

## **Bebauungsplanvorentwurf 1244**

**für die Grundstücke In den Wellen 25 bis 29**

**in Bremen-Vegesack**

### **Situation**

Die aufgelockerte Bebauung der Grundstücke an der Straße „In den Wellen“ bietet im rückwärtigen Bereich noch Platz für eine Ergänzung mit Einfamilienhäusern. Bisher besteht noch kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes und eine Bebauung der offenen Grundstücksflächen ist nach § 34 Baugesetzbuch aus der vorhandenen Umgebungsbebauung für diesen Bereich nicht entwickelbar. Das Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des Siedlungsrandes mit Einfamilienhäusern in der offenen Bauweise unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands und der geplanten Schutzzonen der Trinkwassergewinnung schaffen. Die vorhandene Wohnbebauung am Straßenrand soll als Bestandsausweisung in den Bebauungsplan übernommen werden.

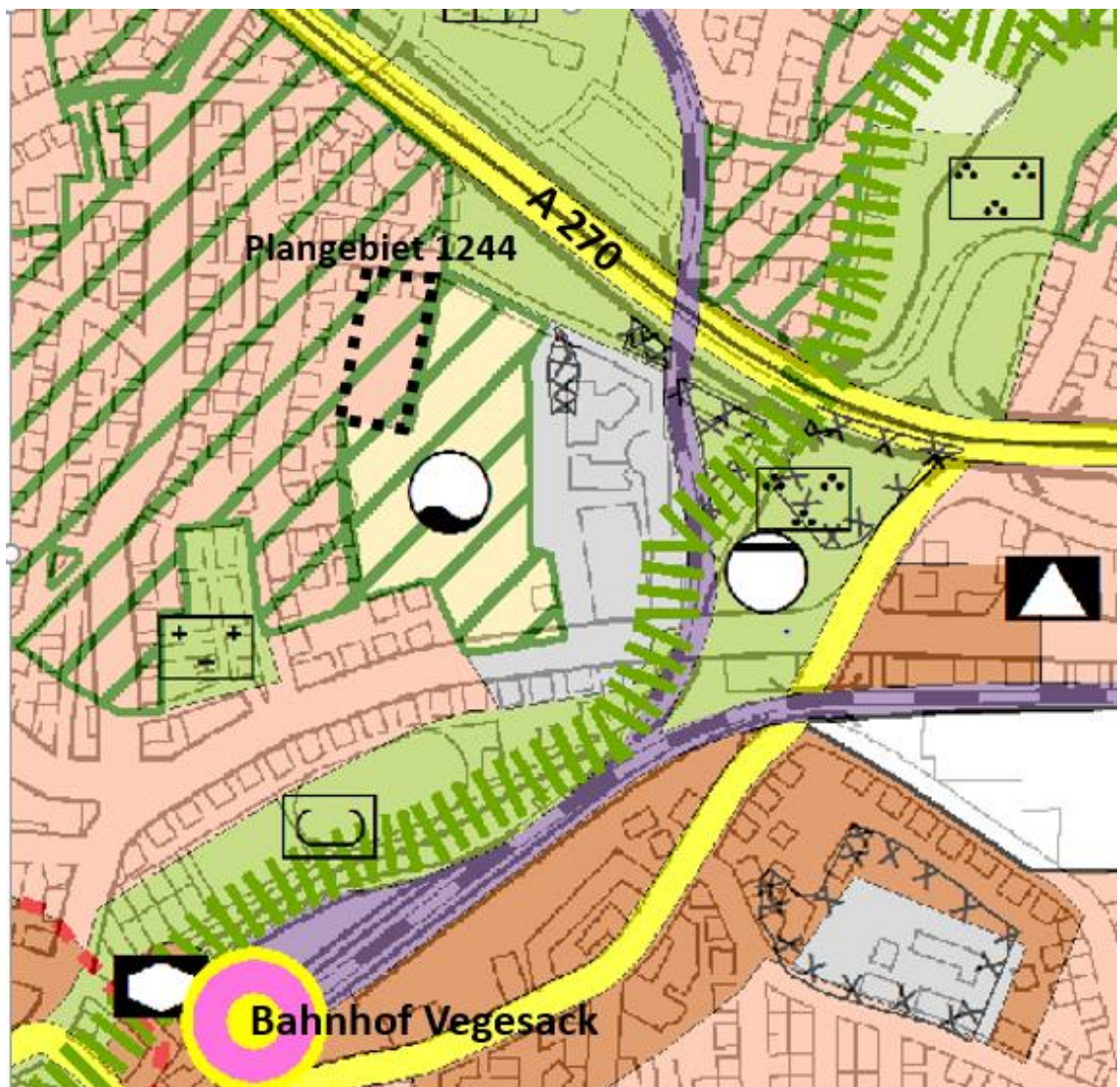


## Entwicklung und Zustand

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Vegesack und hat eine Größe von ca. 11.500 m<sup>2</sup>. Die Entfernung zum südlich gelegenen Vegesacker Zentrum beträgt ca. 800 m. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Einfamilienhausgebiet „Am Tiefbrunnen / In den Wellen“ und in ca. 120 m Entfernung an die Bundesautobahn A 270. Die Straße „In den Wellen“ führt am östlichen Rand des Plangebietes von der Vegesacker Geest zum Geestbachtal der Schönebecker Aue.

## Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen dar.



Bei der Bebauung des Plangebietes handelt es sich um eine alte Aumunder Bauernkate, ein zweigeschossiges Wohnhaus aus der Zeit um 1900 und ein Walmdachwohnhaus neueren Datums. Die Grundstücke verfügen über sehr große Gärten mit Obstwiesen und einer markanten Reihe von Großbäumen. Die Gärten grenzen unmittelbar an den offenen Landschaftsbereich des Übergangs zwischen Geest und Aue und im Osten an das Gelände der Wassergewinnungsanlage Bremen-Vegesack. Die Wassergewinnungsanlage und die Grundstücke des Plangebietes befinden sich innerhalb der geplanten Schutzzone III A und teilweise auch innerhalb der Schutzzone II des zukünftigen Wasserschutzgebietes Vegesack.

### Bebauungskonzept

Das für eine Neubebauung vorgesehene Grundstück mit Zufahrt zwischen In den Wellen 27 und 29 ist im südöstlichen Grundstücksteil aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Brunnen der Trinkwassergewinnung für eine bauliche Nutzung nicht entwickelbar. Die geplante Ausweisung der Bauflächen orientiert sich daher am Verlauf der Grenzlinie zur Bauverbotszone der Trinkwasserschutzzone II.

Für die Erschließung ist eine private Anliegerzufahrt in der Breite von 3,5 m mit einer eingefügten erweiterten Bewegungsfläche von 7,0 m x 12,0 m für die Feuerwehr vorgesehen. Die Länge der privaten Erschließung wird voraussichtlich insgesamt 85 m umfassen, innerhalb dieses Abschnittes können Stellplätze für Besucher und Anlieger auch auf der Westseite der Anliegerzufahrt angefügt werden. Der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze soll als Altbaumbestand erhalten werden.

### Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient im wesentlichen folgenden Zielen:

- Ausweisung von Bauzonen für Einfamilienhäuser
- Erhalt des Baumbestandes
- Berücksichtigung der Bauverbotszone und der weiteren Schutzbestimmungen des geplanten Trinkwassergewinnungsgebietes Vegesack

Anlage:                   Bebauungsplanvorentwurf 1244 Stand 26.02.2020