

## **Mitteilung des Senats vom 11. November 2003**

### **Bebauungsplan 360 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen**

- **Buschdeel**
- **Reepschlägerstraße**
- **Hinrich-Dewers-Straße**
- **Wietingsgang**
- **Weser**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bauungsplan 360 mit Deckblatt vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 2. Oktober 2003 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Anregungen und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden.\*)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bauungsplan 360 mit Deckblatt in Kenntnis der eingegangenen Anregung zu beschließen.**

### **Bericht der Deputation für Bau und Verkehr**

#### **Bebauungsplan 360 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen**

- **Buschdeel**
- **Reepschlägerstraße**
- **Hinrich-Dewers-Straße**
- **Wietingsgang**
- **Weser**

#### **1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 13. Juni 1986 einen Planaufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst. Der Beschluss wurde am 10. Juli 1986 ortsüblich bekanntgemacht.

\*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

## 1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 14. November 1991 durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Es wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

## 1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Planentwurf nicht berührt werden.

## 1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau stimmte am 27. Februar 2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 2. Juni 2003 bis 2. Juli 2003 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Interessenten hatten in der Auslegungszeit zudem Gelegenheit, von einer Kopie des Planes mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind zwei Eingaben mit Anregungen eingegangen.

## 1.5 Änderung des Planentwurfs (Deckblatt)

Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die parallel zu der öffentlichen Auslegung durchgeführt wurde, sind von einigen Trägern Anregungen vorgetragen worden, die zu einer Änderung des Planentwurfes geführt haben.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Mit dem betroffenen Eigentümer ist unter Übersendung der Planergänzung eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt worden. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher gemäß § 3 Abs. 3 S. 3 in Verbindung mit § 13 Ziff. 2 BauGB abgesehen. Die Eigentümer des betroffenen Grundstücks haben mitgeteilt, dass sie der Änderung nicht zustimmen. Auf die Anlage zum Bericht wird diesbezüglich verwiesen. Eine Anpassung der Begründung war im Zusammenhang mit der Planänderung nicht erforderlich.

## 2. Information des Beirates

Das Ortsamt Blumenthal wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage über die Planänderungen gemäß Deckblatt unterrichtet.

## 3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 360 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Buschdeel, Reepschläger Straße, Hinrich-Dewers-Straße, Wietingsgang und Weser einschließlich Begründung in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschliessen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

## **Begründung zum Bebauungsplan 360 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen**

- Buschdeel**
- Reepschlägerstraße**
- Hinrich-Dewers-Straße**
- Wietingsgang und**
- Weser**

### **A Plangebiet**

#### **A 1 Lage, Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rönnebeck (Nr. 532) und hat eine Größe von ca. 11 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Wohngebiet zwischen den Straßen Buschdeel im Westen, Reepschlägerstraße im Norden sowie Wietingsgang im Osten und grenzt im Süden an die Weser.

Die Dillener Straße unterteilt das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Die mit Fuß- und Radwegen ausgebaute Hauptverkehrsstraße nimmt Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs auf und dient als B 74 bisher auch dem überörtlichen Durchgangsverkehr. Während die Entwicklung im nördlichen Bereich durch eine Bebauung entlang der Straßen mit ein- und zweigeschossigen Wohn- und z. T. auch Geschäftshäusern nahezu abgeschlossen ist, befinden sich südlich der Dillener Straße im rückwärtigen Bereich noch unbebaute Flächen auf größeren Privatgrundstücken. In der zweiten und dritten Baureihe nimmt die Bebauung mit ein- bis eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden auf z. T. sehr tiefen Grundstücken einen aufgelockerten Charakter an, der dieser hochwertigen Wohnlage entspricht. Auf einem zentralen Grundstück zwischen Dillener Straße und Weserhang (ehemaliger Betriebshof der Bremer Straßenbahn) befindet sich eine Anlage für betreutes Altenwohnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst größere Bereiche, die für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Naherholung sehr wertvoll sind. Der Steilhang zur Weser ist mit einem dichten Baumbestand bewachsen. Der Böschungsfuß bis zur Weser ist als öffentlicher Park gestaltet. Im Dillener Park sowie in privaten Gartenanlagen findet sich zum Teil dominanter Großbaumbestand. Das Relief der Geestkante steht als seltene landschaftliche Ausprägung unter Landschaftsschutz. Der Weseruferbereich liegt im besonders gefährdeten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Vegesacker Geest. Die Geestplatte weist bis zu 13 m mächtige, bindige Geschiebelehme auf, die von groben Sanden und Feinsanden unterlagert werden. Sie repräsentieren dort den oberen Grundwasserleiter. Im Weseruferbereich stehen kiesige Sande und bis zu 2 m mächtige Auenlehme an. Das Grundwasser wird als schwach bis stark betonangreifend eingeordnet. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstände auf. Im Mittel liegen sie bei + 1 m über NN; Höchststände sind bei + 2 m über NN zu erwarten. Die Tragfähigkeit des Untergrunds ist als mittel bis gut zu bezeichnen.

