

*Mitteilung des Senats vom 12. Dezember 2005*

*Bebauungsplan 1362 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz, Grundstück östlich Grenzwehr (VR 283, Flurstücke 41/1 und 43/20 sowie VR 286, Flurstück 199/4)*

*(Änderung des Bebauungsplanes 2301 nach § 13 Baugesetzbuch 2004)*

*(Bearbeitungsstand: 2. August 2005)*

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1362 (Bearbeitungsstand: 2. August 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 18. November 2005 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1362 (Bearbeitungsstand: 2. August 2005) zu beschließen.**

*Bericht der Deputation für Bau und Verkehr*

**Bebauungsplan 1362 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz, Grundstück östlich Grenzwehr (VR 283, Flurstücke 41/1 und 43/20 sowie VR 286, Flurstück 199/4)**

**(Änderung des Bebauungsplanes 2301 nach § 13 Baugesetzbuch 2004)**

**(Bearbeitungsstand: 2. August 2005)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 1362 (Bearbeitungsstand: 2. August 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 1362 (Bearbeitungsstand: 2. August 2005) vor.

**A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Absehen von frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Die Flächen im Plangebiet stehen im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Der Bebauungsplan 1362 beinhaltet Änderungen des Bebauungsplanes 2301. Diese Änderungen wirken sich auf die Umgebung nicht aus. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung, Einwohnerversammlung) abgesehen worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat beschlossen, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Von einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger) ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen worden.

Der Bebauungsplan 1362 ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der Planung zum Bebauungsplan 2301 mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Die Planänderung ist mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Da der Bebauungsplan 1362 keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat, ist von einer öffentlichen Auslegung des Planes abgesehen worden.

Die Stadtgemeinde Bremen ist Eigentümerin des Grundstücks. Eine öffentliche Auslegung oder sonstige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

Das Ortsamt Osterholz hat hierzu Folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 5. Oktober 2005):

„Die Mitglieder des Ortsamtsbeirates Osterholz haben in ihrer Sitzung am 26. September 2005 den in der Anlage beigefügten mehrheitlich abgestimmten Beschluss gefasst, in dem der Beirat die Bebauung östlich der Grenzwehr begrüßt.

Der Senator für Bildung und Wissenschaft wird gemäß Beschluss aufgefordert, Ersatz für den Wegfall des Sportplatzes, insbesondere unter Berücksichtigung der Zusammenlegung der SZ Graubündener Straße und Ellener Feld, zu schaffen.

Wir bitten um Umsetzung des Beschlusses.“

Antrag Graubündener Straße.

Der Beirat möge beschließen:

Der Beirat Osterholz bekräftigt seinen Beschluss vom 19. November 2003 und fordert im Zuge der Änderung des Bebauungsplans 1362 den zügigen Bau einer Zweifach-Turnhalle für die neue Schule im Ellener Feld.

Begründung:

Der Beirat Osterholz begrüßt die Bebauung des zurzeit unansehnlich aussehenden Grundstücks östlich der Grenzwehr.

Im Jahre 2003 wurde durch den Senator für Bildung und Wissenschaft sowie von der GBI dem Beirat Osterholz der Bau einer Zweifach-Turnhalle für das SZ Graubündener Straße als Ersatz für den Wegfall des Sportplatzes zugesagt. Aufgrund der Zusammenlegung dieses Schulzentrums mit dem ehemaligen SZ Ellener Feld ist es nur folgerichtig, den Bau der zugesagten Turnhalle auf dem Gelände der neuen Schule durchzuführen.

Durch das Engagement eines neuen Investors für das Gebiet des Bebauungsplans 1362 ist das Argument des Wegfalls der Finanzierungsgrundlage, welches sowohl vom Senator für Bildung und Wissenschaft als auch von der GBI benutzt worden ist, obsolet.

Der Beirat Osterholz hat am 19. November 2003 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat stimmt dem Bebauungsplan 2301 mit den durch Frau Weth vorgestellten Änderungen zum südlichen Grenzverlauf sowie dem Verkauf der Fläche zu.

Der Beirat Osterholz kann den Verkauf der nicht öffentlich freigegebenen, aber gewohnheitsmäßig von Jugendlichen genutzten Flächen der beiden Schulen am Ellenerbrokweg und Schulzentrum Graubündener Straße zugunsten einer Wohnbebauung jedoch nur dann billigen, wenn der Neubau einer Zweifach-Großsporthalle auf dem Gelände des Schulzentrums Graubündener Straße planungsrechtlich und finanziell abgesichert ist. Der Beirat erwartet deshalb, dass die konkrete Planung der Halle durch Architekten ohne Verzögerung zu Ende geführt und dann umgehend dem Beirat vorgestellt wird.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die vom Beirat Osterholz angesprochenen Fragen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können deshalb hier nicht behandelt werden. Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr hat den Beiratsbeschluss an die zuständigen Ressorts weitergeleitet.

