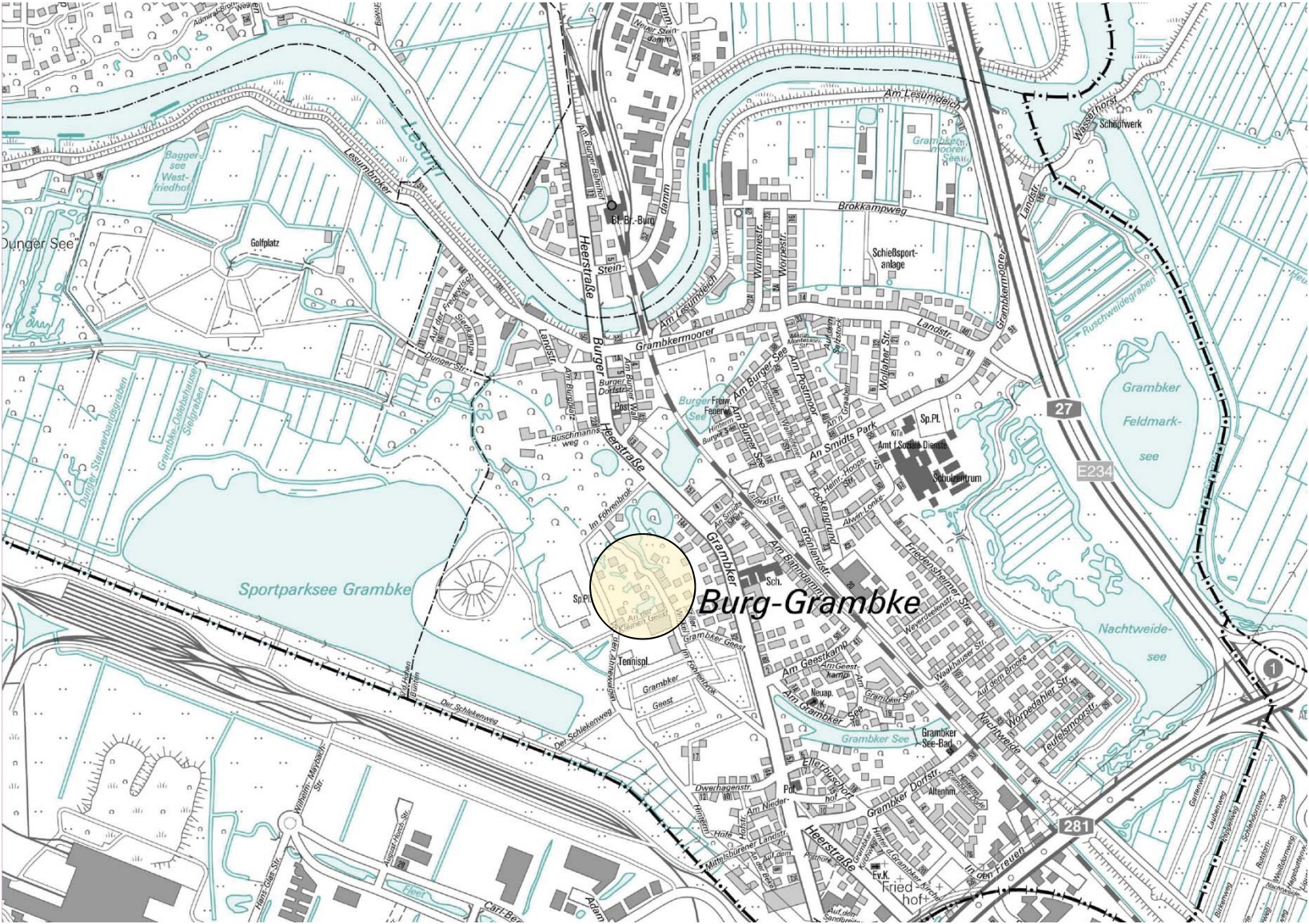

Entwicklungssatzung 1204