#### **A 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen 1983 stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar; Dillener Park, Weserhang und Weserufer sind als Grünflächen ausgewiesen.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 326, bekanntgemacht am 14. September 1963. Er trifft folgende Festsetzungen:

- Buschdeel                                      Baustaffel 1 a;      Gewerbeklasse III/IV
- Reepschlägerstraße                      Baustaffel 2, 2 a;      Gewerbeklasse III

- Wietingsgang Baustaffel 1 a; Gewerbeklasse IV
- Dillener Straße (Nordseite) Baustaffel 2; Gewerbeklasse III
- Dillener Straße (Südseite) Baustaffel 2 a; Gewerbeklasse II/III
- Dillener Straße (Weserhang) Baustaffel 1 b; Gewerbeklasse IV
- Takelbasweg Baustaffel 2; Gewerbeklasse III

Der Weserhang ist gemäß Landschaftsschutzverordnung vom 2. Juli 1968 (BremGBL. S. 125), zuletzt geändert durch 14. Änderungsverordnung vom 7. Mai 1997 (Brem.GBl. S. 156), als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

## **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

Aufgrund der ungeordneten Entwicklung der Wohnbebauung im Plangebiet, insbesondere auf den sehr tiefen Grundstücken zwischen Dillener Straße und Weserhang, sind Festsetzungen erforderlich, die gewährleisten, dass sich Neubauvorhaben verträglich und maßstäblich in das Gebiet einfügen. Weitere rückwärtige Bauflächen können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes einer Bebauung zugeführt werden, soweit es der vorhandene Baumbestand bzw. die Belange des Landschaftsschutzes zulassen.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Planbereich basieren noch auf der Bremischen Staffelbauordnung von 1940. Sie entsprechen damit nicht den heutigen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan und der zwischenzeitlich vollzogenen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Städtebauliche Ordnung im Bereich der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung gestiegener Wohnflächenansprüche,
- Ausweisung rückwärtiger Bauzonen unter Beachtung der Maßstäblichkeit der vorhandenen Wohnbebauung,
- Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzes sowie des Lärmschutzes bei den Festsetzungen zur Bebauung,
- Festsetzung des Dillener Parks und des Weseruferes als öffentliche Grünflächen.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Wohngebiet geordnet, um störungsfreie Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Entlang der Dillener Straße und der Reepschlägerstraße wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das entspricht der vorhandenen Nutzung, die sich aus der bisherigen Festsetzung „Gewerbeklasse III“ gebildet hat. Die Anlage für betreutes Altenwohnen wird entsprechend dieser Sondernutzung als WA<sup>2</sup> für Personen mit besonderem Wohnbedarf festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 7 bestimmt, dass hier nur Gebäude zulässig sind, die dem altengerechten Wohnen (betreutes Wohnen, besondere Ausstattung mit altenspezifischen Einrichtungen) dienen.

