

Mitteilung des Senats vom 19. Oktober 2004

Vorhaben- und Erschließungsplan 29 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung von acht Reihenhäusern mit acht Wohnungen an der Sebaldsbrücker Heerstraße in Bremen-Hemelingen

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 29 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 25. August 2004 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt, und kann beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 29 zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhaben- und Erschließungsplan 29 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung von acht Reihenhäusern mit acht Wohnungen an der Sebaldsbrücker Heerstraße in Bremen-Hemelingen

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 29 und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 29 vor.

Vorhabenträger ist Herr Andree Sosnitzki.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 11. März 2004 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 29 ist am 16. Juli 2003 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Hemelingen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 11. März 2004 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 29 nebst Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf nebst Begründung hat vom 5. April 2004 bis 5. Mai 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat im Ortsamt Hemelingen Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von Privaten keine Anregungen eingegangen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die Träger öffentlicher Belange gegen den Planentwurf keine Einwendungen erhoben.

Die Begründung ist unter D) 1. „Umweltverträglichkeitsprüfung“ im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ergänzt worden (ergänzte Fassung).

4. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 29

Herr A. Sosnitzki als Vorhabenträger hat sich in einem Durchführungsvertrag zur Herstellung des Vorhabens und Tragung der Kosten der Realisierung verpflichtet.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wurde dem Ortsamt Hemelingen zur Information übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 29 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung von acht Reihenhäusern mit acht Wohnungen an der Sebaldsbrücker Heerstraße in Bremen-Hemelingen zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung (ergänzte Fassung) zum Vorhaben- und Erschließungsplan 29 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung von acht Reihenhäusern mit acht Wohnungen an der Sebaldsbrücker Heerstraße in Bremen-Hemelingen

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Sebaldsbrück.

Es grenzt im Westen an die Grundstücke der Zeppelinstraße, im Süden an die Sebaldsbrücker Heerstraße und im Norden an die Grundstücke der Virchowstraße.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes 29

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist ca. 2.650 m² groß, als Rasenfläche mit Obstbäumen und bislang teilweise als öffentlicher Spielplatz genutzt.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich bedeutender Baumbestand. Innerhalb des Grundstücks steht eine erhaltenswerte und ortsbildprägende Rotbuche.

Die im Norden und Westen anschließende Nachbarschaft wird durch zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser geprägt, deren Hausgärten an das Plangebiet angrenzen.

2. Geltendes Planungsrecht

Es bestehen keine baurechtlichen Festsetzungen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt im Plangebiet Wohnbauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes 29

Das nahe gelegene Automobilwerk bietet viele Arbeitsplätze. Aus diesem Grund und wegen der guten sozialen und verkehrlichen Infrastruktur suchen Familien im Ortsteil Sebaldsbrück eine Wohnung. Insoweit besteht ein Bedarf für das Bauprojekt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan verfolgt das Ziel einer angemessenen Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung.

Die städtebauliche Struktur der Ergänzungsbebauung berücksichtigt die Situation des Ortsteils Sebaldsbrück (fließende Freiräume zwischen den Gebäuden). Bei diesem Bauvorhaben soll mit acht Wohneinheiten in acht Reihenhäusern ein familiengerechtes Wohnen ermöglicht werden.

Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich erhalten. Für zu entfernende Bäume wird an geeigneten Standorten im Plangebiet Ersatz geschaffen.

Die notwendigen Stellplätze werden in acht Einzelgaragen untergebracht.

Durch die an der Sebaldsbrücker Heerstraße gelegenen Einzelhandelsgeschäfte ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Nachbarschaft sichergestellt. Kindergarten und Schulen befinden sich in Sebaldsbrück in angemessener Entfernung.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Wohngebäude passen sich mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 12 m (sowie einer Traufhöhe von ca. 5,50 bis 6,00 m) dem Maß und der Nutzungsart reines Wohngebiet der umliegenden Bebauung an.

2. Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen entsprechen den geplanten Gebäudekörpern, die in der geschlossenen Bauweise mit einer Baukörperlänge von ca. 45 m errichtet werden und sich damit in die Umgebung einfügen.

3. Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch Ersatzbepflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Baumreihe am Westrand des Grundstücks wird entsprechend ergänzt, Heckenpflanzungen werden an Nord-, Ost- und Südgrenzen vorgenommen.

Die Maßnahmen werden im Einzelnen im Durchführungsvertrag geregelt.

4. Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze der Reihenhäuser sind in den Einzelgaragen vor den Häusern angeordnet. Störungen gehen davon nicht aus, da entweder Garagen benachbart sind oder genügend Abstand zum nächsten Wohngebäude besteht.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nach Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 29 ist auch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen hinter den Gebäuden Zeppelinstraße 7 bis 23 mit einer Bebauung zu rechnen. Da diese Bebauung in geschlossener Bauweise erfolgt ist, kann eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen nur über die Mitbenutzung der Zufahrt zu den

Reihenhäusern des Vorhaben- und Erschließungsplans 29 erfolgen. Zur Sicherung dieser Erschließungsmöglichkeit werden diese Flächen mit den erforderlichen dem Anliegerverkehr dienenden Rechten belastet.

D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Planverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan 29 ist vor Inkraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Genehmigung von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet oder ermöglicht, ist über eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu entscheiden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan führt zu einer Bebauung mit einer höchstmöglichen Grundfläche von 550 m² sowie ca. 600 m² versiegelter Fläche für Stellplätze und Zufahrt.

Die zulässige Grundfläche unterschreitet damit weit den unteren Prüfwert von 20.000 m².

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

2. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Die Kosten der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 29 trägt der Vorhabenträger.

Als Ersatz für den aufzugebenden Spielplatz werden mit einem Teil des Grundstückserlöses Alternativangebote geschaffen, die das Amt für soziale Dienste im Rahmen der kleinräumigen Jugendhilfe durchführt.

Vorhaben- und Erschließungsplan 29

(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

für die Errichtung von 8 Reihenhäusern mit insgesamt
8 Wohnungen an der Sebaldsbrücker Heerstraße
in Bremen-Hemelingen



