

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft  
am 17.08.2017**

**Bebauungsplan 1565**

**für die Grundstücke in Bremen - Vegesack**

- **Gärdesstraße 61**
- **Hammersbecker Straße 23-29**

**Bearbeitungsstand: 05.05.2017**

**(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Nach derzeit gültigem Planungsrecht (Bebauungsplan 1212) ist für die Grundstücke an der Hammersbecker Straße eine Bauzone zur Nachverdichtung der aufgelockerten Straßenrandbebauung zu einer geschlossen dreigeschossigen Bauweise ausgewiesen. Eine Umsetzung dieser Planungsziele liegt bisher nicht vor und ist auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da die für die Verdichtung in Frage kommenden Einzelgrundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind. Gleichwohl fordert der Beirat Vegesack für diesen Bereich eine Anpassung des Planungsrechts an die bestehende Situation. Für die Gartenfläche des Grundstücks Gärdesstraße 61 musste ein Antrag auf alternative Bebaubarkeit mit Einfamilienhäusern unter Wahrung der aktuell zulässigen Grund- und Geschossflächen im Wege der Befreiung zuletzt mit Verweis auf die gültigen Grundzüge der Planung abgelehnt werden.

**B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

**B1 Entwicklung und Zustand**

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums Vegesack im Ortsteil Aumund-Hammersbeck. Die Entfernung zum Zentrum von Vegesack beträgt ca. 1.600 m, die Distanz zur Landesgrenze im Norden 1200 m. Die Hammersbecker Straße ist eine ca. 2,5 km lange, in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptverbindungs- und Wohnsammelstraße mit mehreren Verbrauchermarktstandorten. Einzelne Abschnitte der Hammersbecker Straße weisen geschlossene Randbebauungen mit reinen Wohnnutzungen auf, ca. 40 % der weiteren Bebauung besteht aus freistehenden zumeist eingeschossigen Einfamilienhäusern. Das Plangebiet am östlichen Ende der Hammersbecker Straße ist, wie die gesamte Nordseite der Straße, auf einer Länge von 300 m bis zur Borchshöher Straße mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die geschlossene Bauweise hat sich in diesem Abschnitt der Straße, bis auf wenige Ausnahmen auf der Südseite, nicht weiterentwickelt.

Das innen liegende Baugrundstück an der Fuß- und Radwegeverbindung ist ebenfalls mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Die Ausnutzung der für dieses Grundstück festgesetzten Baumöglichkeiten (offene Bauweise, zwei Vollgeschosse, 14,0 m tiefe Bauzone über die Breite des Grundstücks) ist aufgrund der Widmung der Verkehrsfläche für den Fuß- und Radweg nicht möglich. Für das vorhandene Wohnhaus liegt eine Ausnahmegenehmigung zum Befahren des Rad- und Fußweges mit einem Pkw vor. Für dieses Grundstück liegt ein Antrag zur Änderung des Planungsrechtes vor, um die bauliche Nutzung der Grundstücksfläche für die alternative Errichtung von Einzelhäusern (EFH / DH) zu ermöglichen. Von Seiten der Grundstückseigentümer wird für die Erschließung der Gartenfläche ein Grundstücksstreifen zur Herstellung eines Privatweges als Zufahrt zur Hammersbecker Straße vorgehalten. Da das Bauamt Bremen Nord die Planänderung kapazitätsbedingt derzeit nicht erbringen kann, sollen die Planungsleistungen vergeben werden. Der Eigentümer hat sich vertraglich bereit erklärt, die anteiligen Kosten der Bauleitplanänderung für sein Grundstück mit dem Ziel der Ermöglichung einer zeitgemäßen baulichen Nutzung, zu übernehmen.

**B2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Die bauliche Nutzung wird durch den Bebauungsplan 1212, rechtsverbindlich seit dem 12.06.1992, geregelt. Es besteht die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet für die Grundstücke an der Hammersbecker Straße und Reines Wohngebiet für die rückwärtigen Grundstücksflächen.

An der Hammersbecker Straße einschließlich des Eckbereiches an der Fuß- und Radwegeverbindung zur Gärdesstraße bestehen folgende Festsetzungen über das Maß der Nutzung und die Bauweise: geschlossene Bauweise, 3 Vollgeschosse an der Hammersbecker Straße, 2 Vollgeschosse an der Fuß- und Radwegeverbindung, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 1,0. Für das Grundstück Gärdesstraße 61 gelten die Festsetzungen: offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8.

