

Bremen, 10. Januar 2012

Telefon: 361-6475 (Frau Wedler)
361-4821 (Frau Holstein)
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/88
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2427
für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Osterfeuerberger Ring, Fleetstraße,
Glücksburger Straße, Holsteiner Straße, Auguststraße und Flensburger Straße
(Bearbeitungsstand: 05.01.2012)

Planaufstellungsbeschluss

I. Sachdarstellung

A) Problem

Entlang des Osterfeuerberger Rings wechseln sich überwiegend eingeschossige Gewerbebetriebe, Brachflächen und Wohngebäude ab. Der überdimensionierte Verkehrsraum mit kaum wahrnehmbaren Raumkanten zeigt eine wenig ansprechende städtebauliche Situation. Hingegen hat sich in den angrenzenden Nebenstraßen ein gesundes Wohnumfeld mit kleinteiliger Wohnbebauung entwickelt. Damit entspricht die positive Entwicklung in den Nebenstraßen den Zielsetzungen des gültigen Bebauungsplans 1821, veröffentlicht am 02.12.1992. Er setzt für weite Teile des Plangebietes allgemeines Wohngebiet fest. Die vorher im Bebauungsplan 599 beabsichtigte gewerbliche Nutzung des heutigen allgemeinen Wohngebietes wurde aufgegeben. So haben sich die Glücksburger Straße und zu großen Teilen auch die Auguststraße zu typischen Bremer Wohnstraßen mit einem hohen Wohnwert entwickelt. Da der Osterfeuerberger Ring Anfang der 1990er Jahren als stark belastete Straße für Wohnfunktionen ungeeignet eingeschätzt wurde, obwohl im weiteren Straßenverlauf außerhalb des Planbereichs meist 4-geschossige Wohngebäude der Straße eine Kontur geben, setzt der Bebauungsplan beiderseits des Osterfeuerberger Rings Gewerbegebiet fest. Die Art der Nutzung wird aber auf Betriebe eingeschränkt, die benachbarte, schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzungen nicht stören. Es sind daher bis auf einen kleinen Abschnitt am Kreuzungsbereich Osterfeuerberger Ring / Auguststraße nur Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht stören. Die mit dem Plan beabsichtigte Nutzungsintensivierung durch nichtstörendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude setzte jedoch nicht ein. Noch immer sind die Grundstücke zu großen Teilen unter- oder nicht lageadäquat genutzt. Neue Nutzungsabsichten, wie die Einrichtung einer Waschanlage, führen bei Umsetzung zu Fehlentwicklungen, die Vorbildcharakter für ähnliche Nutzungen haben können und der angrenzenden Wohnnutzung schaden. Um dieser Entwicklung gegenzusteuern und die Flächenpotentiale am Osterfeuerberger Ring ihrer attraktiven Lage entsprechend zu entwickeln, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

Gelöscht: X:\FB-01\Planfestsetzung\Sg11-2\Amt2\PLAB\DV 2427-neu.doc

Daher hat die Stadtbürgerschaft in ihrer Sitzung am 13.12.2011 den Senat gebeten, die positive Entwicklung des Osterfeuerbergquartiers zu stärken und im Zuge der Erarbeitung einer Entwicklungsperspektive für den Bremer Westen den Bebauungsplan 1821 zu novellieren. Entsprechend dem städtebaulichen Leitbild Bremens sollen ein verbessertes Wohnumfeld und eine zurückgenommene Gewerbenutzung unter Berücksichtigung des Zentren- und Nahversorgungs-Konzeptes realisiert werden.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Baugesetzbuch (BauGB)

1. Entwicklung und Zustand

Durch die stark trennende Wirkung des Osterfeuerberger Rings teilt sich das Plangebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich. Beide sind durch Wohnstraßen geprägt. Die Fleetstraße, Glücksburger Straße und Holsteiner Straße sind in überwiegend 2-geschossiger, geschlossener Bauweise bebaut. Ähnliche Baustrukturen sind an der Auguststraße zu finden. Die Gebäude stehen jedoch gestaffelt zurückversetzt zur Straße. Der Einmündungsbereich der Auguststraße in den Osterfeuerberger Ring ist durch eine gemischte Nutzung und durch einige Gewerbebetriebe geprägt. An der westlichen Straßenseite der Fiegenstraße befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus, die übrigen Grundstücke dort sind von Garagen und einer offenen Parkierungsanlage an der Kreuzung Osterfeuerberger Ring dominiert. Die östliche Straßenseite der Fiegenstraße ist in einer ein- bis dreigeschossigen, nahezu geschlossenen Bauweise bebaut.

