

Freie Hansestadt Bremen

Bauamt Bremen-Nord

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 110

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von Wohngebäuden zwischen der Straße Fährer Flur, der Bundesautobahn A270, der Martin-Ecks-Straße und dem Grundstück Fährer Flur Nr. 43 in Bremen-Vegesack

Informationen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Lage und Entwicklung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 110 liegt im Stadtteil Vegesack, Ortsteil Fähr-Lobbendorf. Nördlich grenzt die Bundesautobahn 270 (A270), östlich die Martin-Ecks-Straße und Arend-Klauke-Straße, südlich das Grundstück Fährer Flur Nr. 43 sowie westlich die Bentloger Straße und die Straße Fährer Flur an.

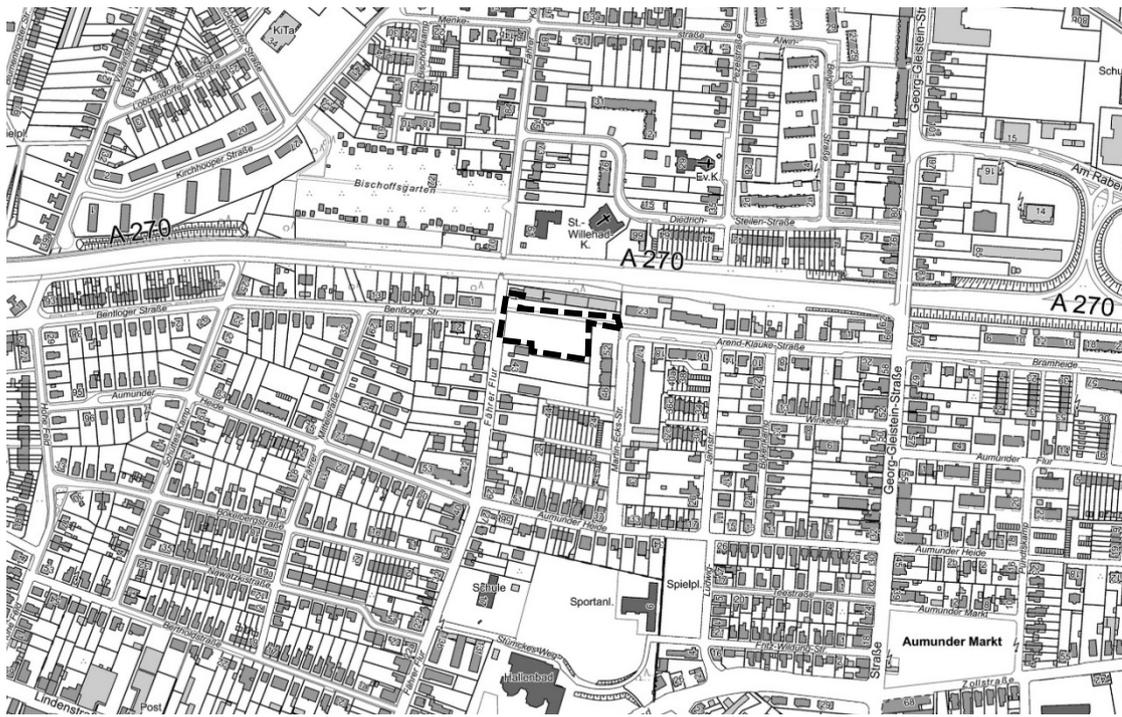


Abb. 1: Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 110 mit Lage des Planbereichs (gestricheltes Feld, ohne Maßstab; Quelle: GeoInformation Bremen)

Das Plangebiet lässt sich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich gliedern. Der nördliche Teil ist geprägt durch Gebäude einer Gärtnerei, der südliche Bereich wurde von einem Baugeschäft genutzt. Beide Nutzungen wurden aufgegeben, so dass die Gewächshäuser und das Areal des Baugeschäftes brach liegen. An die Gärtnerei schließt westlich ein Wohngebäude an, das bewohnt wird.

