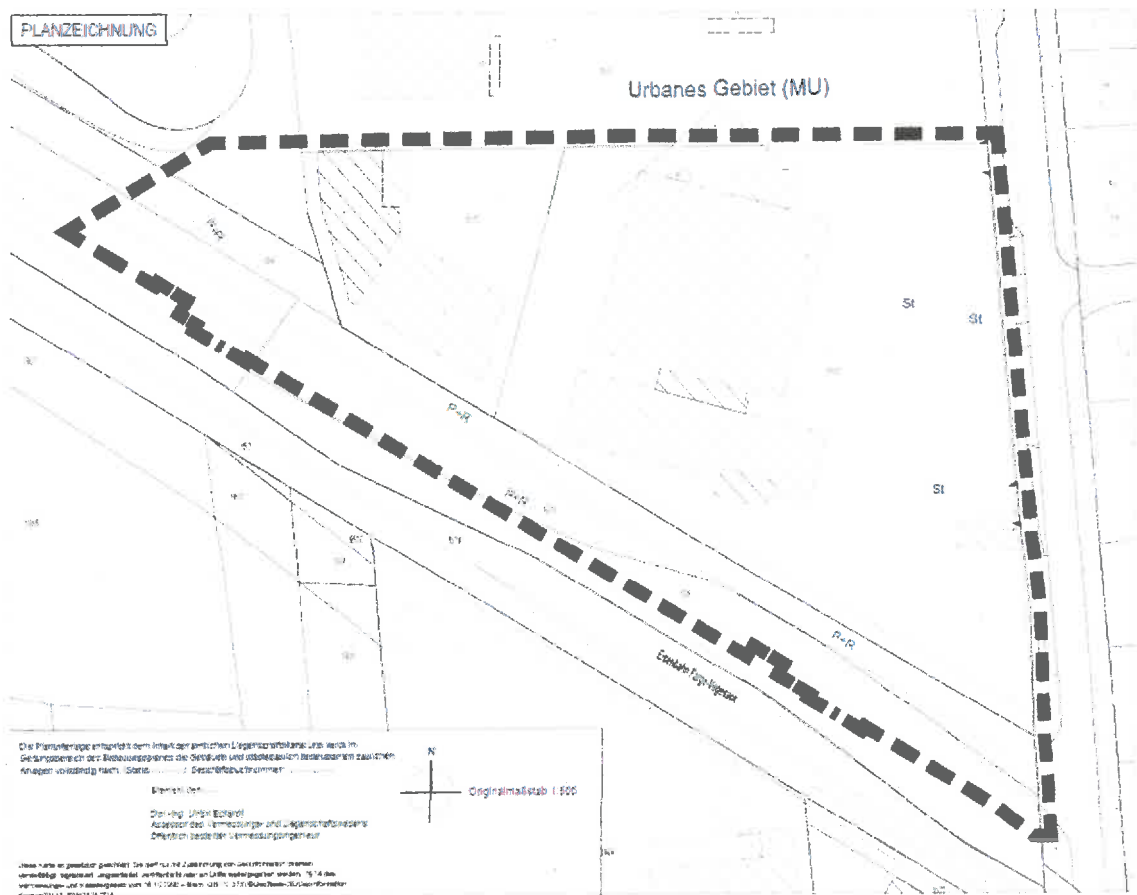
Die weitere Umgebung des Plangebietes setzt sich überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhausgebieten zusammen. Nördlich liegen einzelne Gewerbebetriebe. Zwei Vollsortimenter und zwei Discounter befinden sich in einer Entfernung von bis zu 600 m zum Plangebiet. Das Zentrum von Bremen-Vegesack ist rund 2 km entfernt.

Über den unmittelbar angrenzenden Bahnhof Aumud und die Bushaltestelle Wilhelm-Zöllig-Straße, an der zwei Tagesbuslinien und eine Nachtlinie verkehren, ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und befindet sich überwiegend in privatem Eigentum.



