

**Bebauungsplan Nr. 61 2605/435
„Stedinger Straße“**

Planentwurf vom 27. Oktober 2010

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414)**

1. Ziel und Anlass der Planaufstellung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweigeschossigen Verwaltungsgebäudes eines freien sozialen Trägers auf den vier unbebauten Einfamilienhausgrundstücken am südlichen Ende der Stedinger Straße geschaffen werden.

2. Beschreibung des Vorhabens bzw. alternativer Vorhaben

Der Betreuungsverein Bremerhaven e.V. ist zurzeit Mieter im Justizzentrum/ehemaliges Leher Rathaus, Brookstraße 1. Um die räumliche Situation zu verbessern, plant der Betreuungsverein den Neubau eines Verwaltungsgebäudes. Der Neubau soll in der Nähe des Justizzentrums errichtet werden, da vielfältige Wechselbeziehungen zum Amtsgericht bestehen. Die Nutzung der beiden Eckgrundstücke Am Twischkamp/Hafenstraße sowie das Eckgrundstück Werkstraße/Hafenstraße wurde wegen zu geringer Größe bzw. entgegenstehendem Planrecht verworfen.

Im Ergebnis fiel die Wahl auf die vier zusammenhängenden Einfamilienhausgrundstücke nördlich der Marktschule an der Stedinger Straße. Der Betreuungsverein plant hier die Errichtung eines zweigeschossigen Verwaltungsgebäudes für 35 Mitarbeiter. Auf dem Grundstück sollen 11 Stellplätze für PKW hergestellt werden. Die Restflächen werden gärtnerisch angelegt.

Um das geplante Bauvorhaben auf diesen Grundstücken realisieren zu können, ist die Änderung des Planrechtes notwendig.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lehe, Ortsteil Klushof (135). Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 373/1, 373/2, 373/3, 373/4 und 373/5 in der Flur 88. Es wird begrenzt durch das Flurstück 372 im Norden, 384 im Osten, 378/2 im Süden und die Straßenparzelle 374/1 (Stedinger Straße) im Westen. Es umfasst eine Fläche von etwa 1.880 m².

4. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Die Grundstücke wurden im Jahr 2007, nach der Ausweisung als Bauland für Einfamilienhäuser, vom Gehölzbestand befreit und als Bauland hergerichtet. Es handelt sich aktuell um Wiesenbrachen. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Großbaum (Esche).

5. Erschließung des Plangebietes

Die Grundstücke sind über die Stedinger Straße verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

6. Planungsrechtliche Situation

Die vier Grundstücke wurden im Jahr 2007 im Bebauungsplan Nr. 416 Brookstraße/Reichenberger Straße als allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Das Flurstück 373/5 ist als private Erschließungsstraße festgesetzt.

7. Auswirkungen der Planung

Städtebauliches Ziel ist es, in der direkten Nachbarschaft zum städtischen Verwaltungsgebäude Brookstraße 1 (Altes Leher Rathaus) Baurecht für ein Verwaltungsgebäude eines freien sozialen Trägers zu schaffen. Die vier Einfamilienhausgrundstücke können dann für die Bebauung mit einem zweigeschossigen Gebäude genutzt werden.

Die bisherige Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sah vor, die Fläche städtebaulich dem nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet anzugliedern. Durch die Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Neubau eines zweigeschossigen Verwaltungstraktes ermöglicht. Das Gebiet wird damit städtebaulich zu einem Verbindungsglied zwischen dem südlich angrenzenden Schul- und Verwaltungsbereich und der nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung.

Die Aufstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird (vgl. Punkt 10 Verfahrenshinweise).

8. Beabsichtigte Darstellungen / Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, ausgewiesen. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,5 und GFZ von 0,8 in offener Bauweise zulässig. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten die städtebauliche Verbindung zwischen dem südlich angrenzenden Schul- und Verwaltungsbereich mit dreigeschossiger Bebauung und der nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung.

Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3,0 m zur Stedinger Straße. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Anlagen die der Abfallentsorgung dienen, nicht zulässig. Um eine

Eingrünung des Grundstückes zur Straßenseite und zum Schulhof zu gewährleisten, ist eine gärtnerische Anlage und Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt.

An der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes werden keine Baugrenzen festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich hier durch die Vorgaben der Bremischen Landesbauordnung.

9. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Es wird auf § 15 Bremisches Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Dem Landesarchäologen ist ausreichend Möglichkeit einzuräumen, vorhandene Bodenfunde angemessen zu untersuchen und zu dokumentieren.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Der Baum an der westlichen Grundstücksgrenze (Esche, Stammumfang 192 cm) fällt unter den Schutz der Bremischen Baumschutzverordnung. Gemäß § 3 Baumschutzverordnung ist es verboten, geschützte Bäume oder Teile von ihnen zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Hierzu zählen auch Maßnahmen im Wurzelbereich des Baumes. Die Beseitigung oder Beschädigung des Baumes unterliegt ausschließlich einer Prüfung auf der Grundlage der Bremischen Baumschutzverordnung und erfordert ein gesondertes Genehmigungsverfahren.

10. Verfahrenshinweise

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zur besseren Information der Bürger freiwillig durchgeführt. Die Auslegung im Stadtplanungsamt erfolgte in der Zeit vom 17.05.2010 bis einschließlich 21.05.2010.

In seiner Sitzung am 19.08.2010 nahm der Bau- und Umweltausschuss Kenntnis vom Planungsvorschlag und stimmte der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung gemäß § 3 (2) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden zeitgleich in der Zeit vom 27.09.2010 bis einschließlich 26.10.2010 durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bremerhaven entstehen keine Grunderwerbskosten.

Aufgestellt:

Bremerhaven, 27.10.2010

Stadtplanungsamt

61/3