

<b>Vorlage Nr. II 1/2022</b>		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>ja</b>	Anzahl Anlagen: 6

## **Bebauungsplan Nr. 491 „Hackfahrel“ Satzungsbeschluss**

### **A Problem**

#### **Planungsanlass und -ziel**

Entsprechend dem rückläufigen Bedarf an Friedhofsfläche wird das am östlichen Rand des Alt-Wulsdorfer Friedhofs befindliche Erweiterungsareal nicht mehr benötigt. Es steht somit einer wohnbaulichen Entwicklung in Form einer kleinteiligen Siedlungsarrondierung zur Verfügung. Die angrenzenden heterogenen Bebauungsstrukturen setzen sich sowohl aus locker bebauten Ein- und Mehrfamilienhäusern an der Straße Hackfahrel als auch aus z.T. verdichteten und mischgenutzten Strukturen Richtung Weserstraße zusammen. Mit der gewählten Haustypologie kleinerer Mehrfamilienhäuser wird somit einerseits der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken als auch der Zielsetzung eines siedlungsadäquaten Übergangs zwischen verdichteten und offeneren Baustrukturen entsprochen.

Zur innerörtlichen Nachverdichtung des rd. 0,7 ha großen Planbereichs hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 12. September 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 491 „Hackfahrel“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 491 „Hackfahrel“ ersetzt den in diesem Bereich geltenden Teil des Bebauungsplanes S 193 „Friedhof Alt-Wulsdorf / Bohnenbreden“ (rechtskräftig seit 27. April 1981).

#### **Festsetzungen**

Der umgebenden und geplanten Wohnnutzung folgend wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal II begrenzt. Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die überbaubaren Flächen sind so positioniert, dass zwischen den Gebäuden ausreichend Abstand verbleibt mit dem Ziel, weiterhin Sichtbeziehungen zum benachbarten Friedhof zu ermöglichen. Das Areal wird über eine private Stichstraße erschlossen, die durch eine randseitige Baum-Strauchhecke zur Bestandsbebauung hin begrünt wird. Der entlang des Friedhofs befindliche und z.T. randseitige Baumbestand wird erhalten und bildet so eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Quartiers.

Am Eingang und Ende des Quartiers sind kleinere private Grünflächen angeordnet mit der Intention eines attraktiven und die Öffentlichkeit einbeziehenden Aufenthaltsbereichs bzw. guter Spielmöglichkeiten für Kinder. Mit einer Fußweganbindung an den Friedhof sollen zudem attraktive und kurze Wegebeziehungen Richtung Stadtteilzentrum Wulsdorf geschaffen werden.

### **Planverfahren**

Gemäß der auf eine Wiedernutzbarmachung von Flächen abzielenden Planung (Maßnahme 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 16. März 2021 hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 491 „Hackfahrel“ in der Zeit vom 20. September 2021 bis einschließlich 20. Oktober 2021 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **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. Die Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Abwägung entsprechend der Anlage 6 zu beschließen und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 491 „Hackfahrel“ zu fassen.

### **C Alternativen**

Keine

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Die Bau- und Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger. Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht. Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte. Mit der wohnbaulichen Nachnutzung einer nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsfläche und der damit initiierten Innenentwicklung im Anschluss an die bestehende Straßenrandbebauung der Weserstraße bzw. deren rückseitige Zeilenbebauung werden Klimaschutzbelange adäquat berücksichtigt.

Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor. Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung und sportliche Belange sind nicht betroffen.

Die Stadtteilkonferenz wurde im Zuge der Öffentlichkeitbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB adäquat beteiligt.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung werden mit gleichlautenden Vorlagen befasst werden.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge des Verfahrens sachgerecht beteiligt worden.

### **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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 491 „Hackfahrel“ eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der dieser Vorlage beigefügten Aufstellung (Anlage 6) beschlossen.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 491 „Hackfahrel“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

gez.

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlagen 1: Planzeichnung (Verkleinerung, Auszug)

2: Planzeichenerklärung

3: Textliche Festsetzungen und Hinweise

4: Begründung

5: Anlage zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung

6: Abwägung zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der im Parallelverfahren durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen