

**Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft (L)**
Vorlage Nr. 19/188 (L)

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (L)
am 19.01.2017**

Auslösung eines Teilgebietes aus der „Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen“ (LandschaftsschutzVO) vom 2. Juni 1968 (Billungstraße)

A. Sachdarstellung

Im Bereich der Billungstraße / Raschenkampsweg / Auf dem hohen Ufer im Stadtteil St. Magnus wird der Bebauungsplan 1274 aufgestellt. Das Plangebiet umfasst das gesamte Betriebsgelände der alten Stadtgärtnerei sowie den Kulturhof Kränholm am westlichen Randbereich der denkmalgeschützten Parkanlage Knoop's Park.

Das Gebiet wurde bis vor einigen Jahren im Bereich der Billungstraße als öffentliche Gärtnerei mit östlich anschließenden Flächen für die angegliederte Baumschule genutzt. Durch die Integration der Gartenbauabteilung des Bauamtes Bremen-Nord in den Eigenbetrieb „Umweltbetrieb Bremen“ (zuvor: „Stadtgrün“) wurden auch die Liegenschaften übertragen und aus betriebswirtschaftlichen Gründen die Nutzung inzwischen aufgegeben. Der noch vorhandene Gebäudebestand wird vorübergehend als provisorischer Betriebshof vom Umweltbetrieb Bremen genutzt und verfällt zusehends. Die zugehörigen Freiflächen sind bereits brachgefallen. Das umzäunte Gelände ist nicht öffentlich zugänglich und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung.

Der gesamte Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1274 liegt innerhalb der LandschaftsschutzVO von 1968. Davon liegt ein großer Teil (ehem. Baumschulfläche) gleichzeitig innerhalb des Flächendenkmals „Knoop's Park“ und bietet im Rahmen der Eingriffsregelung Möglichkeiten, die historische Parkanlage in diesem Bereich aufzuwerten und zu vervollständigen. Aufgrund der ermittelten Ausgleichsverpflichtung sind die Maßnahmenkosten durch einen zukünftigen Vorhabenträger zu finanzieren. Der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich liegt außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches an der Billungstraße und weist aufgrund der beschriebenen Nutzungsgeschichte sowie beim Anlegen zeitgemäßer naturschutzfachlicher Wertmaßstäbe aktuell keinen landschaftsschutzwürdigen Bestand auf. Der ehemals für die Baumschule genutzten Fläche kommt lagebedingt eine Pufferfunktion für den schutzwürdigen Kernbereich zu. Sie soll durch entsprechende Gestaltung aufgewertet werden. Die Fläche an der Billungstraße eignet sich aufgrund ihrer attraktiven Lage und der günstigen infrastrukturellen Ausstattung hervorragend für den Wohnungsbau.

Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 1274 soll nach Planreife zügig in die Umsetzung gebracht werden. Für das geplante Wohngebiet wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Nach der Prämierung des Siegerentwurfs wird auch das Bauleitplanverfahren weitergeführt. Es ist davon auszugehen, dass der Planentwurf im Februar/März in die Öffentliche Auslegung gelangen kann und Mitte 2017 Planreife erlangen könnte. Die LSG-Auslösung ist eine wichtige Grundlage für die Realisierungsarbeit des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Vorabstimmung mit den anerkannten Verbänden nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz hat sich der BUND kritisch zur Auslösung eines Teilgebietes aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung geäußert. Die vorgebrachten Argumente sollen im Rahmen des förmlichen Verfahrens geprüft werden.

