

Vorlage Nr. VI 14/2015
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 7

Bebauungsplan Nr. 455 „Hartwigstraße / Virchowstraße“ Satzungsbeschluss

A Problem

Planungsanlass / -ziel

Mit dem Ziel einer wohnbaulichen Nachnutzung des seit Jahren brachliegenden Areals der ehemaligen Pflegeeinrichtung Hartwigstraße 8 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 13. März 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 455 „Hartwigstraße / Virchowstraße“ beschlossen.

Entsprechend der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes nahe dem Hauptbahnhof, Bürgerpark und der Innenstadt, der vorhandenen Infrastruktur und benachbarten, z.T. mehrgeschossigen Wohnbebauung sind an dieser Stelle attraktive Mehrfamilienhäuser als Eigentums- und Mietwohnungsbau vorgesehen.

Festsetzungen

Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen – Allgemeines Wohngebiet, II und III Vollgeschosse, offene Bauweise, Grund- und Geschossfläche von 500 m² / 1.000 m² bzw. –zahl von 0,35 / 1,05 sowie Firsthöhen von 12 bzw. 15,3 m berücksichtigen die benachbarte, z.T. heterogene Bebauungsstruktur und ermöglichen eine dem Standort angemessene zeitgemäße Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so konzipiert, dass der Ortsbild prägende Baumbestand weitgehend erhalten und parkähnliche Charakter des Grundstücks gewahrt bleibt. Dadurch wird ein deutlich über dem Mindestmaß liegender Abstand zur östlichen Bestandsbebauung erzielt mit der Intention, den Wünschen der Nachbarn nach Distanz und Wahrung des Sichtschutzes zu entsprechen. Die für das Plangebiet getroffenen baugestalterischen Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung ermöglichen eine gute Integration der Neubauten in die örtliche Struktur. Mit der im nordöstlichen Eckbereich festgesetzten privaten Grünfläche – Spielplatz – wird den Belangen von Kindern adäquat entsprochen.

Aufgrund der von den benachbarten Bahnanlagen ausgehenden Lärmemissionen sind im Plangebiet „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ - Lärmpegelbereiche III und IV - ausgewiesen mit der Auflage passiver Schallschutzmaßnahmen.

Planverfahren

Gemäß der auf eine Wiedernutzbarmachung von Flächen abzielenden Planung (Maßnahmen der Innenentwicklung) wurde der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf Grundlage des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 18. September 2014 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 455 „Hartwigstraße / Virchowstraße“ in der Zeit vom 03. November 2014 bis einschließlich 03. Dezember 2014 öffentlich ausgelegt und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

B Lösung

Zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sachgerechte Abwägungsvorschläge erarbeitet und soweit erforderlich in Form redaktioneller Ergänzungen bzw. Korrekturen in den vorliegenden Satzungsentwurf übernommen. Diese Ergänzungen bzw. Korrekturen sind in der Begründung unterstrichen. Die Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind der beigefügten Anlage 7 zu entnehmen.

Der Magistrat wird gebeten zu beschließen, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, die Abwägung entsprechend der Anlage 7 zu beschließen und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 455 „Hartwigstraße / Virchowstraße“ zu fassen.

C Alternativen

Keine

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Sämtliche Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.

E Beteiligung / Abstimmung

Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung adäquat erfolgt.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Der Satzungsbeschluss wird im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen öffentlich bekannt gemacht.

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, nachstehende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 455 „Hartwigstraße / Virchowstraße“ eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der dieser Vorlage beigefügten Aufstellung (Anlage 7) beschlossen.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 455 „Hartwigstraße / Virchowstraße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

gez.

Dr. Ing. Ehbauer

Stadträtin

Anlage 1: Planzeichnung (Verkleinerung, Auszug)

Anlage 2: Planzeichenerklärung

Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Anhang I: Potenzialeinschätzung Gebäude und Bäume

Anlage 6: Anhang II: Schalltechnisches Gutachten

Anlage 7: Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen