

Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Ausschüsse und Deputationen)

Ressort:	Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau	Verantwortlich:	Wiedau, Anne
Abteilung/Referat:	Bauamt Bremen-Nord	Telefon:	+49 421 36179477
Vorlagentyp:	Beschlussvorlage Ausschüsse/Deputationen	Aktenzeichen:	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
öff. / n.öff.:	öffentlich	Wirtschaftlichkeit:	Keine WU

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung - WP. 20	beschließend
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

Titel der Vorlage:

Bebauungsplan 1628 „Furtstraße“ / Bebauungsplan 1295

für die Bebauung zwischen Furtstraße, Hermann-Fortmann-Straße und rückwärtig Kücksberg in Bremen-Vegesack
(Bearbeitungsstand: 16.03.2021)

- **Planaufstellungsbeschluss Bebauungsplan 1628, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**
- **Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1295**

Vorlagentext:

A Anlass

Die Wohncarrée Bremen Grohn GmbH beabsichtigt auf einem ehemals gewerblich genutzten Gelände an der Furtstraße, ein Wohn- und Gewerbequartier mit über 100 Wohneinheiten zu entwickeln. Zudem sollen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Hermann-Fortmann-Straße wenige Baugrundstücke neu festgesetzt und der Bestand gesichert werden. Innerhalb des Plangebietes sollen Wohnbauflächen, ein Altenheim, Servicewohnen, gewerbliche Dienstleistungen und Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Anlagen für den Sport, soziale Einrichtungen und öffentliche Grünstrukturen geschaffen werden. Die Nähe zur Jacobs Universität bietet gute Voraussetzungen sowohl für die Unterbringung von Studentischem Wohnen als auch Angebote für Coworking-Spaces. Im Weiteren soll das neue Quartier mit einer ökologischen Aufwertung des Areals einhergehen.

Das geltende Planungsrecht lässt diese Entwicklung nicht zu.

Entsprechend ist über die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zu entscheiden.

Mit Beschluss vom 04.09.2003 hatte die damalige Deputation für Bau und Verkehr das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1295 eingeleitet. Neben der Entwicklung von notwendigen Verkehrsflächen für die Friedrichsdorfer Straße und die Furtstraße zielte der Planaufstellungsbeschluss 1295 insbesondere auf die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau ab. Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 03.02.2005 wurde eine Änderung des Planaufstellungsbeschlusses vom 04.09.2003 unter Erweiterung des Geltungsbereiches und Anpassung der Planungsziele vorgenommen. Weitere Verfahrensschritte sind bislang nicht erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 1295 ist teilweise identisch mit der nun möglichen städtebaulichen Planung. Die mit dem Verfahren 1295 verfolgten Planungsziele haben sich jedoch geändert.

B Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1295.

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Grohn und hat eine Größe von ca. 4,7 ha.

Die früher gewerblich genutzten Flächen befinden sich im Bereich einer wiederverfüllten ehemaligen Sandgrube, die im Altlastenkataster der Freien Hansestadt Bremen als Altablagerung A1. 5222.001. geführt ist. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist aufgrund der Nutzung nahezu vollständig versiegelt und vereinzelt mit Gewerbebauten besetzt.

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern älteren Ursprungs. Davor gelagert befinden sich im Norden und Westen die Gewerbeflächen der Grohner Wandplatte und die Bahnanlagen des Vegesacker Bahnhofs und der Strecke Bremen – Vegesack. Die Hermann-Fortmann-Straße ist die Hauptzufahrtsstraße zum Vegesacker Hafen, zum Verkehrsknotenpunkt Vegesacker Bahnhofplatz und daran anschließend zum unteren Vegesack mit der Anlegestelle für die Weserfähre.

Die natürliche Topographie des Grohner Geestrandes am Schönebecker Auetal wurde durch Abgrabungen für die Sandentnahme stark verändert. Das Gelände des Planungsgebietes liegt mehrere Meter tiefer als die nördlich angrenzenden Gärten der Wohnhäuser am Kücksberg und an der Hermann-Fortmann-Straße. Die steilen Böschungen sind dicht begrünt und mit Großbäumen bestanden.

Die Furtstraße ist eine kleine Verbindungs- und Wohnsammelstraße für den westlichen Teil des Grohner Wohngebiets.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich die nordwestlichen Randzonen des Vorhabengrundstückes sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan aufgrund der abweichenden Darstellung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Für das Gebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

B 3 Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung der frei werdenden Flächen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit sozialen Einrichtungen an der Furtstraße,
- Berücksichtigung der erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der Altablagerung.
- Festsetzung der notwendigen Verkehrsflächen in der Furtstraße; die nördlichen Randbereiche dieser Straßen sind zum Teil noch nicht Eigentum der Stadtgemeinde.

- Herstellung einer qualifizierten Freiraumgestaltung mit Durchwegung des Quartiers und einer öffentlichen Fußwegeverbindung zum Kücksberg.
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens, energetischer Aspekte und Photovoltaik. Insbesondere sind mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Des Weiteren sind regenerative Wärmeenergieversorgung, KfW-40-Standard der Wohngebäude, klimagerechte Siedlungsentwicklung, z.B. unter Berücksichtigung der „Grauen Energie“ und der Holzbauweise, Dachbegrünung/ Umgang mit Klimawandel, zu berücksichtigen.
- Lösung der verkehrlichen Erschließung des Grundstückes einschließlich des ruhenden Verkehrs für Nutzer:innen und Besucher:innen, Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, nachhaltig organisierte Mobilität.
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude und
- Berücksichtigung der Aspekte des sozialen Wohnungsbaus sowie eines differenzierten Wohnungsangebots.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität bei der Neubebauung des Areals, hat sich die Wohn-carrée Bremen Grohn GmbH in Absprache mit dem Bauamt Bremen-Nord, zur Beauftragung eines Qualifizierungsverfahrens mit mindestens drei fachkundigen Planungsbüros bereit erklärt.

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1628 ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die oben genannten Zielsetzungen zu erreichen. Das bestehende Planungsrecht ist nicht geeignet, um eine angemessene Nachfolgenutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

B 5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB

Bei dem Bebauungsplan 1628 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m². 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. Die relevanten Umweltbelange werden im Rahmen des Verfahrens betrachtet.

D Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

D 1 Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Der Antragsteller hat die vertraglich zu sichernde Kostenübernahme für alle erforderlichen Planungs- und Gutachtenkosten erklärt.

Aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der gemäß Finanzplanung 2017/2021 bereits beschlossenen Orientierungswerte des Produktplans Umwelt, Bau und Verkehr (PPL 68) für die Jahre 2020/2021 dargestellt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

D 2 Gender Prüfung

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Gender-Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

E Beteiligung/ Abstimmung

Der Beirat Vegesack wurde in seiner Sitzung am 15.03.2021 über die vorgesehene Bauleitplanung an der Furtstraße mündlich informiert. Nähere Details und Planungsziele sind bislang nicht kommuniziert worden. Das Ortsamt Vegesack wird im weiteren Verfahren 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. November 2016 übersandt.

F Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet.

Beschlussempfehlung:

1. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1628 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Furtstraße, Hermann-Fortmann-Straße und rückwärtig Kücksberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.
3. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung fasst den Beschluss, dass der Planaufstellungsbeschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 03.02.2005 zum Bebauungsplanentwurf 1295 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Furtstraße, Hermann-Fortmann-Straße, rückwärtig Kücksberg 41-49, Furtstraße und Friedrichsdorfer Straße 33-55 aufgehoben wird und das entsprechende Bebauungsplanverfahren einzustellen ist.