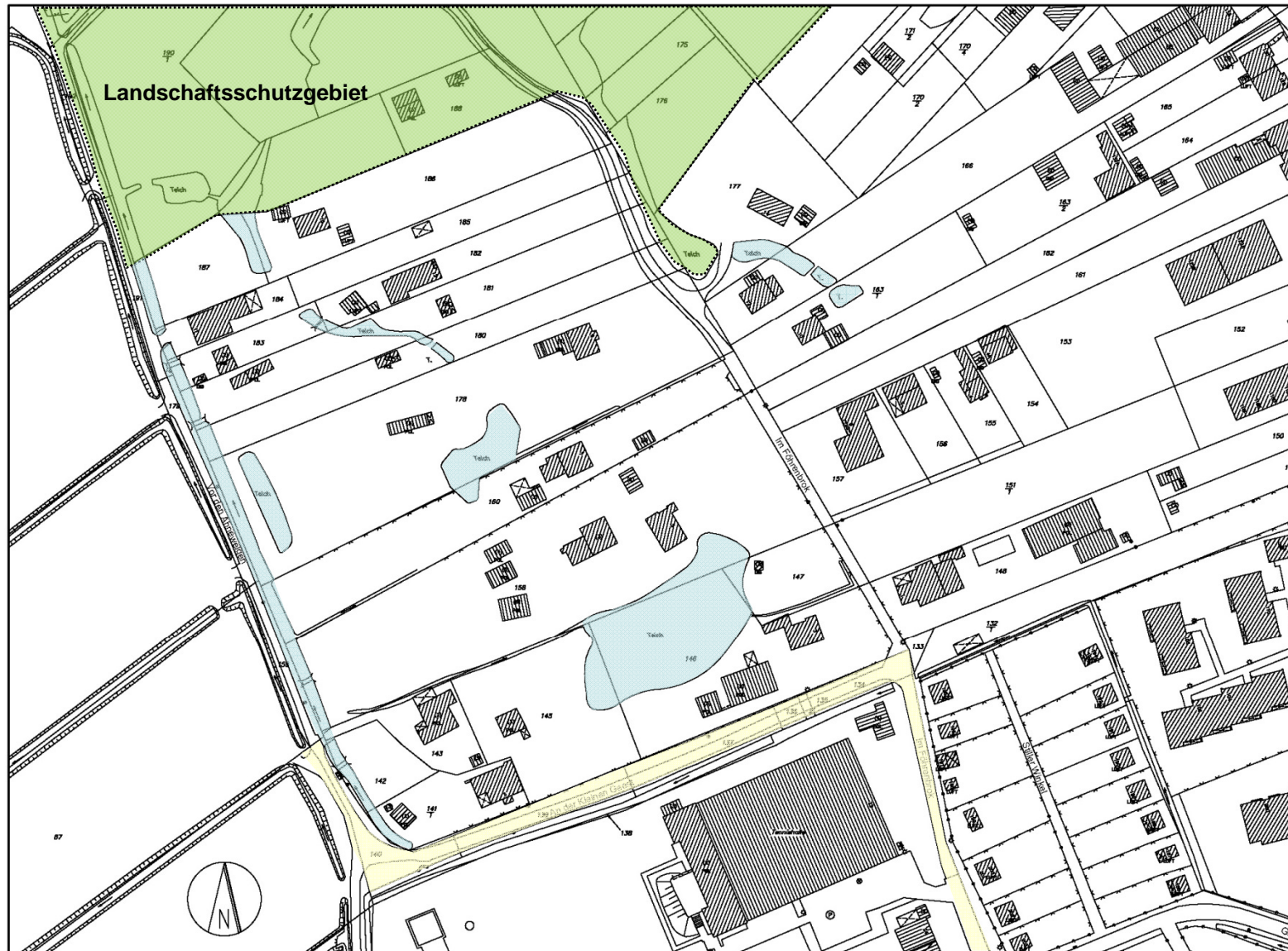
nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