Die überbaubaren Flächen sind in beiden Baugebieten auf 14,0 bis 18,0 m tiefe Bauzonen an den öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Rückwärtig dieser Flächen sind in einer Tiefe von 6,0 bis 12,0 m Zonen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Hammersbecker Straße und der Gärdesstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **B3 Planungsziele**

Ziele der Planung sind die Sicherung der städtebaulichen Bestandssituation mit Einfamilienhäusern an der Hammersbecker Straße und die nach Grund- und Geschossfläche ergebnisneutrale Neuordnung der Bebaubarkeit der Grundstücke Gärdesstraße 61.

### **B4 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Änderung des Planungsrechts ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die oben genannten Zielsetzungen zu erreichen.

### **B5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Bei der Planaufstellung handelt es sich um eine teilräumliche Änderung des Bebauungsplans 1212 und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Um eine zeitnahe Realisierung der Planungen zu ermöglichen, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

### **C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung**

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens geprüft.

### **D Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung**

#### **D 1 Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

#### **D 2 Gender-Prüfung**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Gender-Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

### **E Energetische Aspekte**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Aspekte des energetischen Bauens geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

**F Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit**

Sicherheitsaspekte und die Barrierefreiheit betreffen insbesondere den öffentlichen Raum. Im Laufe des Verfahrens sollen sicherheitsrelevante Aspekte und die Barrierefreiheit im Rahmen der Planerstellung überprüft werden. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation vor der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

**G Abstimmung**

Der Bauausschuss des Beirates Vegesack hat die Bauverwaltung mit Beschluss vom 02.04.2012 und erneut am 27.02.2017 gebeten, die verbindliche Bauleitplanung entsprechend der vorliegenden Planungsziele anzupassen.

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

**II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack für die Grundstücke Gärdesstraße 61 und Hammersbecker Straße 23-29 ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1565). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1565 für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 05.05.2017) bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack für die Grundstücke Gärdesstraße 61 und Hammersbecker Straße 23-29 im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlage: Übersichtsplan

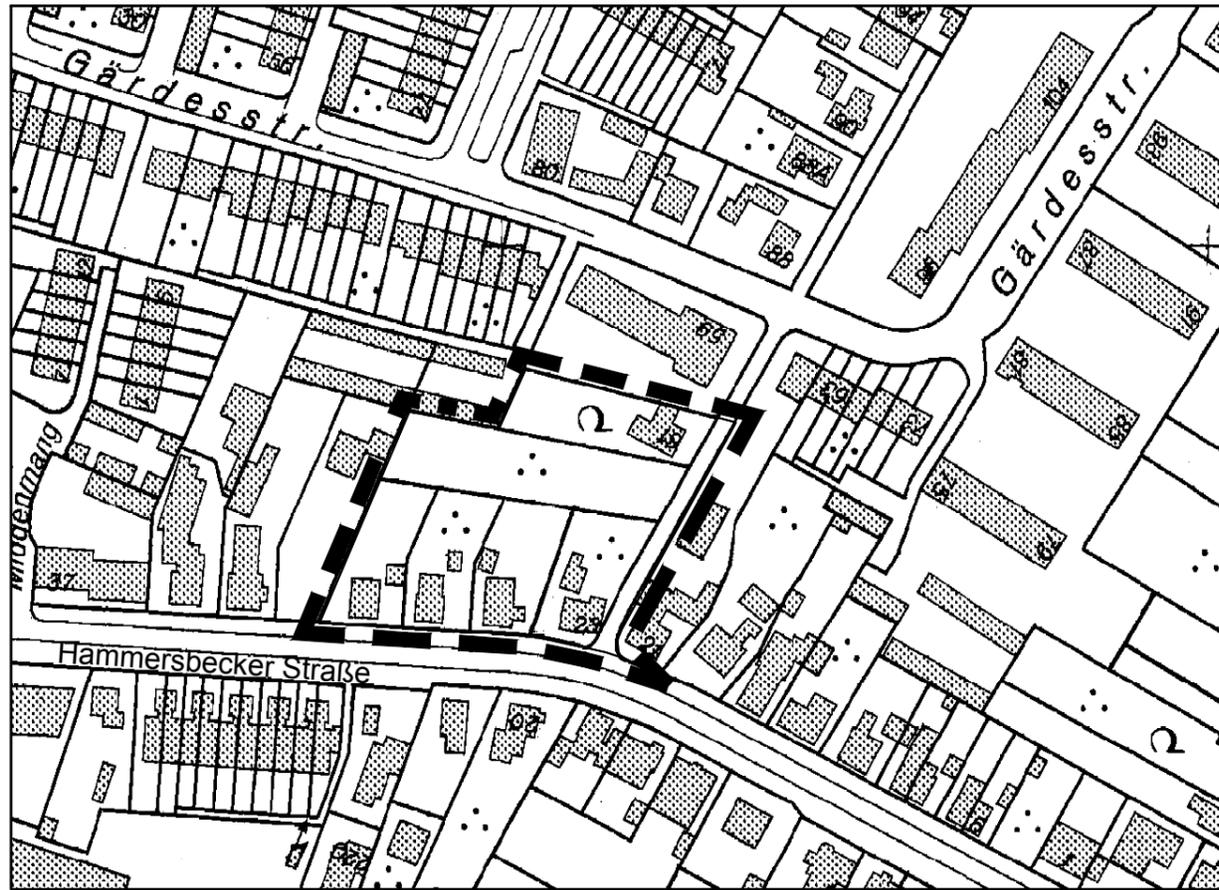
**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