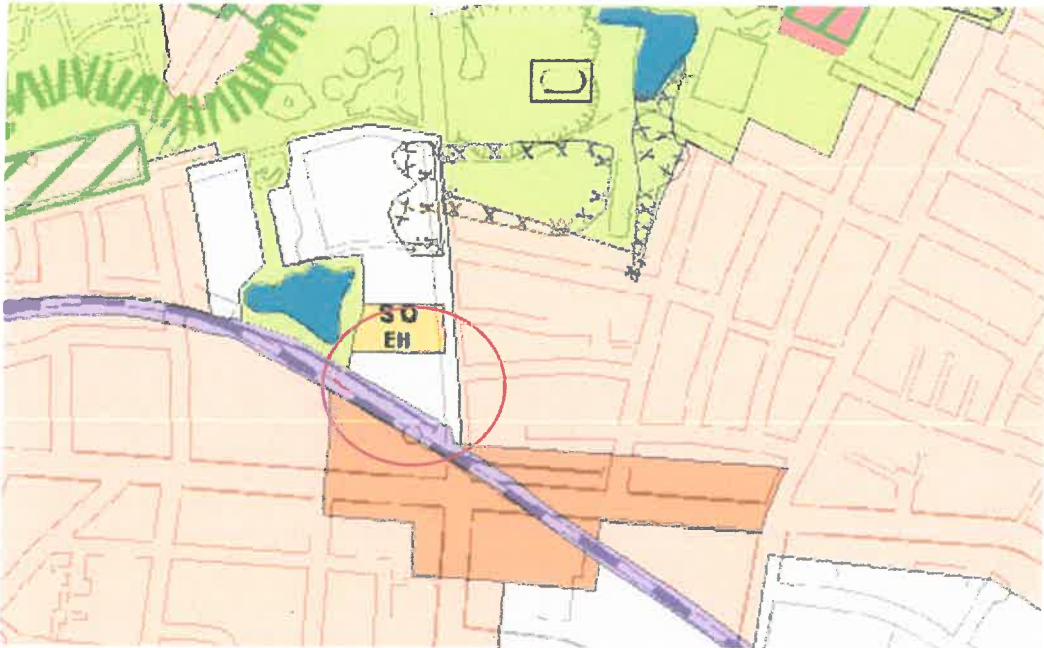
Lage des Plangebietes



Abgrenzung des Plangebietes

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Darüber hinaus wird der südliche Streifen des Plangebietes als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Südlich des Plangebietes, jenseits der Bahnlinie, grenzen gemischte Bauflächen an.



Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (§ 13a (2) Nr. 2) angepasst.

Das Gebiet liegt im Bereich des Bebauungsplan 374 aus dem Jahr 1989. Dieser setzt für das gesamte Gebiet ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen baulichen Dichten (GFZ zwischen 1,0 und 1,6) fest. Durch den neuen Bebauungsplan wird der entsprechende Bereich des vorhandenen Bebauungsplans unwirksam.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

B1 Erforderlichkeit und Planungsziele

Durch die Aufgabe des Schlachthofs fällt die gewerblich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs, in sehr gut angebundener und infrastrukturell ausgestatteter Lage brach. Um diesen absehbaren städtebaulichen Missstand frühzeitig zu beheben, soll dort dem Wohnraumbedarf, insbesondere an Seniorenwohnungen und kleinen Wohnungen für unterschiedliche Haushaltstypen, Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten um kleinere ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen bedarfsgerecht ergänzt werden.

Das Monitoring Bremen aus dem Jahr 2016 belegt, dass der Ortsteil Aumud-Hammersbeck sowie die benachbarten Ortsteile Schönebeck, Fähr-Lobbendorf und Vegesack einen hohen Anteil an Senioren über 65 Jahre aufweisen. Das Durchschnittsalter ist entsprechend hoch. Der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten liegt im gesamten

Stadtteil Vegesack bei rund 78%. Es ist daher insbesondere in diesen Stadtteilen von einem hohen Bedarf an Wohnungen und Pflegeplätzen für Senioren auszugehen.

Gleichzeitig ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Umfeld des Plangebietes (in den Ortsteilen Aumund-Hammersbeck und Schönebeck) hoch, der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entsprechend gering. Im Hinblick auf eine stärkere Durchmischung von Quartieren mit unterschiedlichen Wohnangeboten für verschiedene Haushaltstypen wird hier grundsätzlich ein Bedarf an kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau deutlich.

Der gesamte Bereich um den Bahnhofpunkt weist mit den vorhandenen Verbrauchermärkten an der Meinert-Löffler-Straße, der Georg-Gleistein-Straße und der Hammersbecker Straße Ansätze eines Nahversorgungszentrums auf. Ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote unmittelbar am Bahnhofpunkt können dazu beitragen sowohl die Nahversorgung zu stärken als auch den öffentlichen Raum entlang der zentralen Nord-Süd-Achse Meinert-Löffler-Straße / Georg-Gleistein-Straße aufzuwerten und zu beleben und damit den Bahnhofpunkt zu attraktivieren.

Mit der Entwicklung der neuen Nutzungen und Einrichtungen trägt der Bebauungsplan gleichzeitig dazu bei, neue Arbeitsplätze im Stadtteil in der Pflege und im Dienstleistungsbereich zu schaffen.

Ziel der Planung ist daher die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebiets. Mit der Planung werden weitere Zielsetzungen verfolgt:

- Verbesserung der west-östlichen Fußwegeverbindung durch Schaffung eines 2,50 m breiten Gehwegs auf der Nordseite der P+R-Straße durch den Bauträger
- Begrünung der aktuell nahezu vollständig versiegelten Flächen
- Differenzierte Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung mit dem Ziel der städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Qualitätssicherung in Verbindung mit Freiraumqualitäten entsprechend der aktuellen Baukonzeption
- Berücksichtigung einer künftig möglichen Anbindung an die bislang öffentlich nicht nutzbaren Grünflächen um den See.