„Im Föhrenbrok“

Übersichtsplan



Aktuelle Situation / Lage der Grundstücke



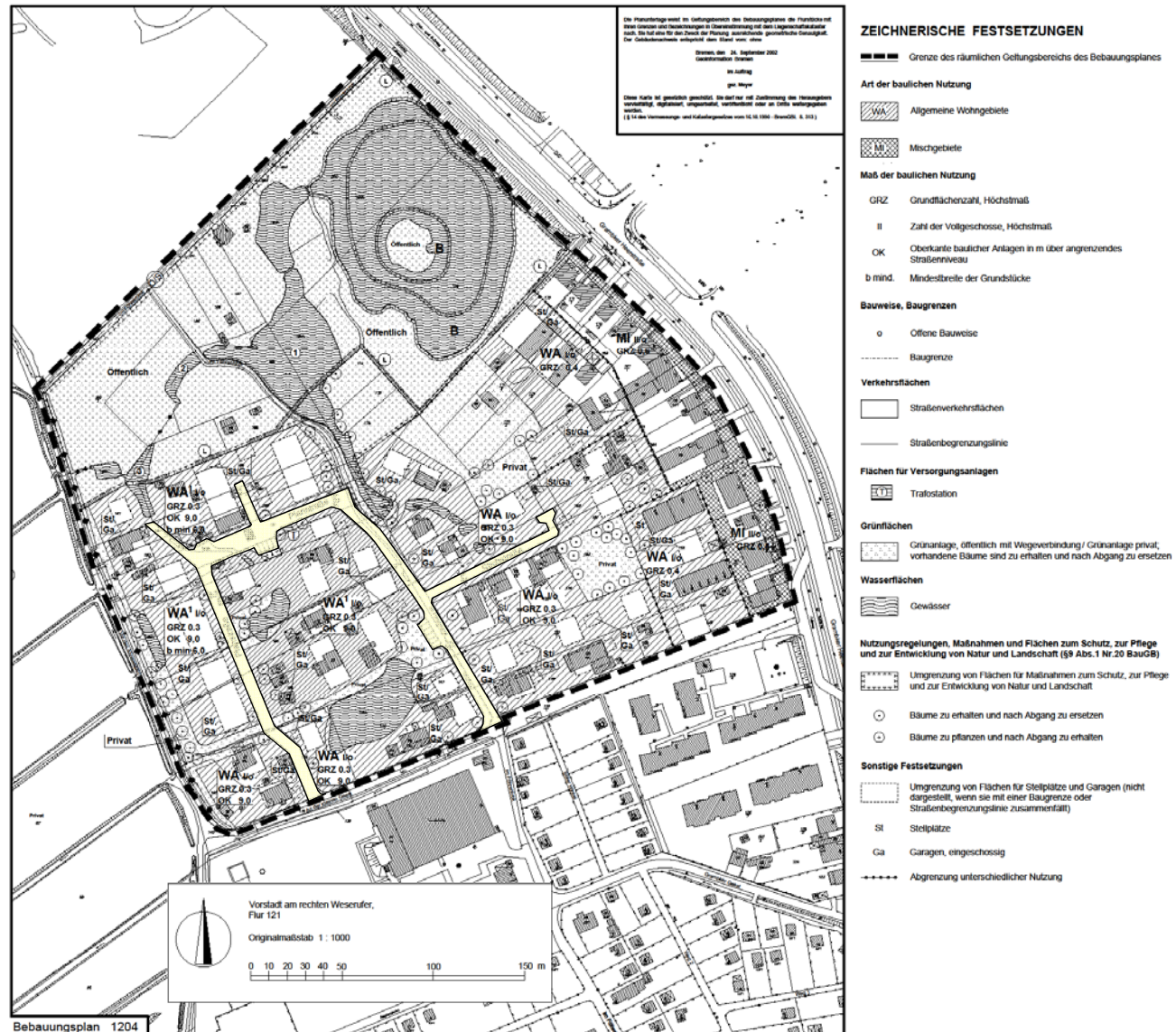
Durchgeführte Verfahrensschritte:

Frühzeitige
Bürgerbeteiligung
21.05.1996

Beschluss zur
Aufstellung
19.06.1996

Behördenbeteiligung 1
24.11.1998 -
04.01.1999

Öffentliche Auslegung
+
Behördenbeteiligung 2
21.11.2007 -
21.12.2007



➤ **Bebauungsplan-Entwurf kann nicht realisiert werden**

- Ungünstige Bodenverhältnisse
 - ⇒ Straßenentwässerung technisch sehr aufwändig
 - ⇒ Alternativen (offenes Grabensystem) nicht akzeptabel (ASV)
 - ⇒ wirtschaftlich nicht realisierbar
- Siedlungserweiterung konträr zur Bremer Wohnungsbaukonzeption
 - ⇒ Verdichtung der Bebauung in der Niederung erhöht Probleme
 - ⇒ Konzept der Refinanzierung über Grundstücksverkauf kaum umsetzbar

➤ **Problemlage bleibt ungelöst, städtebauliche Missstände**

- Fehlende Rettungswege
- Unklare, meist individuelle Erschließung (v.a. Ver- und Entsorgung)
- Illegale Wohnbebauung und -nutzung

- **Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens 1204**
 - faktischer Unmöglichkeit bzw. wirtschaftlicher Unzumutbarkeit einer öffentlichen Erschließung

- **Wenn keine alternative Planung** ⇒ Rücknahme der Darstellung „Wohnbauflächen“ im FNP

- **Baurechtlicher Status der Gebäude:**
 - Nicht genehmigte und nicht privilegierte Wohngebäude
 - im unbeplanten Außenbereich
 - ohne gesicherte Erschließung

- **Bauordnungsrechtliche Konsequenz:**
 - Nutzungsuntersagung
 - Abrissverfügung (auf Kosten des Eigentümers)

Bebauungsplan-Entwurf 1204

- Hoher Planungsaufwand
(Vermessung, Baumkataster, Öko. Ausgleich, etc.)
- Öffentliche Erschließung
- Bestandslegalisierung
+ Siedlungserweiterung
- Überplanung der „Föhrenbrok“-
Siedlung
+ Bestandsgebäude an der
Grambker Heerstraße
+ Landschaftsschutzgebiet

Entwicklungssatzung 1204

- Niedriger Planungsaufwand
(einfache Plangrundlage, Vorhaben-Beurteilung
nach § 34 BauGB)
- Private Erschließung
- Bestandslegalisierung
- Überplanung der „Föhrenbrok“-
Siedlung



➤ **Drei textliche Festsetzungen:**

1. In Wohngebäuden ist **je angefangener 1.000 qm** überbaubarer Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Satzung (ohne privater Grünfläche) maximal **eine Wohneinheit** zulässig.
2. In den festgesetzten privaten Grünflächen sind **Nebenanlagen** zulässig, soweit diese der Zweckbestimmung „Garten“ der privaten Grünflächen nicht zuwider laufen und nach Bremischer Landesbauordnung zulässig sind.
3. Pro Kleingartengrundstück, das in Gänze als private Grünfläche ausgewiesen ist, darf je eine Gartenlaube in einfacher Ausführung mit **max. 24 qm Grundfläche** errichtet werden. Diese darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, **nicht zum dauerhaften Wohnen** geeignet sein.

➤ **Verfahren der Entwicklungssatzung**

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Beschluss der Deputation (Bpl.-Aufgabe, Öffentliche Auslegung)
- Öffentliche Auslegung
- Beschluss der Deputation (Abwägung und Satzung)
- Veröffentlichung und Rechtskraft

➤ **Parallel:**

- Zusammenschluss der Eigentümer (z.B. Verein) und Erstellung einer Eigentümersatzung unter Einbindung eines Rechtsanwalts

➤ **Nach Rechtskraft der Satzung:**

- Abschluss von Gestattungsverträgen zur Nutzung des GFL-Rechts
- Planung und Bau der Privatstraße inkl. der Ver- und Entsorgungsleitungen durch Eigentümer (bzw. Verein)
- Erstellung / Bearbeitung der Bauanträge

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !
