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

Bremen, 31. Juli 2013

Tel.: 361-7345 (Herr Höcker)
361-4136
Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/276 (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 und Energie (S)
am 22.08.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 58 (mit Vorhabenplan 58) zum Vorhaben „Erweiterung einer Altenpflegeeinrichtung an der Rekumer Straße“

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der

- **Rekumer Straße 196 (Flurstück 162/1 der Flur VR 126)**

Bearbeitungsstand: 09.07.2013

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Eine Investorin hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Erweiterung einer bestehenden Altenpflegeeinrichtung in der Gemeinde Schwanewede, Ortsteil Neuenkirchen, auf einem angrenzenden Grundstück im stadtbremischen Gebiet.

Das vorhandene Planungsrecht lässt dieses Vorhaben nicht zu.

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangrundstück liegt im Ortsteil Rekum an der Hauptverkehrsachse Rekumer Straße direkt an der Landesgrenze der Stadtgemeinde Bremen zu Niedersachsen, Gemeinde Schwanewede, Ortsteil Neuenkirchen. Es hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Entlang der Straße findet sich eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung; südlich angrenzend auch in zweiter Baureihe. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück in Neuenkirchen befindet sich die zweigeschossige Altenpflegeeinrichtung mit 65 Pflegeplätzen, die nun auf bremischem Gebiet erweitert werden soll.

Auf dem rückwärtigen Teil des Plangrundstücks, der nicht bebaut werden soll, befinden sich im Wesentlichen Baumgruppen der potentiell-natürlichen Vegetation, sowie ältere Tannen. Das Grundstück grenzt westlich an eine größere städtische Brachfläche an, in der u.a. Krötenpopulationen ihre Winterquartiere finden, und die entsprechend schützenswert ist und dauerhaft von Bebauung freigehalten werden soll. Altablagerungen oder Kampfmittelreste sind bislang nicht bekannt; die entsprechenden Untersuchungen werden im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

Eine ÖPNV-Haltestelle der Buslinie 90 befindet sich direkt auf der Höhe des Plangrundstückes Rekumer Str. 196.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet entlang der Rekumer Straße Wohnbaufläche, im rückwärtigen Bereich Gewerbliche Baufläche dar. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha und wird mit seiner zukünftigen Festsetzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangrundstück gilt der Bebauungsplan 962 (öffentlich bekannt gemacht am 01.06.1989), der hier entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan straßenseitig Allgemeines Wohngebiet, und rückwärtig Gewerbegebiet festsetzt. Das beantragte Vorhaben ist mit diesen Festsetzungen nicht vereinbar, und auch nicht im Wege der Befreiung oder Ausnahme genehmigungsfähig.

B 3 Planungsziele

Die Betreiberin der Altenpflegeeinrichtung an der Landstraße 1-5 im Ortsteil Neuenkirchen der Gemeinde Schwanewede ist auch Eigentümerin des auf bremischen Gebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücks Rekumer Straße 196. Für dieses Grundstück hat sie mit Schreiben vom 02. Mai 2013 beim Bauamt Bremen-Nord einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Bei diesem Antrag geht es um eine Erweiterung der Kapazität der Einrichtung von 65 auf 85 Pflegeplätze, um die Herstellung eines modernen und wirtschaftlich tragfähigen Standards, sowie um die Anbindung einer zusätzlichen Tagespflegeeinrichtung.

Mit der Planaufstellung werden dabei im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Ergänzungsgebäudes für eine bestehende Altenpflegeeinrichtung

- Konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für Angestellte und Besucher

- Berücksichtigung der erhöhten Anforderungen durch den schützenswerten Naturraum in der Nachbarschaft