B 2 Erschließung, Bauungs- und Nutzungskonzept

Die Projektgrund GmbH aus Vegesack beabsichtigt, eine gemischte Nachfolgenutzung für das Schlachthofareal zu entwickeln. Diese dient sowohl dem Seniorenwohnen, der Unterbringung von öffentlich gefördertem Wohnraum als auch der Unterbringung von kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Baugebiet soll daher entsprechend seiner Lage am Bahnhofpunkt als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.

Die derzeitige Planung sieht auf dem westlichen Teil des Grundstücks den Neubau einer Senioren-Wohnanlage mit 60 Service-Appartements, zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern sowie einer Tagespflegeeinrichtung vor. Auf dem östlichen Bereich sollen gemischt genutzte Gebäude mit kleineren Wohnungen, Einzelhandel und Flächen für Büros und Dienstleistungen entstehen.

Über einen städtebaulichen Vertrag mit der Investorin sollen mindestens 25 v.H. der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehenden Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln erstellt werden. Diese geförderten Wohnungen sollen auf dem an der Meinert-Löffler-Straße liegenden Grundstücksbereich errichtet werden.

Die Seniorenwohnanlagen soll über die vorhandene P+R-Straße entlang der Bahnlinie erschlossen werden. Durch die Nutzung einer vorhandenen Erschließungsanlage wird eine weitere Versiegelung vermieden. Die P+R-Straße befindet sich zurzeit noch im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht der Farge-Vegesacker-Eisenbahn (FVE). Da sie im Zuge der Neuplanung des Gebietes eine wesentliche öffentliche Erschließungsfunktion für das westliche Plangebiet und die Zufahrt zur Tiefgarage erhält, ist beabsichtigt, die P+R-Straße in die Trägerschaft des ASV zu übergeben. Die zwei durch die Zufahrt zur Tiefgarage wegfallenden P+R-Plätze sollen am Wendehammer durch die Bauträgerin ersetzt werden. Die P+R-Straße geht in einen Fuß- und Radweg über, der sich außerhalb des Plangebietes befindet. Dieser befindet sich ebenfalls in der Trägerschaft der FVE und soll als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten bleiben.

Auf der nördlichen Straßenseite entsteht anstelle des vorhandenen schmalen 0,8 m breiten Gehwegs ein neuer straßenbegleitender 2,5 m breiter Fußweg. Dafür werden Grundstücksteile des im Eigentum der Projektgrund befindlichen Grundstücks in Anspruch genommen. Der Gehweg soll auf Grundlage eines vorgesehenen städtebaulichen Vertrags durch die Projektgrund hergestellt und die entsprechenden Flächenanteile ebenfalls an das ASV übergeben werden.

Die für die Seniorenwohnanlage erforderlichen Pflicht- und die Mehrzahl der Besucherstellplätze sollen in einer Tiefgarage unter dem Gebäude angelegt werden. Weitere öffentliche Besucherstellplätze sollen am Ende der P+R-Straße an dem Wendehammer entstehen.

Auf dem östlichen Grundstücksteil wird an der Meinert-Löffler-Straße eine Mischnutzung angestrebt aus Wohnen (2-3 Zimmer Wohnungen), Dienstleistungen (z.B. Arztpraxen) und erdgeschossigem kleinteiligen Einzelhandel. Dieser Grundstücksteil wird über die Meinert-Löffler-Straße erschlossen, ein Teil der Pflichtstellplätze wird ebenfalls in einer Tiefgarage angelegt, weitere Stellplätze finden vor den Gebäuden Platz.

Die Gebäude sollen bis zu vier Geschosse aufweisen, wobei das Obergeschoss leicht zurückspringt. An der Ecke P+R-Straße / Meinert-Löffler Straße soll ein viergeschossiger Baukörper den Bahnhofspunkt städtebaulich betonen.

B3 Planverfahren: Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Wohnungsbaukonzeption des Bremer Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet stellt eine solche Fläche dar, denn es wird für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr benötigt. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bremen-Nord soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der Bebauungsplan 1569 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nachnutzung zur gezielten Schaffung von Baurechten an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben. Die Planung dient im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, in diesem Fall der Konversion einer Gewerbebrache, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen, denn es ist an allen Seiten von Bebauung umgeben.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich, weil der Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 2 ha zulässt.

Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Gleichwohl werden die Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt.

Anlage:

- Städtebauliche Konzeption (Stand 12.09.2018) EG
- Skizzen Ansichten



Aktuelle Situation

VORENTWURF

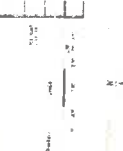
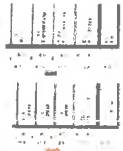
Grundstück 1
 000/01/01
 000/01/01

Grundstück 2
 000/01/01
 000/01/01

Grundstück 3
 000/01/01
 000/01/01

Grundstück 4
 000/01/01
 000/01/01

Grundstück 5
 000/01/01
 000/01/01



Bebauungsplanung
 254



254
 10110
 10110



