

Der Senator für Bau, Umwelt  
und Verkehr  
- Bauamt Bremen-Nord -

Bremen, den 01. Dezember 2017

Tel. 361-7345 (Frau Matthes)  
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Ver-  
kehr, Stadtentwicklung, Energie  
und Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr.: **19/346 (S)**

---

**D e p u t a t i o n s v o r l a g e**  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft  
am 14.12.2017

**Bebauungsplan 366**

**für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal  
zwischen**

- **Samlandstraße / Cranzer Straße (rückwärtige Grundstücksgrenzen)**
- **Turnerstraße (rückwärtige Grundstücksgrenzen)**
- **Striekenkamp / Neurönnebecker Straße (einschließlich)**
- **Am Rottpohl**

**(Planaufstellungsbeschluss – Neufassung)**

**Bearbeitungsstand: 22.11.2017**

**I S a c h d a r s t e l l u n g**

**A P r o b l e m**

Seit Mitte der 1960 -er Jahre gibt es Bestrebungen, in Rönnebeck den Bereich zwischen Farge-Vegesacker Bahnlinie und der Trasse der geplanten Verlängerung der B 74 für Wohnungsbau zu entwickeln. Dazu sind von den zuständigen Deputationen entsprechende Planaufstellungsbeschlüsse gefasst worden (Beschluss vom 24.09.1965; Beschluss vom 30.10.1992, zuletzt mit Beschluss vom 29.04.2004).

Diese Fläche ist aufgrund ihrer Größe und Lagegunst Bestandteil des vom Bremer Senat im Dezember 2016 beschlossenen Sofortprogramms für Wohnungsbau in der Freien Hansestadt Bremen und soll daher zu einem zeitgemäßen und qualifizierten Wohnungsbauquartier entwickelt werden.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung soll gegenüber dem Planaufstellungsbeschluss von 2004 eine Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, nunmehr im Zusammenhang mit altengerechten Wohnformen, zeitgemäß entwickelt werden. Auf einer größeren Blockinnenfläche, die von Wohnbebauung umgeben ist, sollen generationenübergreifende Wohnformen geschaffen und die Einrichtung einer Kita/Schule geprüft werden. Das Plangebiet bietet sich für eine Weiterführung der begonnenen Innenentwicklung im Ortsteil Rönnebeck an. Im Geltungsbereich fehlen bislang planungsrechtliche Festsetzungen für eine bauliche Nutzung, Erschließung und städtebauliche Ordnung.

## **B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### **B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rönnebeck (Nr. 532) und hat eine Größe von ca. 9,4 ha. Es ist von überwiegend freistehender Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen entlang der vorhandenen Straßen umgeben. Die rückwärtigen Gartenbereiche der überwiegend tiefen bis sehr tiefen Grundstücke eignen sich anteilig für eine weitere Bebauung. An der Rominter Straße befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. An der Turnerstraße und am Striekenkamp sind Bushaltestellen vorhanden. Zudem befindet sich ein nahegelegener S-Bahnhaltepunkt an der Turnerstraße südöstlich des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Vegesacker Geest und bietet gute Durchwegungs- sowie Anbindungsmöglichkeiten an die vorhandenen Wohnquartiere. Die unbebaute Fläche wird regelmäßig gemäht und ist durch wenige Großbäume geprägt. Für den Kernbereich des Plangebietes ist eine Sondierung auf Altablagerungen vorgenommen worden. Die Untersuchung hat keinen Verdacht auf Kontaminationen ergeben. Mit archäologischen Bodenfunden ist zu rechnen.

Eine Hochspannungsfreileitung (110 kV) durchquert das Gebiet im nordwestlichen Bereich. Da aufgrund der dadurch hervorgerufenen Niederfrequenzspannung gesundheitliche Belastungen auftreten können, wird der erforderliche Abstand von Aufenthaltsräumen zur Leitungstrasse im Laufe des Verfahrens geprüft.

### **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit der Überlagerung „Grünschraffur“ - Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen / besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben dar. Ein Bebauungsplan existiert bislang nicht. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt danach, ob sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügen (anteilig §§ 34/35 BauGB). Die angrenzenden Bebauungspläne setzen Wohngebiete fest.

Der Geltungsbereich des Plangebietes soll gegenüber dem Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 366 vom 29.04.2004 um ca. 6 ha reduziert werden, da für die seinerzeit einbezogenen Bereiche derzeit kein Planungsbedarf besteht.

### **B 3 Planungsziele**

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremens Rechnung getragen. Für das Plangebiet sind folgende Zielsetzungen verbunden:

- Bereitstellung zusätzlicher **Wohnbauflächen** im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau unter Berücksichtigung der **soz. Wohnraumförderung**
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Angeboten für **seniorengerechtes Wohnen und Pflege**
- Bedarfsgerechte Sicherung von **Gemeinbedarfsflächen (Kita/Schule)**
- **Sicherung und Entwicklung von Grünfunktionen und -ausstattung**
- **Sparsame Erschließung** des neuen Wohngebietes unter weitestmöglicher Verminderung von Störungen der vorhandenen Wohnbebauung
- **Ausweisung von Wegeverbindungen mit begleitenden Grünfunktionen** zur fußläufigen Erschließung und Anbindung des Gebiets

### **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Planaufstellung ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Voraussetzungen zu schaffen, das Angebot an Wohnbauflächen im Land Bremen zu erhöhen. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Größe und Lagegunst Bestandteil des vom Bremer Senat im Dezember 2016 beschlossenen Sofortprogramms für Wohnungsbau in der Freien Hansestadt Bremen und soll daher durch das Bauamt Bremen-Nord in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern und Nachbarn planungsrechtlich zu einem zeitgemäßen und qualifizierten generationenübergreifenden Wohnungsbauquartier entwickelt werden.

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser aufgrund der umgebenden Bebauung, der bestehenden verkehrlichen und sozialen Infrastruktur und der vorhandenen Grünbereiche gut geeignet. Die Eigentümerin des überwiegenden Teils der Gebietsfläche, eine ortsansässige Wohnungsgesellschaft, möchte anteilig bauträgerfreie Grundstücke erschließen und einen Teil der Flächen an einen Kooperationspartner zur Entwicklung abtreten.

### **C Umweltprüfung / Umweltbericht**

Im Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargestellt.

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

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

Die der Stadtgemeinde Bremen mit der Realisierung des Bebauungsplanes anteilig entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Bau und Verkehr in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt. Hinsichtlich der Planungskosten und zur Erschließung des neuen Wohngebietes soll eine vertragliche Vereinbarung mit der Hauptgrundstückseigentümerin als private Erschließungsträgerin geschlossen werden.