Der Osterfeuerberger Ring ist 4-spurig mit begrüntem Mittelstreifen ausgebaut. Die anliegenden Grundstücke werden von separaten Ortsfahrten erschlossen. Zwischen Ortsfahrt und Fahrspur sind zu beiden Seiten schmale Grünstreifen mit Bäumen angeordnet. Insgesamt zeigt sich eine überdimensionierte, allein auf den motorisierten Verkehr ausgerichtete Hauptverkehrsstraße. Die Bebauung am Osterfeuerberg Ring ist vor allen Dingen bis zur Fiegenstraße durch eingeschossige Gewerbebauten geprägt, die zum Straßenraum durch ihre geringe Höhe und unruhige Staffelung keine raumbildende Wirkung entfalten können. Zudem sind viele der Grundstücke untergenutzt oder liegen brach. Garagenhöfe, Parkierungsanlagen sowie vereinzelt bis zu 3-geschossige Wohngebäude sowie Einzelhandelsbetriebe ergänzen das wenig attraktive Bild. Die trennende Wirkung der Straße, der wenig einladenden Charakter für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie die unattraktive Nutzungsstruktur schaden der umliegenden Wohnbebauung. Die geringe Bauhöhe der Straßenrandbebauung am Osterfeuerberger Ring ist wenig geeignet, die Gartenseiten der angrenzenden Grundstücke vor Lärm zu schützen.

Die mit dem Bebauungsplan 1821 beabsichtigte gewerbliche Nutzungsintensivierung setzte nicht ein, eine geschlossene Baukante konnte nicht entwickelt werden. Offensichtlich boten die Planinhalte und die vorhandene städtebauliche Situation nicht ausreichend Investitionsanreize zur Ausschöpfung der vorhandenen Flächenpotentiale.

2. Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bereich um den Osterfeuerberger Ring östlich der Fleetstraße bis zum Ende des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für den Planbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 1821 und die des Bebauungsplans 2067, der einen Teilbereich des Bebauungsplans 1821 ersetzt.

Der Bebauungsplan 1821, rechtsverbindlich seit dem 02.12.1992, setzt für die Bereiche nördlich und südlich der fast 40 m breiten Straßenverkehrsfläche des Osterfeuerberger Rings Gewerbegebiet fest. Zugleich wird die Art der Nutzung auf Gewerbe, das die angrenzenden Gebiete anderer baulicher Nutzung nicht stört, eingeschränkt. Straßenseitig ist eine bis zu 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise möglich. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist eine eingeschossige Bebauung möglich. Ausgenommen einer kleinen nicht überbaubaren Vorgartenzone, erstreckt sich das Baufenster über die gesamte Grundstückstiefe.

Bis auf einen kleinen Bereich an der Einmündung der Auguststraße in den Osterfeuerberger Ring, der als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist der übrige Planbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist eine bis zu 3-geschossige, geschlossene Bauweise. Die Innenbereiche können bis zur Höchstgrenze der GRZ von 0,4 eingeschossig bebaut werden.

Bebauungsplan 2067:

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Osterfeuerberger Ring, Fiegenstraße und Auguststraße (bis zum Grundstück Auguststraße 34 mit Zufahrt vom Osterfeuerberger Ring), veröffentlicht am 16.02.1995 setzt für den Bereich am Osterfeuerberger Ring Gewerbegebiet fest. An der Fiegenstraße und an der Auguststraße ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Blockinnenbereich ist als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen.

Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“:

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Waller Heerstraße" wurde am 20.12.2002 öffentlich bekanntgemacht. Das besondere Städtebaurecht gilt für den Bereich Glücksburger Straße, Holsteiner Straße und Osterfeuerberger Ring. Als Bereich 8 wird dieser Teil des Plangebietes in den vorbereitenden Untersuchungen mit den Sanierungszielen: Aufwertung des Straßenraums, Belebung der bisher unter- bzw. ungenutzten Grundstücke, Erhöhung der baulichen Dichte, Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben beschrieben und beziehen sich dabei explizit auf Maßnahmen am Osterfeuerberger Ring.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Schon der Bebauungsplan 1821 hat zum Ziel, die Wohnfunktion beiderseits des Osterfeuerberger Rings zu stärken. Ist man jedoch bisher davon ausgegangen, dass nur eine rein gewerbliche Nutzung am Osterfeuerberger Ring in Frage kommt, die die beschriebenen Umsetzungsschwierigkeiten hat, soll unter Berücksichtigung einer notwendigen aktuellen Lärmuntersuchung versucht werden, gemischte Strukturen am Osterfeuerberger Ring zu entwickeln. Die Ausweisung als Mischgebiet mit noch genauer zu untersuchenden Festsetzungen, wo das Wohnen zulässig sein kann, macht die Planaufstellung erforderlich. Parallel dazu muss der Flächennutzungsplan angepasst werden. Vorteilhaft für die Entwicklung von gemischten Nutzungen einschließlich Wohnen entlang des Osterfeuerberger Rings ist eine ruhige, der Straße abgewandte Hof- oder Gartenseite. Zum Schutz der Wohnnutzung sollten bestimmte gewerbliche Nutzungen nur noch straßenseitig zulässig sein. Ebenso wichtig für die Entwicklung der Wohnfunktion und zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete ist eine mindestens 3-geschossige, geschlossene Bauweise am Osterfeuerberger Ring, die den Verkehrslärm von den ruhigen Innenbereichen fernhält. Anders als im BP 1821 soll diese zwingend festgesetzt werden.

Besonderes Augenmerk soll auf die Rücknahme der trennenden Wirkung des Osterfeuerberger Rings und seine Aufwertung gelegt werden. Dieses Ziel wurde bereits in den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“ formuliert. Dazu wurde 2007 ein Verkehrsplanungsbüro mit einer Variantenuntersuchung zum Rückbau des Abschnittes Osterfeuerberger Ring, zwischen Fleetstraße und Fiegenstraße, beauftragt. Die Varianten sollten

- zum einen aufzeigen, wie das 2007 bereits geplante und seit 2010 im Bau befindliche Umbaukonzept für den Abschnitt Waller Ring / Osterfeuerberger Ring (zwischen Waller Heerstraße und Fleetstraße) kompatibel an den hier in Rede stehenden Teil des Osterfeuerberger Rings angebunden werden kann
- und
- zum anderen sollte die Planung Musterbausteine aufzeigen, wie auch in Richtung Utbremer Kreisel Umbaukonzepte für den Osterfeuerberger Ring funktionieren könnten.

Heutige Verkehrserfordernisse lassen einen Rückbau auf eine Fahrspur pro Seite von 4,75 m Breite zu. Bei der Untersuchung wurden sowohl Varianten erarbeitet, die die Ortsfahrt beibehalten und die den Zugewinn an Raum durch einen großen Park- und Grünstreifen nutzen. Zum anderen wurden Varianten gegenüber gestellt, die auf die Ortsfahrt verzichten und einen Umbau, vergleichbar dem Waller oder Schwachhauser Ring, vorschlagen. Diese Varianten haben den Vorteil einer breiten Vorgartenzone und den Nachteil vieler Zufahrten, die den Fuß- und Radverkehr kreuzen würden.

Eine andere bisher noch nicht detailliert untersuchte Variante beinhaltet den Rückbau des übermächtigen Verkehrskörpers zu einer Seite des Osterfeuerberger Rings, so dass sich große Grundstückserweiterungen auf der anderen Seite anbieten, die eine neue Bauzone ermöglichen könnten. Dadurch könnte das Straßenprofil von ca. 40 Metern (von Gebäudekante zu Gebäudekante) deutlich verringert werden. Die Umsetzbarkeit ist vor allen Dingen abhängig von der Lage der Versorgungsleitungen, würde aber neue bauliche Kanten ermöglichen, die einen städtebaulichen Zusammenhalt beider Straßenhälften wieder herstellen. Im weiteren Planverfahren ist eine vertiefte Untersuchung notwendig, die städtebauliche und verkehrliche Aspekte verbindet. Die Auswirkungen des Verkehrslärms sind ebenso zu betrachten.

4. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen die Planungen haben. Die Ergebnisse werden in einem entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dies betrifft vor allen Dingen Lärmimmissionen.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Genderprüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. **Beschlussvorschläge**

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen - Walle zwischen Osterfeuerberger Ring, Fleetstraße, Glücksburger Straße, Holsteiner Straße, Auguststraße und Flensburger Straße (Bearbeitungsstand: 05.01.2012) ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2427 zügig fortzuführen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2427 (Bearbeitungsstand: 05.01.2012)