Übersichtsplan

**Bebauungsplan 1565**

für die Grundstücke in Bremen-Vegesack  
- Gärdesstraße 61 und  
- Hammersbecker Straße 23-29

( Bearbeitungsstand : 05.05.2017 )



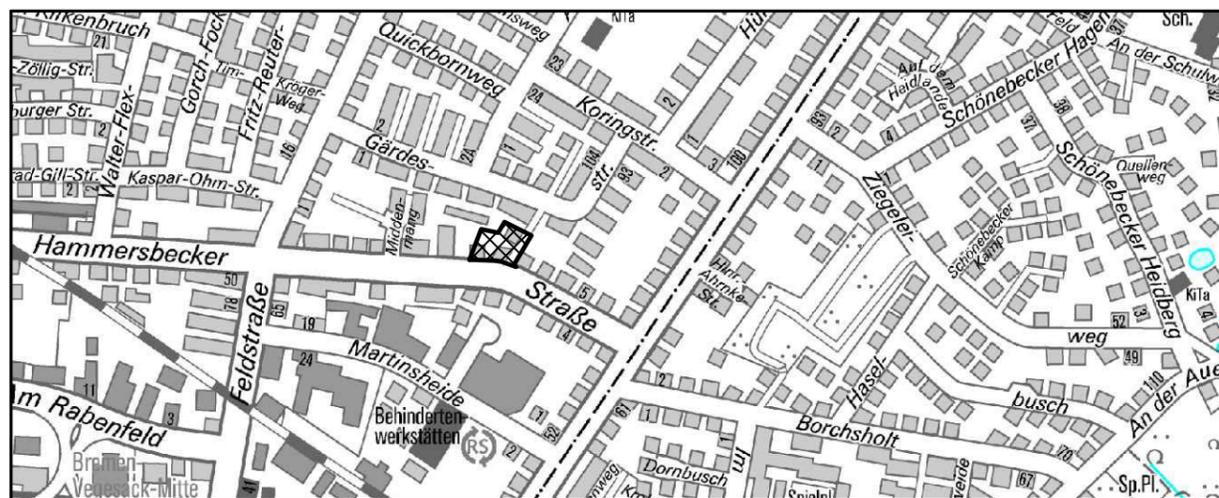
**Übersichtsplan**

**M. 1:2000**

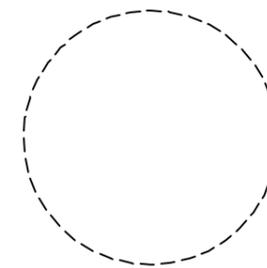


█ █ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes ca. 0,6 ha



Ausschnitt aus dem Stadtplan M. 1:10000



Bauamt Bremen-Nord  
Bremen, den.....

Amtsleiter

.....

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom ..... vorgelegen.

Bremen, den .....

.....  
Vorsitzende/r

.....  
Senator/in

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER vom .....

Bearbeitet : Hafke  
Gezeichnet : Hartlage 05.05.2017

Verfahren : Böger

Übersichtsplan

**Bebauungsplan 1565**