Die beiden Planbereiche werden gegliedert durch eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung, die zwischen der Bentloger Straße/Fährer Flur und der Arend-Klauke-

Straße/Martin-Ecks-Straße verläuft. Die Wegeverbindung wurde ursprünglich als Verlängerung der Arend-Klauke-Straße geplant, jedoch nie realisiert und wird auch zukünftig nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche benötigt. Die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer soll in ihrer Funktion erhalten werden.

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. So bestehen östlich zwischen der Autobahn und der Arend-Klauke-Straße Geschosswohnungsbauten und freistehende Einfamilienhäuser. Die westlich angrenzende Wohnbebauung zwischen der Autobahn und der Bentloger Straße wird durch Einzel- und Doppelhausbebauung dominiert. Auch nördlich der Autobahn schließen Wohnhäuser an. Zum Schutz der Wohnbebauung ist die Autobahn durch Schallschutzwände eingefasst.

Bisher geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Als verbindlicher Bauleitplan gilt der Bebauungsplan 392, der im Jahr 1979 von der Stadtbürgerschaft beschlossen wurde. Dieser setzt für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bereich des bestehenden Fuß- und Radweges ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Anlass und Ziele der Planung

Ein Investor plant auf dem aufgegebenen Gelände der Gärtnerei eine Kindertagesstätte (Kita) und im Bereich der gewerblichen Brachfläche drei Reihenhauszeilen mit insgesamt 16 Wohneinheiten zu errichten. Aufgrund der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan 382 kann die Errichtung der Reihenhäuser nicht aus dem bisher geltenden Bebauungsplan 392 errichtet werden, so dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 110 neues Planrecht geschaffen werden soll.

Da für den Bereich der geplanten Kita im Bebauungsplan 392 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist eine Änderung des Planungsrechts für die Kita nicht erforderlich. Daher umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 110 nicht die geplante Kita. Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Belange der Kita in das Planverfahren eingestellt und entsprechend berücksichtigt.

Mit der zuvor benannten Zielsetzung dient die Planung der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Nachnutzung brachliegender, ehemals gewerblich genutzter Flächen für den Wohnungsbau. Mit der Errichtung von 16 Reihenhäusern mit einer angrenzenden Kita werden dabei insbesondere die Belange junger Familien im Ortsteil Fähr-Lobbendorf berücksichtigt.

Mit der Wiedernutzbarmachung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen stellt die Vorhabenplanung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Planung erfolgt somit im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss ist am 2. Mai 2019 durch die städtische Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt gefasst worden. Mit Herausnahme der Kita aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat sich das Plangebiet verkleinert (vgl. Abb. 2, Seite 3)

Städtebauliche Konzeption

Die verkehrliche Erschließung der Reihenhausezeilen erfolgt von Westen über die Straßen Fährer Flur und Bentloger Straße. Die Zeilenbebauung ist so ausgerichtet, dass die Zugänge zu den Reihenhäusern über einen Fußweg von Norden aus erfolgen und die Wohnräume und Gärten nach Süden ausgerichtet sind. Die Stellplätze werden in einem Garagenhof nördlich des Fuß- und Radweges untergebracht.

Die Kita soll von Osten über die Arend-Klauke-Straße verkehrlich erschlossen werden. Sie ist als ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach konzipiert. Durch einen Gebäuderiegel, der sich parallel zur Autobahn in Ost-West-Richtung erstreckt, kann auf der südlichen Kitaseite ein lärmgeschützter Außenspielbereich entwickelt werden. Ebenfalls erlaubt diese Gebäudeanordnung die Unterbringung der Gruppenräume der Kita auf der vom Verkehrslärm abgewandten Seite.

Der bestehende Fuß- und Radweg, der ursprünglich als Verlängerung der Straßenverkehrsfläche Arend-Klauke-Straße geplant war, soll weiterhin die umgebenden Nachbarschaften untereinander verbinden. Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes soll der Fuß- und Radweg verlegt und an die neue städtebauliche Planung angepasst werden.



Abb. 2 Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 110 (gestrichelter Bereich) sowie städtebauliche Konzeption mit drei Reihenhausezeilen, Fuß-/Radweg und Kita (Verfasser: Atelier Schreckenbergs Planungsgesellschaft mbH)



Abb. 3 Ansicht Süd der geplanten Kita, nördlich des Plangebietes des VEP 110 (Verfasser: Gruppe GME Architekten)