## **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 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit**

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

## **F Abstimmung**

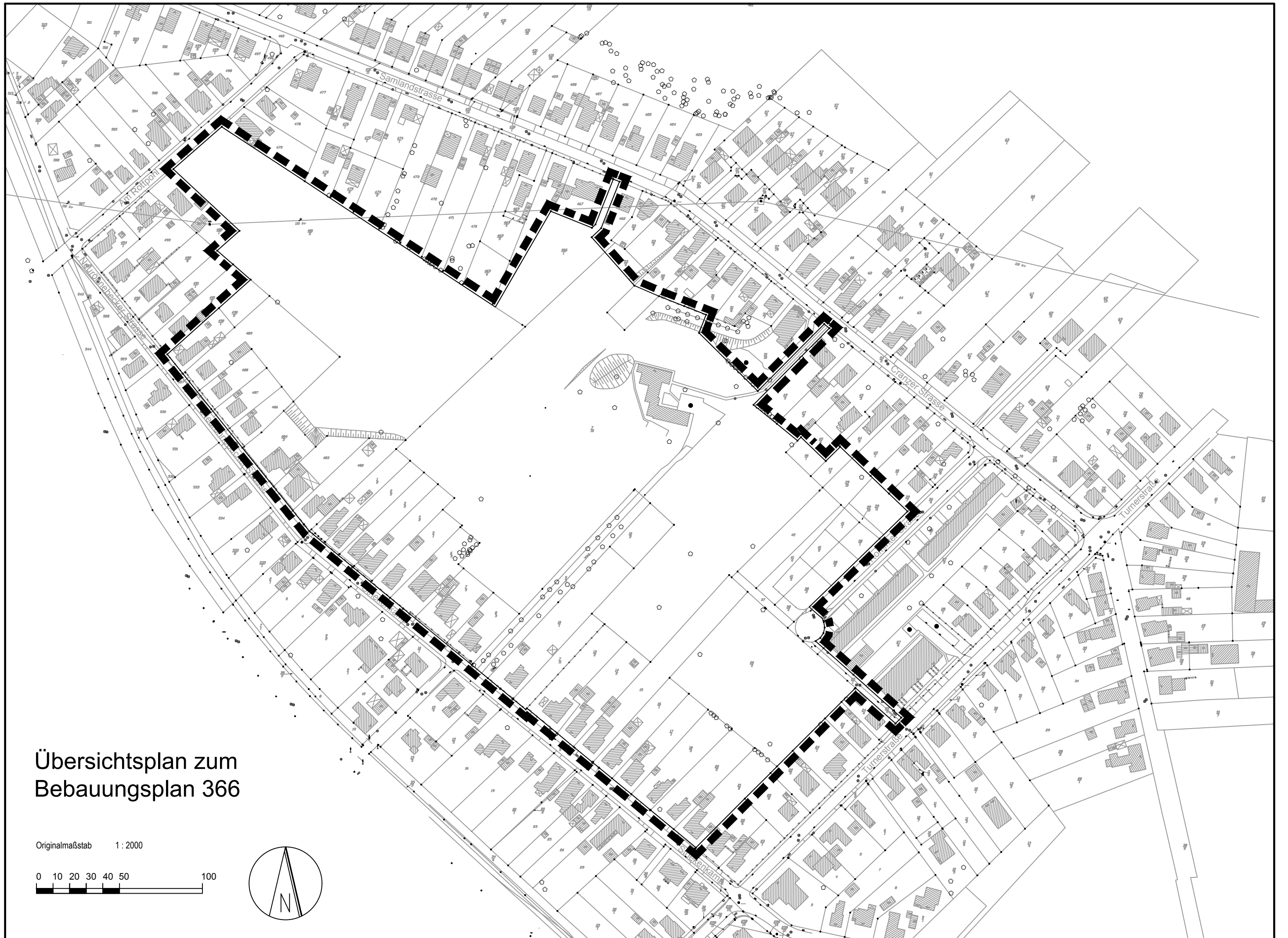
Der Beirat des Ortschafts Blumenthal hat der prioritären Wiederaufnahme des Planverfahrens u. a. im Rahmen der Beschlussfassung über das Arbeitsprogramm 2017 für die Bearbeitung der Bauleitpläne im Stadtteil zugestimmt. Die aktuell mit dieser Vorlage verfolgten Planungsziele wurden dem Sprecherausschuss des Beirates gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin am 6.11., dem Beirat in öffentlicher Sitzung am 20.11. vorgestellt und dort einstimmig angenommen. Ein Protokoll lag bei Erstellung der Deputationsunterlage noch nicht vor.

Dem Ortschaft Blumenthal wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

## **II Beschlussvorschlag**

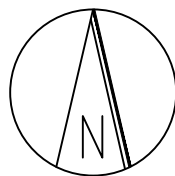
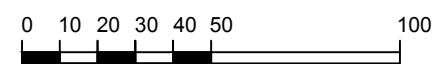
Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst unter Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses vom 29.04.2004 den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen - Blumenthal zwischen Samlandstraße / Cranzer Straße (rückwärtige Grundstücksgrenzen), Turnerstraße (rückwärtige Grundstücksgrenzen), Striekenkamp / Neurönnebecker Straße (einschließlich) und Am Rottpohl ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 366). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