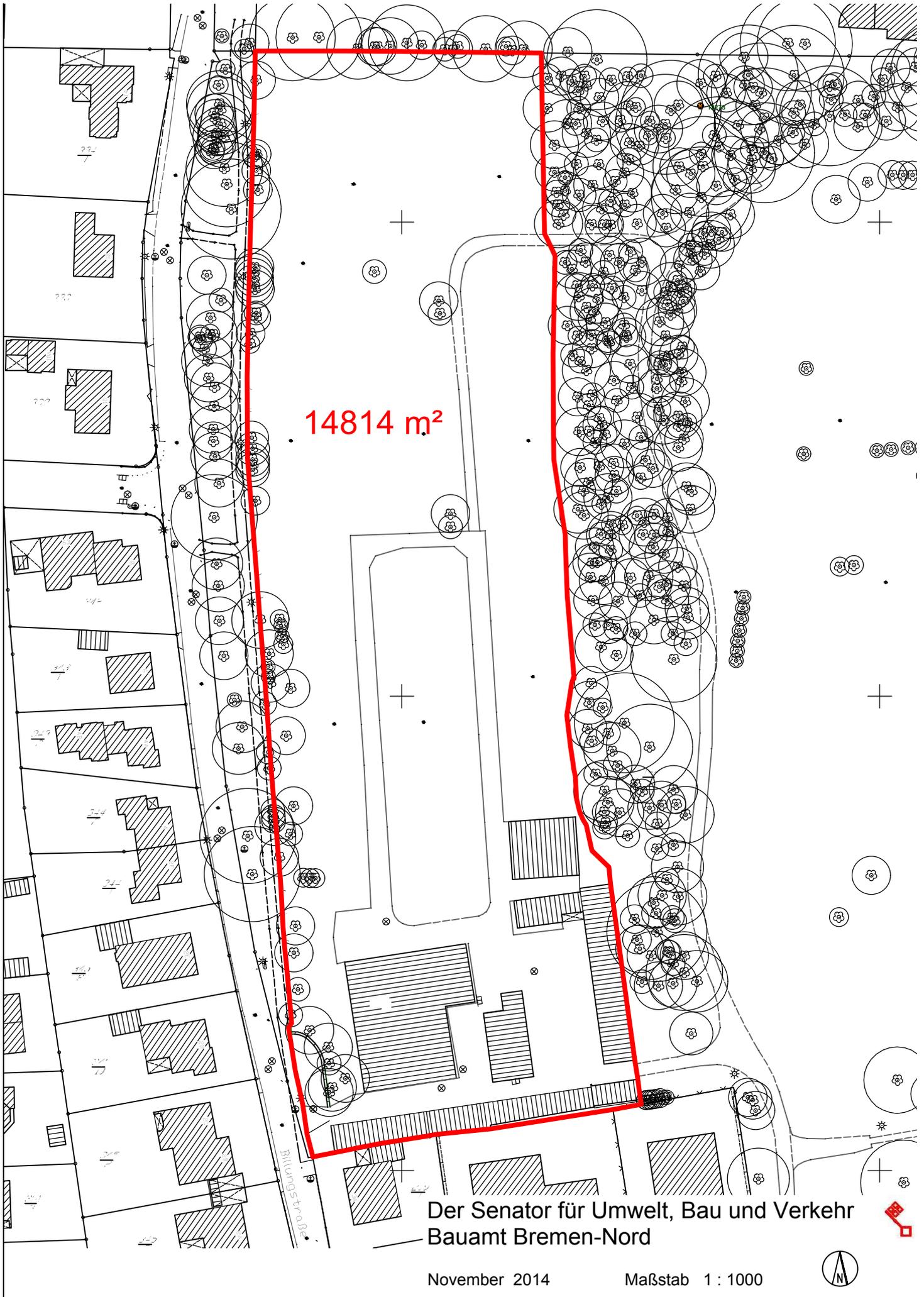
B. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Keine

C. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) stimmt der Einleitung des Verfahrens zur Auslösung eines Teilgebietes aus der „Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen“ (LandschaftsschutzVO) vom 2. Juni 1968 zu.

Anlagen





Geoinformation Bremen		Freie Hansestadt Bremen	
Topographischer Sonderplan			
Mast: 1:1000			
Datum: 24.11.2014			

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - Reines Wohngebiet
 - Sonderbauflächen Kultur
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - GR Grundfläche mit Flächenangabe, Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - OK Gebäudeoberkante, Höchstmaß (Höhe in Meter als Höchstmaß über der nächstgelegenen Erschließungsstraße)
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 5. Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Baum zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
 - Baum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
 - Hecke oder Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung der bestehenden natürlichen Vegetation
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 - Gst Gemeinschaftsstellplätze
 - Na Nebenanlagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 BauGB treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Das Sondergebiet Kultur (SO Kultur) dient der Unterbringung von Kultureinrichtungen, die der kulturhistorischen Funktion, dem Parkcharakter und der Erholungsfunktion des Flächendenkmals "Knoops Park" zuträglich ist. Zulässig sind Restaurants, Cafés, Ausstellungsräume, Veranstaltungsgebäude, Künstlerwerkstätten und Läden für Kunsthandwerk. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden soweit sie der Zweckbestimmung des Baugebietes nicht zuwider laufen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann ein Gebäude zum Aufenthalt des Personals, das zur Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage Knoops Park notwendig ist, innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze errichtet werden. Zulässig sind Sozial- und Sanitärräume.
4. In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 kann die festgesetzte GRZ für Reihenmittelhausgrundstücke bis 0,35 überschritten werden.
5. In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 qm einzuhalten.
6. In den Reinen Wohngebieten WR 4, WR 5 und WR 6 kann die südliche Baugrenze für die Errichtung von Balkonen und Terrassen bis zu 3,00 m überschritten werden. Allseitig umschlossene und überdachte Freisitze (z.B. Wintergärten) sind unzulässig.
7. In allen Reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 6) sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen voll- oder teilintegriert (mind. 80%) in das Hauptgebäude zulässig. Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsstellplätze in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, dürfen innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 3 nicht in den Vorgärten (zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) errichtet werden, in den Reinen Wohngebieten WR 4, WR 5 und WR 6 sind diese nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
8. In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 ist pro Reihenhaussegment bzw. pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. In den Reinen Wohngebieten WR 4, WR 5 und WR 6 sind pro Mehrfamilienhaus mind. 5 Wohneinheiten zulässig.
9. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - a. Öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes: Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes ist als Parkwiese herzustellen und mit mindestens 6 hochstämmigen Obstbäumen oder Zieräpfeln zu bepflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Für die Obstbaumpflanzung sind regionaltypische, standortgerechte Sorten der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu verwenden. In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Kronenerziehungsschnitt, danach ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen.
 - b. Öffentliche Grünfläche an der Wendeanlage: Die öffentliche Grünfläche an der Wendeanlage ist als betretbare Wiesenfläche mit Strauchgehölzen herzustellen.
 - c. Öffentliche Grünfläche (Woldes Wiese): Die öffentliche Grünfläche (Woldes Wiese) ist als Parkanlage nach folgender Maßgabe des Grünordnungsplanes herzustellen und zu entwickeln:
 - Es ist eine struktur- und artenreiche Parkwiese herzustellen und zu entwickeln. Dabei sind ein- bis zweischürige Flächen von mehrschürigen Teilbereichen zu unterscheiden.
 - Frühestens darf ab dem 15. Juni gemäht werden.
 - In die Wiesenfläche sind mindestens 4 Einzelbäume oder Baumgruppen der Arten Winterlinde (Tilia cordata) oder Steleiche (Quercus robur) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.

