

<b>Tischvorlage Nr. StVV - V 4/2022</b>		
für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.02.2022		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>ja</b>	Anzahl Anlagen: 6

## **Bebauungsplan Nr. 468 „Kreuzackerstraße“ Satzungsbeschluss**

### **A Problem**

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

Aufgrund der seit Jahren rückläufigen Bestattungen wird die an der Kreuzackerstraße befindliche Friedhofserweiterungsfläche nicht mehr benötigt. Sie steht somit für eine gebietsverträgliche Nachnutzung zur Verfügung. Auch die bisherige Grabeland- / Gartennutzung des Grundstücks wurde zwischenzeitlich eingestellt. Mit seiner westlich angrenzenden Wohn- sowie der östlich gelegenen Mischnutzung ist der Planbereich für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert. Städtebauliches Ziel ist es daher, durch die Erweiterung des Wohngebiets im Bereich nördlich des Alt-Wulsdorfer Friedhofs, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für kleinere Mehrfamilienhäuser, gerecht zu werden.

Zur wohnbaulichen Entwicklung des rd. 0,4 ha großen Planbereichs hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 01. September 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 468 „Kreuzackerstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 468 „Kreuzackerstraße“ ersetzt den in diesem Bereich geltenden Teil des Bebauungsplanes S 193 „Friedhof Alt-Wulsdorf / Bohnenbreden“ (rechtskräftig seit 27. April 1981).

#### **Festsetzungen**

Entsprechend der westlich angrenzenden und geplanten Wohnnutzung wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist straßenseitig auf II und in rückwärtiger Position auf I begrenzt. Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die überbaubaren Flächen sehen eine straßenseitige und eine rückwärtige Bebauung vor, die sich bezüglich Kubatur, Dichte und Dimensionierung zum Friedhof hin verjüngt. Eine Tiefgarage erfasst die Stellplatzbedarfe sämtlicher Wohnungen. Lediglich ergänzend sind im straßenseitigen Bereich weitere Stellplätze möglich. Zum Friedhof ist eine landschaftsgerechte Eingrünung unter Berücksichtigung des Bestandes ausgewiesen. Weitere grenzseitige Hecken- und Baumstrukturen sollen eine landschaftsgerechte Eingrünung der neuen Baugrundstücke sicherstellen.

Aufgrund der Nähe zum Fischereihafen und der daraus resultierenden Lärmemissionen sind im Plangebiet diverse passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt mit der Intention, für die künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern eine gute Wohnqualität zu schaffen.

### **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 07. Juni 2018 hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 468 „Kreuzackerstraße“ in der Zeit vom 09. August 2021 bis einschließlich 09. September 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.

Zur besseren Umsetzbarkeit der redaktionell in die Planung aufgenommenen „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Hilfe für Gebäudebrüter“ wird in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8 der fett markierte Satz ergänzt: **Alternativ können die Nisthilfen auch an hierfür geeigneten Nebengebäuden angebracht werden.** Diese Ergänzung betrifft sowohl die Anlage 3 – Textliche Festsetzungen (S. 3), als auch die Anlagen 4 – Begründung (S. 15, 22 und 23) und 6 – Abwägung (S. 21). Die Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen inkl. der fett markierten Ergänzung sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Hinweis: Die Ergänzung ist in den Anlagen 4 und 6 – Begründung und Abwägung - fett markiert bzw. in der Anlage 3 – Textliche Festsetzungen und Hinweise – farbig hinterlegt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Abwägung entsprechend der Anlage 6 und fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 468 „Kreuzackerstraße“.

### **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 Wohnbebauung an der Kreuzackerstraße 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 der Bau- und Umweltausschuss haben in ihren Sitzungen am 02. Februar 2022 bzw. am 03. Februar 2022 gleichlautende Vorlagen einschließlich der fett markierten Ergänzung beschlossen.

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**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- 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. 468 „Kreuzackerstraße“ eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der dieser Vorlage beigefügten Aufstellung (Anlage 6) beschlossen.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 468 „Kreuzackerstraße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Melf Grantz  
Oberbürgermeister

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