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Einrichtung auf dem Grenzgrundstück der Gemeinde Schwanewede ist angesichts ihrer Nähe zur Infrastruktur (Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen in Schwanewede) und aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung (PKW und ÖPNV) städtebaulich stabil und funktional. Sie ist gut eingeführt und nachgefragt, so dass die Betreiberin eine Erweiterung anstrebt. Auch wenn die bestehende Einrichtung bislang im Wesentlichen nach Schwanewede hin orientiert war, umfasst ihr Einzugsbereich auch den Raum Farge-Rekum. Mit der geplanten Erweiterung kommt diesem Angebot eine wachsende Bedeutung für den Ortsteil im Sinne einer dezentralen Versorgung zu. Das Grundstück liegt ca. 3,5 km von der nächsten vergleichbaren Einrichtung in Blumenthal (Dillener Straße) , und nochmals ca. 1 km weiter von einer aktuell geplanten Altenpflegeeinrichtung an der Rönnebecker Straße entfernt, so dass sich deren Einzugsbereiche voraussichtlich nicht überschneiden. Insofern wird dieses Grundstück als Standort für eine Altenpflegeeinrichtung aus planerischer Sicht positiv bewertet.

Mit Realisierung des geplanten Vorhabens kann ein jahrelang untergenutztes Grundstück nicht nur in einer für den Stadtteil sinnvollen Weise umgenutzt, sondern auch einer wirtschaftlichen Verwendung zugeführt werden.
Der aktuell hier geltende Bebauungsplan 962 setzt in seinem rückwärtigen Bereich ein Gewerbegebiet fest, das schon seit längerem vom Wirtschaftsressort aufgegeben worden ist, und das zudem eine Fläche betrifft, die vom Umweltressort u.a. als Rückzugsraum für Amphibien unter Schutz gestellt worden ist. Die beabsichtigte Beplanung des Grundstücks berücksichtigt diese aktuellen Rahmenbedingungen und sieht eine nachbarschaftsverträgliche Neunutzung vor.

Die Massivität und Dichte des geplanten Vorhabens überschreitet zwar das hier ortstypische Maß, dies erscheint jedoch angesichts der Größe des Grundstücks und den Nutzungserfordernissen einer solchen Einrichtung, die gemäß Baunutzungsverordnung auch in einem Allgemeinen Wohngebiet mit dessen normalerweise geringeren Dichte allgemein zulässig ist, angemessen.

Darüber hinaus wird mit dem vorliegenden Bebauungskonzept auch Rücksicht auf die Nachbarbebauung genommen. Der Baukörper überschreitet nicht die rückwärtige Gebäudekante der bestehenden Nachbarbebauung Rekumer Str. 194 A; die Höhenentwicklung greift die Nachbarbebauung insofern auf, als der Mitteltrakt niedriger ausgeführt werden soll.

In der Gesamtbewertung sprechen somit keine städtebaulichen Gründe gegen das vorliegende Projekt.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 (mit Vorhabenplan 58) handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt.

D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

D 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

D 2 Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der genannten 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 Abstimmung

Der Bauausschuss des Beirates Blumenthal ist von der Planung und der beabsichtigten Einleitung des Planverfahrens in seiner Sitzung am 03.06.2013 unterrichtet worden. Der Beirat Blumenthal wird sich am 12.08.2013 gesondert mit der Thematik befassen. Das Ergebnis dieser Sitzung wird der Deputation im Rahmen der Beschlussfassung mündlich bekannt gegeben. Das Entwurfsexemplar der Deputationsvorlage wurde dem Beirat Blumenthal vorab zur Kenntnis gegeben.

Dem Ortsamt Blumenthal wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

Die angrenzend zuständige Bauverwaltung der Gemeinde Schwanewede und der Kreisverwaltung Osterholz sind über das Bauvorhaben informiert und werden im weiteren Verfahren beteiligt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 09.07.2013) bezeichnete Gebiet in Bremen - Blumenthal an der Rekumer Straße 196 (Flurstück 162/1 der Flur VR 126) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 - mit Vorhabenplan 58). Die Planung soll

im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 58 (mit Vorhabenplan 58) für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 09.07.2013) bezeichnete Gebiet in Bremen - Blumenthal an der Rekumer Straße 196 (Flurstück 162/1 der Flur VR 126) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen:
- Projektentwurf
- Übersichtsplan
- Luftbild