

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2480
für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen
zwischen Zum Falsch, Thalenhorststraße, Eisenbahnstrecke Bremen Hannover, Mit-
teldorfer Straße und Auf dem Heidkamp (östlich der Grundstücke mit den Haus-
nummern 1, 3, 5 und 5A)
(Bearbeitungsstand: 11.12.2015)

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) **Problem**

Das Plangebiet umfasst vollständig den Bebauungsplan 2165, rechtskräftig seit dem 12.03.2001, der im wesentlichen Gewerbegebiet (GE), in einem kleineren Teilbereich Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Die Fläche konnte bisher keiner der vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden und liegt brach. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig keine plangemäße Entwicklung erfolgen wird.

Die Fläche soll daher für Wohnnutzungen bereitgestellt werden.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im November 2014 sind die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für die übergangsweise Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden neu geregelt und befristet bis zum 31. Dezember 2019 erleichtert worden; dadurch können entsprechende Unterkünfte als „Anlage für soziale Zwecke“ befristet auch in Gewerbegebieten untergebracht werden.

Da kurzfristig Unterkünfte für Flüchtlinge benötigt werden ist beabsichtigt, eine Teilfläche im Plangebiet für ein Übergangwohnheim zu nutzen. Es ist vorgesehen, die Unterkünfte so zu konzipieren, dass sie perspektivisch zu gegebener Zeit dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).
Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Mahndorf. Seine Größe beträgt rund 35.000 m². Die Fläche liegt derzeit weitestgehend brach. Als Vorbereitung für die seinerzeit beabsichtigte gewerbliche Entwicklung, wurde Anfang der 2000er Jahre eine Baustraße einschließlich Kanal angelegt. Die Baustraße kann in die beabsichtigte Neukonzeption übernommen werden.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung im Westen und durch gewerbliche Nutzungen jenseits der Thalenhorststraße im Osten. Unmittelbar südlich verläuft die Bahnstrecke Bremen-Hannover.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan 2165 der hier Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Der Flächennutzungsplan stellt Gewerbliche Bauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohnbaugebietes. Übergangsweise soll auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes auf einer Teilfläche ein Übergangwohnheim errichtet werden. Nach Möglichkeit sollen auch die sonstigen Gebäude (Reihenhäuser) für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden. Eine vertragliche Vereinbarung besteht dazu aber bisher nicht. Der gesamte Bereich soll perspektivisch für allgemeine Wohnzwecke nachgenutzt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft 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.

E) Abstimmungen

Dem Ortsamt Hemelingen 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. Beschlussvorschlag

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Zum Falsch, Thalenhorststraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Hannover, Mitteldorfer Straße und Auf dem Heidkamp (östlich der Grundstücke mit den Hausnummern 1, 3, 5 und 5A) ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2480