

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB



"Wohnbebauung in Bremen-Burglesum"

08.05.2018

**Vorstellung Akteure**

**Planverfahren**

**Anlass und Ziele**

**Plangebiet**

**Planungsrecht**

**Vorhaben**

**Fragen**

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

## Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Fragen

## Vorhabenträgerin

An Rauchs Gut Projektgesellschaft mbH  
Ansprechpartner: Herr Mosel, Herr Crome

## Architektur

M Projekt GmbH & Co. KG, Bremen

## Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr; Bauamt Bremen Nord  
Ansprechpartner: Herr Koch

## Planungsbüro

BPW baumgart+partner  
Stadt- und Regionalplanung, Bremen  
Ansprechpartner: Herr Lemke, Herr Hrkalović

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Fragen

# Ablauf Bebauungsplanverfahren

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Vorstellung im Beirat

**Aufstellungsbeschluss (Baudeputation)**

19.04.2018

Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung

08.05.2018

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

**Auslegungsbeschluss (Baudeputation)**

**Beteiligung der  
Behörden**

30 Tage

**Öffentliche  
Auslegung**

30 Tage

**Keine Planänderung**  
(Begründung darf  
geändert werden)

Planänderung wesentlich:  
Erneute Beteiligungen  
(§ 4a (3) BauGB)

**Beschluss durch Baudeputation**

Planreife (§ 33 BauGB)

**Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft**  
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Fragen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

### Bestandteile:

- Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag

## Anlass und Ziele der Planung

- Schaffung von Wohnraum
- Antrag der Vorhabenträgerin auf Aufstellung eines VEP, da Festsetzung bestehenden B-Plans entgegensteht
- Geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange
  
- Wohnungsprognose Bremen:
  - Bedarf an Wohnraum steigt, es besteht ein Nachfrageüberhang
  - Ziel ist eine nachfragegerechte Mobilisierung geeigneter Flächen vorrangig in integrierten Lagen
  - Bremen braucht 14.000 Wohnungen (Zeitraum 2010-2020; Bremer Wohnungsbaukonzeption; auf Basis der GEWOS-Studie), also jährlich 1.400 Wohnungen

## Anlass und Ziele der Planung

- Zusätzlicher Bedarf "Sofortprogramm Wohnungsbau"

### 5.500 Wohneinheiten sollen zusätzlich bis Ende 2017 geschaffen werden

15.12.2015

Der Bremer Senat hat heute (15. Dezember 2015) ein "Sofortprogramm Wohnungsbau" beschlossen. **Dieses sieht vor, bis Ende 2017 zusätzliche 2.000 Wohneinheiten zum ohnehin beschlossenen Wohnungsbauprogramm von jährlich 1.400 Wohneinheiten zu schaffen.** Darüber hinaus sollen etwa 3.500 Angebote in Wohnmodulbauten errichtet werden, da diese kurzfristig errichtet werden können. Voraussetzungen für vier Übergangwohnheime in Holzrahmenbauweise mit insgesamt 900 Plätzen wurden bereits geschaffen. Sie sollen bis Mitte 2016 umgesetzt werden.

"Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, Bremen als wachsende Stadt weiterzuentwickeln. Mit dem heute beschlossenen Sofortprogramm schaffen wir in einem ganz wichtigen Feld die Voraussetzungen dafür. Ein Schwerpunkt wird dabei auf der deutlichen Ausweitung des preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungsangebots für alle Bürgerinnen und Bürger liegen. Die Umsetzung erfordert nun ein breites Bündnis und Engagement aller Akteure aus Politik, Wohnungs- und Bauwirtschaft", so Bürgermeister Carsten Sieling. Bausenator Joachim Lohse ergänzt: "Dieses Ziel zu erreichen ist umso wichtiger, weil wir zusätzlich die Herausforderung meistern müssen, entsprechenden Wohnraum für die Flüchtlinge zu schaffen, die Bremen

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107

„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Fragen

## Weitere Ziele der Planung

- Förderung der Innenentwicklung durch Lückenschluss zwischen der umgebenden Wohnbebauung
- Ausweisung eines Wohngebietes für Einzelhäuser mit den notwendigen Erschließungsflächen
- Berücksichtigung von ortsbildprägenden Baumgruppen und Grünanlage im Rahmen eines integrierten Freiraumkonzeptes und eines Grünordnungsplanes
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens im Städtebau