Die zweite und dritte Baureihe südlich der Dillener Straße bis zum Weserhang wird durch freistehende Wohngebäude auf großzügigen Grundstücken bestimmt. Die Erschließung der hinteren Bauzonen erfolgt von der Dillener Straße aus auf privatrechtlichem Wege, da die Grundstücke bis zum Weserhang reichen bzw. schon Wegerechte festgeschrieben sind. Obwohl hier ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden ist und die planerische Zielsetzung vorsieht, diese Nutzungsart fortzusetzen und auszudehnen, werden die Wohnbauflächen aufgrund der Immissionen, die vom Gewerbegebiet am anderen Weserufer ausgehen, als allgemeines Wohngebiet (WA<sup>1</sup>) festgesetzt (siehe D. 1.2). Der Versorgung des

Gebietes dienende Ladengeschäfte oder Handwerksbetriebe sowie Gaststätten würden diese Wohnlage stören und zu große Verkehrs- und Stellplatzprobleme aufwerfen (dritte Baureihe, 100 m von der Erschließungsstraße entfernt). Sie werden daher von der Nutzung ausgeschlossen; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

In dem mit WA bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets entlang der Dillener Straße werden Tankstellen von der Nutzung ausgeschlossen. Sie würden sich aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur dominierenden Wohnnutzung städtebaulich nicht einfügen. Darüber hinaus sprechen Immissionsschutzgründe gegen die Errichtung von Tankstellen in den vom Durchgangsverkehr ohnehin schon belasteten Wohngebieten.

## C 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu den Grundflächenzahlen orientieren sich überwiegend an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet.

In der zweiten und dritten Baureihe zwischen Dillener Straße und Weserhang wird die Grundflächenzahl überwiegend auf 0,3 beschränkt, um der vorhandenen aufgelockerten Bebauung und der besonderen landschaftlichen Situation des Weserhangs Rechnung zu tragen, die eine höhere bauliche Verdichtung nicht zulassen.

Im Plangebiet richten sich die Geschossflächenzahlen durchgehend nach den Obergrenzen der BauNVO.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzungen zur Gebäudehöhe richten sich nach dem Bestand. Entlang der Straßen wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Am Weserhang und in der Zwischenzone ist ein Vollgeschoss zulässig, so dass die Höhenentwicklung zum Weserufer hin abgestuft wird. Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Grundstück in dem mit WA<sup>1</sup> bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind zusätzlich erforderlich, um die Maßstäblichkeit der baulichen Entwicklung zu gewährleisten und eine zu große städtebauliche Verdichtung zu verhindern. Eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke bleibt mit diesen Beschränkungen möglich.

Lediglich für den Sonderfall der Fläche für Altenwohnungen gelten entsprechend dem Bestand zwei Vollgeschosse bis zum rückwärtigen Weserhang, die jedoch in der Höhenentwicklung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen begrenzt sind. Die Einfügung in die Umgebung ist damit gewährleistet.

Die festgesetzte Beschränkung auf eine Wohnung je Grundstück ist in dem mit WA<sup>1</sup> bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets an der Straße Buschdeel aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, da hier abweichend von der sonstigen Gebietsstruktur relativ kleinteilige Grundstücke vorherrschen. Damit wird eine dieser Innenfläche angemessene bauliche Ausnutzung gewährleistet.

## C 3 Bauweise, Baugrenzen

Die bauliche Entwicklung entlang der Dillener Straße und der Reepschlägerstraße ist in offener Bauweise weitgehend abgeschlossen. Zur Sicherung des Gebietscharakters wird hier dementsprechend die offene Bauweise festgesetzt.

Für den mit WA<sup>1</sup> bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes westlich des Dillener Parks wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass die Gebäudelänge parallel zum Weserhang nicht mehr als 16 m betragen darf. Damit wird gewährleistet, dass nicht zu große Baumassen entstehen und die bauliche Verdichtung insgesamt nicht über das bisherige Maß hinausgeht.

Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern; Reihenhäuser sind in der zweiten und dritten Baureihe ausgeschlossen.

Die Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen vorderen und rückwärtigen Gebäudelinien und gewährleisten so, dass die gewachsene räumliche Differenzierung zwischen Bebauung und Freibereichen beibehalten bleibt. Die Bauzonen sind so dimensioniert, dass kleinere Erweiterungen und Anbauten im Bestand möglich sind und gestiegene Wohnflächenansprüche realisiert werden können. An der Dillener Straße wird der Entwicklung weiterer Geschäftsnutzungen im Rahmen der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet Raum gegeben.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, die in der Regel 10 m Abstand von der Hangkante einhält, wird bei der Festsetzung der Bauzonen berücksichtigt. Ein Gebäude ragt besonders weit bis an die Hangkante heran. Um die Ziele des Landschaftsschutzes erreichen zu können, wird hier nicht das bestehende Gebäude mit einer Baugrenze versehen, sondern es wird weiter von der Hangkante abgerückt eine Bauzone in entsprechender Größenordnung ausgewiesen. Das jetzige Wohngebäude besitzt Bestandsschutz.