**Anlage:** Übersichtsplan (Bearbeitungsstand: 22.11.2017)



# Übersichtsplan zum Bebauungsplan 366

Originalmaßstab 1 : 2000

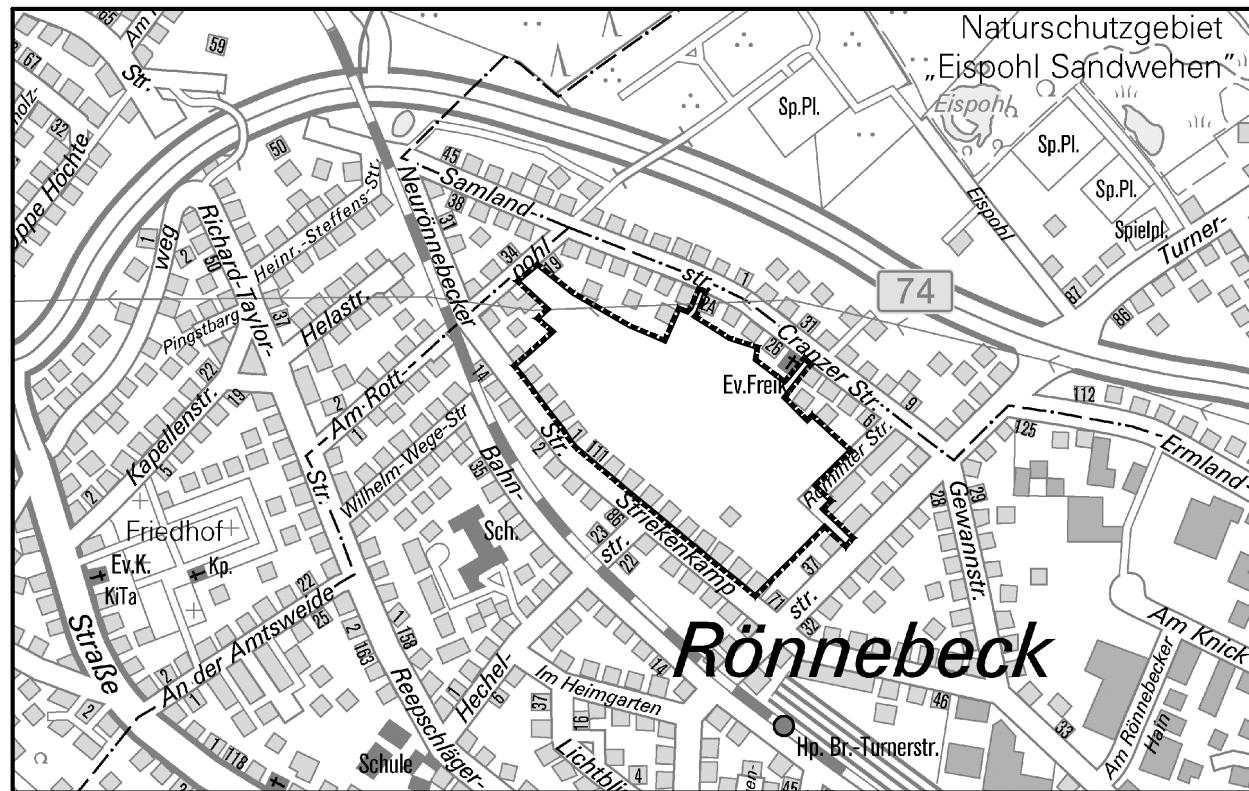


# Übersichtsplan

## Bebauungsplan 366


für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- Samlandstraße/ Cranzer Straße (rückwärtige Grundstücksgrenzen)
- Turnerstraße (rückwärtige Grundstücksgrenzen)
- Striekenkamp/ Neurönnebecker Straße (einschließlich)
- Am Rottpohl



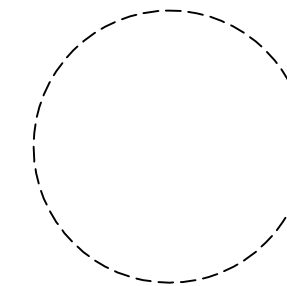
Ausschnitt aus dem Stadtplan  
Originalmaßstab 1:10000



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes ca. 9,4 ha

Bearbeitungsstand: 22.11.2017



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 : Matthes  
Gezeichnet : Haake 22.11.2017  
Verfahren : Böger

Übersichtsplan  
Bebauungsplanes 366