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Fragen

## Leitbild der Stadtentwicklung 2020 - Innenentwicklung



## § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung"

### Ein Bebauungsplan zur

- ..... Stärkung der Innenentwicklung
- ..... Wiedernutzbarmachung von Flächen
- ..... Verringerung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling
- ..... besseren Auslastung der Infrastruktur

*"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ..... gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." (§ 1 Abs. 5 BauGB)*

**§ 1 Abs. 7 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.**

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Fragen



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Fragen

Flächennutzungsplan 2014: Wohnbaufläche



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

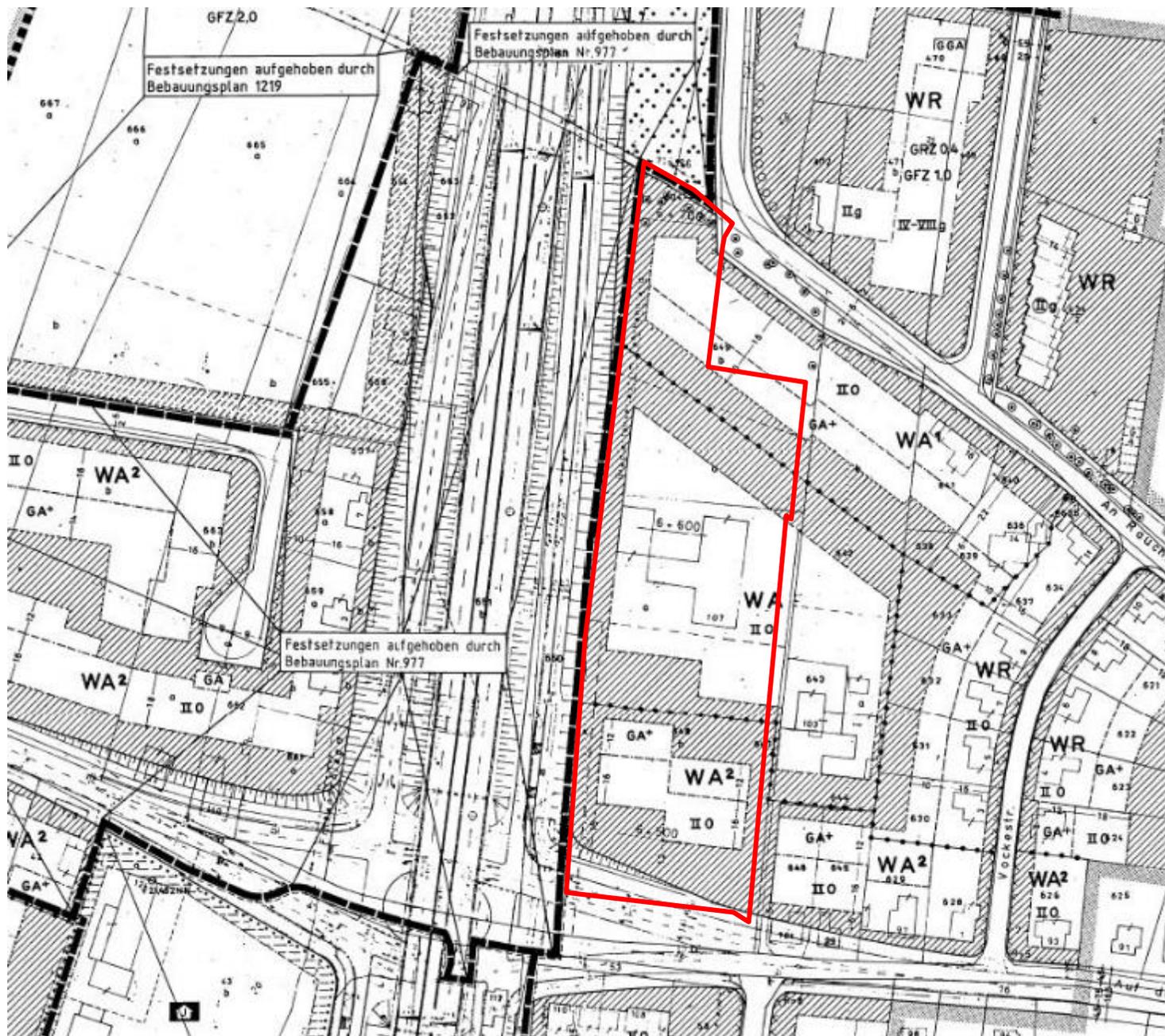
Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Fragen

Bebauungsplan 361

















# Vorhabenplanung

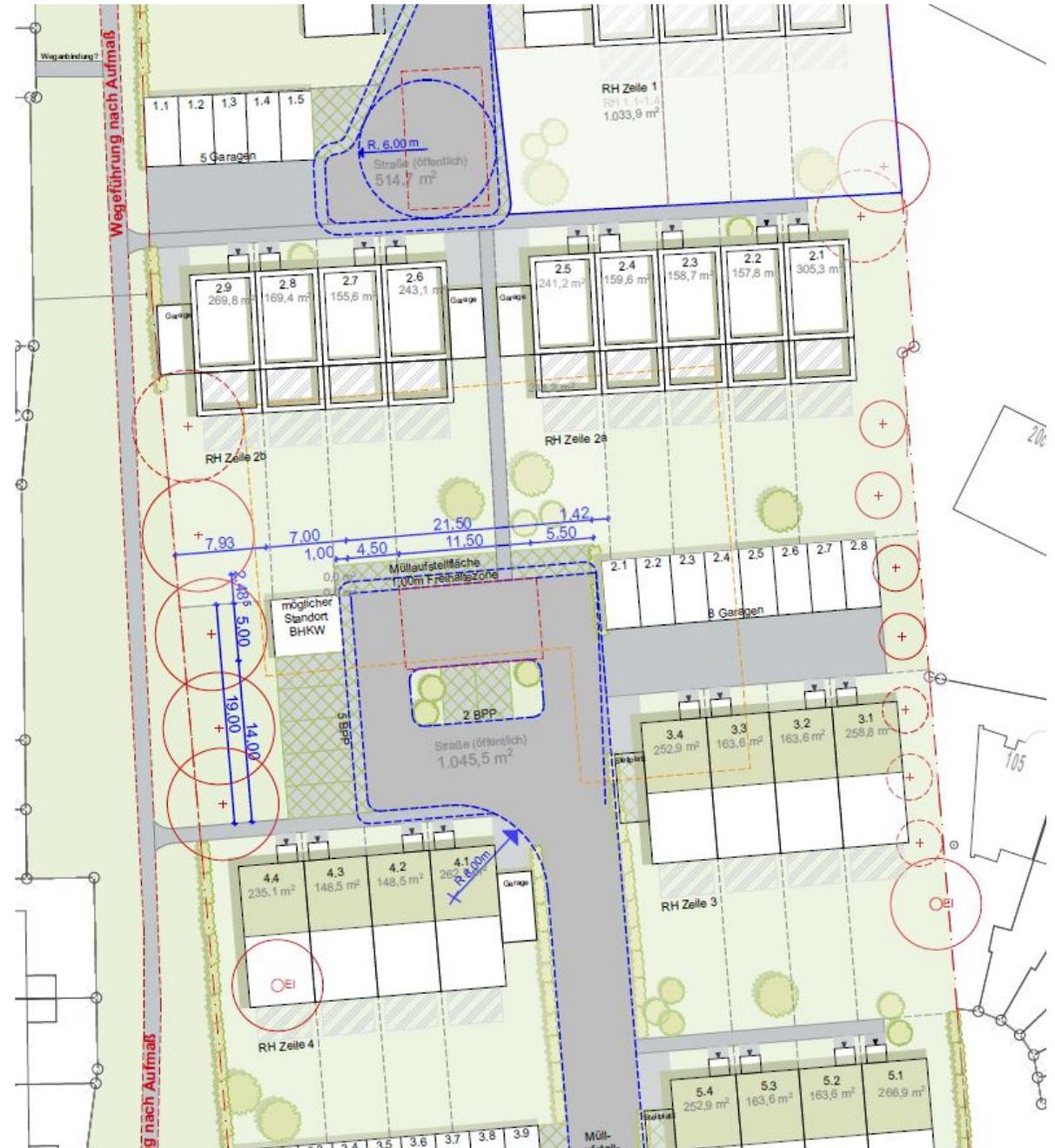
(Planstand 13.04.2018)

- Größe Plangebiet: ca. 1,3 ha
- Ca. 41 Wohneinheiten  
(37 Reihenhäuser und 4 Kettenhäuser)
- Ca. 66 Stellplätze  
(u.a. Garagen, Carports, Besucher)



# Vorhabenplanung

(Planstand 13.04.2018)



## Beispielhafte Bebauung Reihenhäuser



Beispielhafte Bebauung Reihenhäuser