### **C) Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1362 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz, Grundstück östlich Grenzwehr (VR 283, Flurstücke 41/1 und 43/20 sowie VR 286, Flurstück 199/4) (Änderung des Bebauungsplanes 2301 nach § 13 Baugesetzbuch 2004) (Bearbeitungsstand: 2. August 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

*Begründung zum Bebauungsplan 1362 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz, Grundstück östlich Grenzwehr (VR 283, Flurstücke 41/1 und 43/20 sowie VR 286, Flurstück 199/4)*

*(Änderung des Bebauungsplanes 2301 nach § 13 Baugesetzbuch 2004)*

*(Bearbeitungsstand: 2. August 2005)*

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Ellenerbrok-Schevemoor.

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

#### 1. Entwicklung und Zustand

Die ca. 11.400 m<sup>2</sup> große stadteigene ehemalige Schulsportfläche östlich der Straße Grenzwehr liegt zwischen der Schule am Ellenerbrokweg im Norden und dem Schulzentrum Graubündener Straße im Süden. Die Flächen wurden in der Vergangenheit als Freifläche für den Schulsport genutzt. Sie werden von den Schulen nicht mehr benötigt. Das Grundstück soll deshalb veräußert werden.

Das Grundstück besteht aus der eingezäunten Schulsportfläche und grenzt im Norden an eine öffentliche Rad- und Fußwegverbindung zwischen den Straßen Grenzwehr und Graubündener Straße. In südlicher Randlage verläuft der Osterholzer Sielgraben.

#### 2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 2301, rechtsverbindlich seit dem 11. März 2004, setzt Wohnbauflächen (WR) im nördlichen Teilbereich in Form von Hausgruppen und für den südlichen Teilbereich nur „Einzel- und Doppelhäuser“ fest. Der Osterholzer Sielgraben ist als „öffentliche Grünfläche (Fleet)“ festgesetzt.

#### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Für die städtischen Flächen wird eine Veräußerung angestrebt. Der Käufer der Flächen beabsichtigt den Bau von Reihenhäusern. Aus diesem Grund soll die Bauweise dem neuen Planungskonzept angepasst werden. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Das geltende Baurecht soll deshalb mit dem Bebauungsplan 1362, der nach § 13 Baugesetzbuch 2004 aufgestellt wird, geändert werden.

### **C) Planinhalt**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines und Reines Wohngebiet:

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist fast ausschließlich von Wohnnutzung geprägt. Es ist beabsichtigt, die Wohnbauflächen mit Reihenhäusern zu bebauen. Für die neuen Bauflächen wird straßenbegleitend Allgemeines Wohngebiet (WA) und für die Zeilen zum Osterholzer Sielgraben Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude- und Grundstücksstrukturen. Es wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf das Maß von zwei Vollgeschossen begrenzt. Diese Maße ermöglichen den Bau von Reihenhäusern, die sich in die umgebende räumliche Struktur der nachbarschaftlichen Bebauung gut einfügen.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind so begrenzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein städtebaulich geschlossener Gebäuderand entsteht. Hier wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im südlichen Bereich öffnen sich die Bauzonen mit ihren Gartenbereichen zum Sielgraben. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Danach sind die Hausgruppen „Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser“ zulässig.

#### 4. Straßenverkehrsflächen

Für die Erschließung des Wohnquartiers ist der Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Hierfür werden die erforderlichen Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straße endet mit einem Wendehammer, der den für Müllfahrzeuge erforderlichen Wenderadius berücksichtigt.

Im Einmündungsbereich der Planstraße zur Straße Grenzwehr wird eine heute bereits vorhandene baumbestandene Platzfläche Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche.

#### 5. Textliche Festsetzungen

Die Bebauung und ihre Erschließung erfordern die Versiegelung heutiger grüner Flächen. Diese Eingriffe können jedoch durch Pflanzung von Laubbäumen ausgeglichen werden. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche muss dazu ein mindestens 2,50 m hoher Baum gepflanzt werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

Ein für Bremen typisches Element der Grundstückseinfriedigung sind Hainbuchen- oder Ligusterhecken. Dieses Gestaltungselement soll gesichert werden und auch bei einer Neubebauung zur Anwendung kommen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Garagen werden dort festgesetzt, wo ihre Lage das Wohnen nicht beeinträchtigt.

### **D) Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Umweltbelange

Die Umweltbelange sind in der Begründung zum Bebauungsplan 2301 behandelt.

Die Voraussetzungen für eine Planung gemäß § 13 BauGB 2004 sind erfüllt:

- a) Die Grundzüge der Planung werden durch den Bebauungsplan 1362 nicht berührt,
- b) es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

#### **E) Finanzielle Auswirkungen**

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

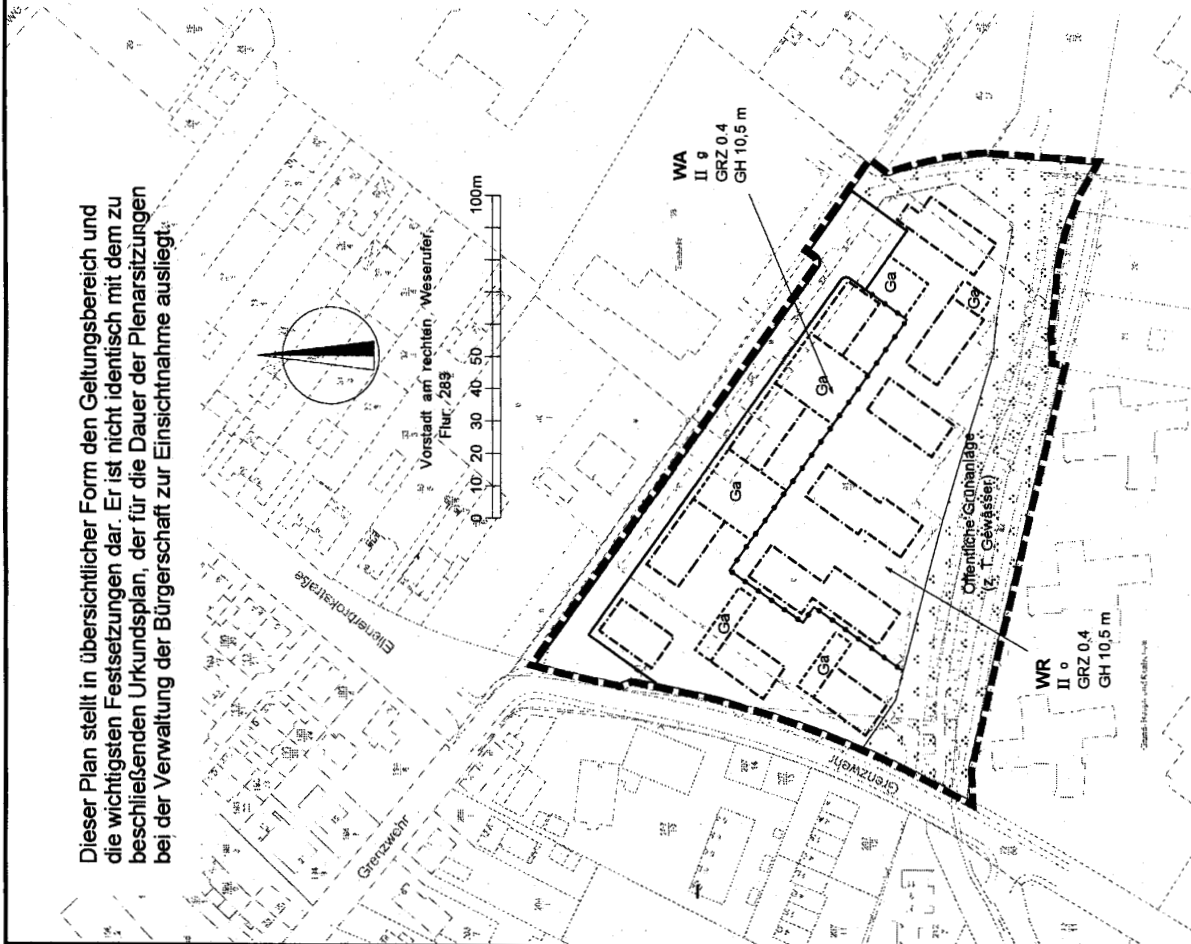
Die Veräußerung des städtischen Grundstücks führt zu Einnahmen im Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen. Die Erschließung wird vom Investor finanziert.

# BEBAUUNGSPLAN 1362

für ein Gebiet in Bremen - Osterholz  
 östlich Grenzwehr (VR 283, Flurstücke 41/1 und  
 43/20 sowie VR 286, Flurstück 199/4)

(Änderung des Bebauungsplans 2301)

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planarsetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA Allgemeines Wohngebiet

WR Reines Wohngebiet

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

GH max. zulässige Gebäudehöhe in Metern über Straßenoberkante

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.

Öffentliche Grünanlage

Umgrenzung von Flächen für Garagen  
 Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt.

Ga Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