- d. Öffentliche Grünfläche zwischen Woldes Wiese und Lesmona Wiese: Die öffentliche Grünfläche zwischen Woldes Wiese und Lesmona Wiese ist als Obststreuweise herzustellen, zu entwickeln und zu erhalten. Auf dieser Fläche sind mindestens 17 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer, standortgerechter Sorten der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm in lockerer Streuung zu pflanzen. In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Kronenerziehungsschnitt, danach ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen. Für die Wiesenpflege ist ein ein- bis zweischüriger Mahdritmus vorzusehen. Frühestens darf ab dem 15. Juni gemäht werden. Auf Pflegeumbruch, Nachsaat, Pflanzenschutzmittel und Düngung ist vollständig zu verzichten.
 - e. Im gesamten Geltungsbereich ist nur insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf Lampen, LED) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.
10. Festsetzungen nach § 85 Bremischer Landesbauordnung:
- In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sind Einfriedungen nur als standortheimische Laubhecken oder in Form von standortheimischen Sträuchern zulässig. Im Bereich der Vorgärten (zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) dieser Wohngebiete dürfen die Einfriedungen die max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Im gesamten Grundstücksbereich der Reinen Wohngebiete WR 4, WR 5 und WR 6 sind Einfriedungen nur als bodengleiche Abgrenzungen oder Geländemodellierungen (Terrassierung der Grundstücke, keine Erdwälle) bis zu 1,00 m Höhenunterschied zulässig. Die Geländeversprünge sind in Form von Erdböschungen (mit oder ohne Bepflanzung) abzufangen. Sichtbare Betonwinkelsteine, Steinmauern o.ä. sind unzulässig.

HINWEISE

In den Baugebieten sind die überbaubaren Flächen von der Schraffur ausgenommen.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechtes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

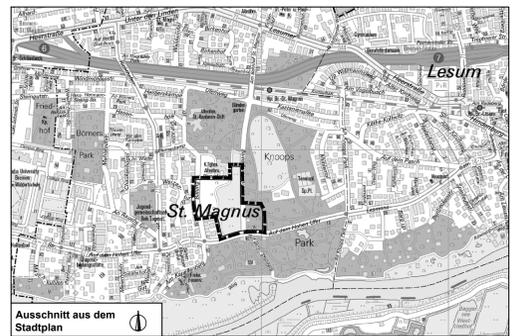
Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S 1548)
- Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)
Bebauungsplan 1274
"Alte Stadtgärtnerei"

(Entwurf)
für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- südlich Altenheim Blumenkamp
- Raschenkampsweg
- Auf dem Hohen Ufer
- Billungstraße



Bearbeitungsstand 24.11.2014

Baumt Bremen-Nord
Bremen, den
Amtsleiter
.....

Dieser Plan hat im Baumt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vombisöffentlich ausgelegen.

Baumt Bremen - Nord
im Auftrag
.....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

.....
Senatorin
.....
Direktorin bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Bearbeitet: Velle
Gezeichnet: Haake 24.11.2014 (TÖB)

Bebauungsplan 1274

Verfahren: Böger (Entwurf)

Bebauungsplan 1274

Originalmaßstab 1 : 1000