#### C 4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen der vorhandenen Straßen werden überwiegend in den bisher genutzten Abmessungen übernommen, da sie dem gegenwärtigen und künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen genügen. Für Teilbereiche der Reepschlägerstraße wird eine Reduzierung des bisher festgesetzten Straßenquerschnitts zu Gunsten angrenzender Vorgärten vorgenommen.

#### C 5 Grünflächen

Die Grünflächen des Plangebiets werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung und den bestehenden Eigentumsverhältnissen als private bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Dem Geesthang kommt eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie als Erholungs- und Erlebnisraum insbesondere für Spaziergänger und Radfahrer zu. Er ist daher als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 20 des Bremischen Naturschutzgesetzes unter Schutz gestellt. Die privaten Bereiche des Geesthanges sind damit ausreichend geschützt; gärtnerische Nutzungen der Hangflächen sowie bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig. Ein im Auftrag der zuständigen Fachbehörde erarbeitetes „Entwicklungskonzept Landschaftsschutzgebiet Rönnebecker Weserhang“ soll im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden.

Dem Weseruferbereich kommt ein hoher Freizeit- und Erholungswert für die Bevölkerung zu; er stellt einen landschaftsbildprägenden Freiraumbezug zwischen Weser und Geesthang dar. Daher soll diese Grünfläche einschließlich des vorhandenen Kinderspielplatzes vollständig der Öffentlichkeit zugänglich sein und von Hochbauten freigehalten werden. Das innerhalb der öffentlichen Grünfläche gelegene Gebäude der Deutschen Lebens-Rettungs-Gesellschaft ist im Jahr 2000 abgebrannt. Gleichwohl wird dieser Standort für die Wasserrettung nach wie vor benötigt. Im Bebauungsplan wird daher entsprechend dem bisherigen Bestand eine eingeschossige Bauzone ausgewiesen, in der eine Rettungswache für Zwecke der DLRG ausnahmsweise zulässig ist. Sonstige Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, sind in diesem besonders gefährdeten Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

Die Straße „Am Buschdeel“ hat eine Erschließungsfunktion nur bis Haus Nr. 17 und 18. Im anschließenden Abschnitt ist sie bis zur Uferpromenade ausschließlich als Fuß- und Radwegeverbindung erforderlich. In diesem Bereich wird sie daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### C 6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Einrichtungen für das Abstellen von Pkw sind außerhalb der Bauzonen nur auf gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig, um die Gartenflächen weitgehend von baulichen Anlagen freizuhalten. Wo es die Grundstückssituation ermöglicht, sind zusätzliche Zonen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Fläche ausgewiesen.

Innerhalb der Wohngebiete in offener bzw. abweichender Bauweise können Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zwischen den Gebäuden errichtet werden, so dass Garten- und Vorgartenbereiche sowie das Landschaftsbild der Geesthangkante unbeeinträchtigt bleiben. Wo bereits vorhandene Garagen und Nebenanlagen auf rückwärtigen Grundstücksteilen städtebaulich verträglich und keine weiteren Wohngebäude wünschenswert sind, werden entsprechende Nutzungen ebenfalls zugelassen.

Um unbebaute Grundstücksflächen, insbesondere an den beiden Hauptstraßen, vom ruhenden Verkehr freizuhalten, bietet sich dessen Unterbringung in Tiefgaragen an. Die Größe der Bauzonen lässt in aller Regel ihre Errichtung innerhalb der überbaubaren Flächen zu.

#### C 7 Wertstoffsammelplatz

Zur Sicherstellung der Entsorgungsmöglichkeiten wird in der Straßenaufweitung Reepschlägerstraße/Hinrich-Dewers-Straße eine Fläche für die Wertstoffsammlung festgesetzt.

#### C 8 Fahrrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen

Um den Weserhang für Pflegefahrzeuge der Stadtgemeinde Bremen zugänglich zu machen, wird eine bestehende Zufahrt über das Grundstück des Altenzentrums mit einem entsprechenden Fahrrecht belegt.

#### C 9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Baumschutzverordnung des Landes Bremen, Landschaftsschutzverordnung im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen, Verordnung über die Festsetzung besonders gefährdeter Überschwemmungsgebiete) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig und zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

### **D Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### D 1 Planungs-Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen durch die Planung untersucht worden. Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-Gesetz ist nicht erforderlich, da mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt nicht zu rechnen ist.

##### D 1.1 Natur und Landschaft; Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst im Bereich des Weserufers und des Weserhanges landschaftlich wertvolle Flächen, die zum Teil unter Landschaftsschutz stehen. Mit der 14. Änderung der Landschaftsschutzverordnung vom 2. Juli 1968 (Brem.GBl. vom 7. Mai 1997, S. 156) ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes so festgelegt worden, dass der Weserhang mit einem Regelabstand von 10 m unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes freigehalten wird. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichte Bebauung beschränkt sich auf einzelne Bauinseln und wird nicht zu einer umfangreichen Flächenversiegelung führen. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes wird als nicht überbaubare Fläche und als Grünfläche festgesetzt.

Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Vegetation bestehen in Beschränkungen der Grundstücksausnutzungen zur Gewährleistung einer flächenschonenden Bebauung, die sich in das sensible Landschaftsbild einfügt. Weitere Maßnahmen sind:

- Zulässigkeit von Nebenanlagen in den rückwärtigen Bereichen überwiegend nur in den Bauzonen,
- Freihaltung eines 10 m breiten Streifens entlang der oberen Weserhangkante von baulichen Anlagen jeglicher Art,

- Reduzierung der Bauzonen auf inselartige Einzelbauflächen,
- Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen sind zur ökologischen Aufwertung des Gebietes zu begrünen,
- Höhenbeschränkung der Gebäude.

Der bislang gültige Bebauungsplan 326 hat für den überwiegenden Planbereich schon Baurechte gewährt. Mit der Überplanung dieser Bereiche sind daher keine neuen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden; sie ist demnach gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht als Eingriff zu werten. Ein entsprechender Ausgleich ist für diese Flächen nicht erforderlich. Für die Baumöglichkeiten, die über die bisherigen Baurechte hinausgehen, muss dagegen von den Grundstückseigentümern ein Ausgleich erbracht werden; eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 11) ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die jeweiligen Grundstücksgrößen reichen aus, um diesen Ausgleich realisieren zu können.

#### D 1.2 Immissionen (Lärm)

Durch die Neuplanung werden keine zusätzlichen Lärmbelastungen hervorgerufen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Dillener Straße sind für die zur Straße ausgerichteten ruhebedürftigen Aufenthaltsräume besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der festgesetzten Mittelungspegel gewährleisten. Entsprechendes gilt auch für Bauzonen an der Buswendeschleife Buschdeel, sowie für den Schutz gegenüber dem Lärm, der durch den Binnenschiffverkehrsverkehr auf der Weser verursacht wird (textliche Festsetzung Nr. 14.2).

Die Bebauungssituation im Plangebiet lässt zum großen Teil die Errichtung von geschlossenen und offenen Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen nur in wohnungsnahen Grundstücksbereichen zu. Die textliche Festsetzung Nr. 14.1 dient der Sicherstellung, dass durch den Betrieb dieser baulichen Anlagen die angrenzende Wohnnutzung durch Lärm und Abgase nicht gestört wird.

