

Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus (10 WE) mit Tiefgarage

1. Nachtrag: Temporäre Benutzung des Rad- und Fußweges als Zufahrt für 10 PKW des 1. Ba bis August 2022

Grundstück: Schwachhauser Heerstraße

Lagedaten:

CA

Planungsrechtliche Stellungnahme

Bebauungsplan 2391

Für das Grundstück gelten folgende Festsetzungen:
§ 30 BauGB Abs. 1 - qualifizierter Bebauungsplan - 2391,
Bekanntmachung am 19.09.2017
Es ist die BauNVO vom 20.09.2013 maßgebend

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Maß der baulichen Nutzung GRZ: 0,35
- Maß der baulichen Nutzung GFZ: 0,8
- Gebäudehöhe: 11,5, 8
- Textliche Festsetzungen: öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Dem 1. Nachtrag zur temporäre Benutzung des Rad- und Fußweges als Zufahrt für 10 PKW des 1. Ba bis August 2022 zwischen dem Neubau und der Scharnhorststraße **wird zugestimmt.**

Der beantragten Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung des B-Plans als Fuß- und Radweg sowie der textl. Festsetzung (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg) **wird zugestimmt.**

Begründung:

Im Projekt kam es aufgrund der Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan zu Verzögerungen von ca. 2 Jahren. Vor dem Hintergrund dieser Unwägbarkeiten für den Bauherrn ist es nachvollziehbar, dass in jener Phase nicht mit dem Bau der Erschließung begonnen wurde, zumal der Kläger sich im gerichtlichen Verfahren insbesondere gegen Immissionen aus dem Verlauf der Erschließung gewandt hat. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan auch rechtliche Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist und erst seit dem 22.05.2020 wieder Rechtskraft erlangt hat.

Der Bau der Erschließungsstraße erfolgt nunmehr zeitgleich mit der Herstellung des zweiten Gebäudes durch HPI sowie des Bauvorhabens der Baugemeinschaft.

Aufgrund der späteren Herstellung der neuen Erschließungsanlagen (Rosemarie-Pohl-Weber-Straße) erfolgte bisher noch keine Übergabe der Flächen an die Stadtgemeinde und sie sind somit auch noch nicht öffentlich gewidmet. Die Wegeverbindungen zur Schwachhauser Heerstraße und Tettenbornstraße sind somit noch nicht für die öffentliche Nutzung frei gegeben, weshalb Fremdverkehre bzw. die plangemäße Nutzung als Fuß- und Radverkehr zum aktuellen Zeitpunkt ausgeschlossen werden können.

Einer temporären Nutzung als Zufahrt zum Gebäude steht die Festsetzung im Bebauungsplan daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht entgegen, der Befreiung kann bis zur

Herstellung der im Erschließungsvertrag (E 1014) vereinbarten Anlagen – August 2022 - zugestimmt werden. Die Befreiung ist bis zu diesem Zeitpunkt gem. § 31 (2) 2 städtebaulich vertretbar.

Öffentliche Belange sind nicht berührt.

Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten (10) ist nur ein geringer PKW-Verkehr vergleichbar mit einer Grundstückszufahrt zu erwarten. Baustellenverkehre werden über die Schwachhauser Heerstraße abgewickelt. Rettungsfahrzeuge fahren ebenfalls über die Schwachhauser Heerstraße in die Planstraße (Rosemarie-Pohl-Weber-Straße) zum Gebäude (vergl. /37/ S. 4).

Die temporäre Nutzung als Erschließung eines Wohngebäudes hat keine verzögernde Wirkung auf die Herstellung der plangemäßen Erschließung des 1. Bauabschnitts über die Planstraße (Rosemarie-Pohl-Weber-Straße), die von der Schwachhauser Heerstraße abgeht.

Der Umweltbetrieb Bremen und das Referat 30 haben zugestimmt. Das ASV hat noch keine Stellungnahme abgegeben (Frist bis 21. 01.2021).

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Bremen, 20.01.21