Gegenüber dem Plangebiet liegen in ca. 400 m Entfernung am anderen Weserufer der Gemeinde Berne mehrere Werften sowie weitere Gewerbebetriebe, die Lärmemissionen verursachen. Beschwerden von Bewohnern des bremischen Weserhangs verdeutlichen, dass von einem Lärmkonflikt auszugehen ist. Um den Umfang des Konfliktes und entsprechende Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Bonk, Maire, Hoppmann März 2002 mit Ergänzungen September 2002 und November 2002). Die Beurteilung der Planung erfolgte dabei auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes, und dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau; 1987), sowie hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit von lärmemittierenden Anlagen auf Grundlage der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm; 1998). Für das Gutachten wurden Messungen an den Emissionsorten (Betriebe) sowie eine Vergleichsmessung an einem Immissionsort im Bereich der am stärksten betroffenen Wohnbebauung durchgeführt, deren Ergebnisse in eine Schallausbreitungsberechnung eingearbeitet worden sind. Der Berechnung sind die maximalen Betriebszustände der einzelnen Gewerbebetriebe zugrunde gelegt worden. Auch wenn die tatsächliche Lärmbelastung im Regelfall durchschnittlich niedriger sein wird, ist für die Bauleitplanung dieser schalltechnisch ungünstigste Maximalfall maßgeblich.

Das Gutachten kommt für den Planbereich des Bebauungsplans 360 zu folgenden Ergebnissen:

Die Geräuschsituation im zur Weser orientierten Wohngebiet wird fast ausschließlich durch einen auf der anderen Weserseite ansässigen Werftbetrieb bestimmt. Die Lärmbelastung erreicht am Tage ohne weitere Lärminderungsmaßnahmen 52 dB(A); nachts bis zu 45 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete werden damit am Tage im Mittel des sechzehn-



stündigen Tageszeitraums (6 bis 22 Uhr) um 2 bzw. in der Nachtzeit um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen höheren Werte werden im Mittel in der Nachtzeit um 5 dB(A) überschritten, am Tage dagegen um ca. 3 dB(A) unterschritten. Über diese Mittelungspegel hinaus können gelegentlich Spitzenpegel auftreten, die von vereinzelt Maximalgeräuschen herrühren. Die TA Lärm sieht im Hinblick auf diese Spitzenpegel höhere Lärmwerte vor (tagsüber um 30 dB[A] und nachts um 20 dB[A] über den Richtwerten), die im Bereich der schutzwürdigen Wohnbebauung hingenommen werden müssen. Dieser Tageswert wird im Plangebiet eingehalten; für den Nachtzeitraum ist dagegen von einer gelegentlichen Überschreitung des für ein allgemeines Wohngebiet maßgebenden Vergleichswertes um 10 bzw. 14 dB(A) auszugehen.

Entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sieht das Bundesimmissionsschutzgesetz und die TA Lärm in diesem Fall, in dem sich die Wohnnutzung am bremischen Weserhang und die gewerbliche Nutzung auf der niedersächsischen Weserseite in den letzten Jahrzehnten parallel entwickelt haben, vor, dass die verursachenden Gewerbebetriebe Lärminderungsmaßnahmen vornehmen, die dem „Stand der Lärminderungstechnik“ entsprechen. Werden diese Maßnahmen ergriffen, müssen die dann noch auftretenden Richtwertüberschreitungen von der schützenswerten Nutzung als ortstypische Vorbelastung hingenommen werden.

Daher sind vom Gutachter Lärminderungsmaßnahmen zur Umsetzung der TA Lärm vorgeschlagen worden, die sich auf lärmintensive Außenarbeiten im Nachtzeitraum beziehen. Durch organisatorische Maßnahmen im verursachenden Betrieb kann sicher gestellt werden, dass der maßgebende nächtliche Vergleichswert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird.

Das Gutachten zeigt damit für den schalltechnisch ungünstigsten Fall die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe auf, wenn bei beiden Nutzungsarten die historisch gewachsene Vorbelastung planerisch und genehmigungsrechtlich berücksichtigt wird:

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berne weist angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Ein Bebauungsplan existiert dort nicht, Genehmigungen werden auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Die Genehmigungsfähigkeit von Erweiterungen oder Neubauten lärmemittierender gewerblicher Anlagen richtet sich dabei nach der TA Lärm, die Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik zum Schutz von betroffenen empfindlichen Nutzungen wie Wohnen vorschreibt. Der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten eines Gewerbegebietes am Weserufer der Gemeinde Berne werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf bremischer Seite nicht behindert, da nach TA Lärm angesichts des ermittelten Ist-Zustandes der Immissionsbelastungen nur noch „nicht-relevante“ Zusatzbelastungen bei Neuanlagen genehmigungsfähig sind (Einhaltung der Werte für ein allgemeines Wohngebiet oder maximale Lärmpegel von 6 dB[A] unter dem Ist-Zustand), und die Kumulation der Geräuschemissionen durch Alt- und Neuanlagen berücksichtigt werden muss.
- Der bislang gültige Staffelbau- und Gewerbeplan 326 setzt für den Weserhang auf Bremer Seite Gewerbeklasse IV fest, die nach heute geltender BauNVO eher einer reinen Wohnnutzung entspricht, jedoch mit Zulässigkeit von nicht störenden Ladengeschäften und Dienstleistungseinrichtungen. Obwohl im Bestand am Weserhang abgesehen von der aufgegebenen Gewerbefläche (mit entsprechenden Emissionen in früheren Jahren) und der Schule ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden ist und die planerische Zielsetzung vorsieht, diese Nutzungsart fortzusetzen und auszudehnen, werden die Wohnbauflächen aufgrund der Emissionen durch das Gewerbegebiet am anderen Weserufer als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Darüber hinaus werden für das allgemeine Wohngebiet am Weserhang Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt, die die Gebäude-

Innennutzung vor störendem Lärm schützen können (textliche Festsetzung Nr. 14.2).

Die Beschränkungen der Nutzung des allgemeinen Wohngebietes gewährleisten, dass keine weiteren übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen im Wohngebiet selbst entstehen.

#### D 1.3 Boden

##### Kampfmittel

Der Planbereich wurde im Hinblick auf Kampfmittel anhand von Luftbildern überprüft. Die Auswertung der Luftbilder ergab, dass nicht mit Kampfmitteln zu rechnen ist.

##### Altlasten

Im Bebauungsplangebiet bestand aufgrund früherer Nutzungen für einige Grundstücke Kontaminationsverdacht, der sich nach entsprechenden Untersuchungen nicht bestätigt hat. Weitere Festsetzungen oder Kennzeichnungen sind daher nicht erforderlich.

##### Archäologie

Aus dem Plangebiet sind archäologische Bodenfunde bekannt. Mit dem Vorhandensein weiterer Fundgegenstände ist zu rechnen. Bei Erdarbeiten in bislang ungestörtem Boden ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich, damit Bodenfunde untersucht und dokumentiert werden können.

#### D 1.4 Wasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. In den vorhandenen Straßen befinden sich ausreichend dimensionierte Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle, an die neue Bauvorhaben angeschlossen werden können.

Im Bereich der bebaubaren Flächen auf dem Geesthang liegt oberflächlich fein- bis mittelsandiger Podsolboden in einer Mächtigkeit von ca. 1 m vor, unter dem etwa 2 bis 4 m mächtige Flugsande folgen. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen ist in die Dünenandschichten möglich.

Weitere Umweltbereiche und Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

#### D 2 Finanzielle Auswirkungen

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten (brutto = netto):

Grunderwerb von ca. 4.400 m<sup>2</sup> Grünfläche: ca. 12.000,- €

Beschaffung eines Fahrrechtes (ca. 470 m<sup>2</sup>): ca. 6.300,- €

Nachrichtliche Kostenangabe:

Kanalbau (Bremer Entsorgungsbetriebe): ca. 45.000,- €

Die Finanzierung der Maßnahmen ist im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vorgesehen. Der Anteil der Stadtgemeinde richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften über Erschließungsbeiträge.

## Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 360

Stand: 21. Januar 2003

<b>I. Nutzung der Flächen</b>	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches	12,6	100
1.1 davon: Vorhandene Baugebiete	7,0	56
1.2 davon: Neue Baugebiete	0,6	4
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt*)	4,7	37
3. Unbebaubare Fläche insgesamt	2,9	23
4. Baugebiete insgesamt	7,6	60
4.1 davon: Allgemeines Wohngebiet (WA, WA <sup>1</sup> , WA <sup>2</sup> )	7,6	60
5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	0,5	4
6. Grünflächen insgesamt	4,0	31
6.1 davon: Öffentliche Grünfläche	3,3	26
6.2 davon: Private Grünfläche	0,7	5
7. Fläche für Versorgung	0,01	

\*) einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, sowie Straßenverkehrsflächen

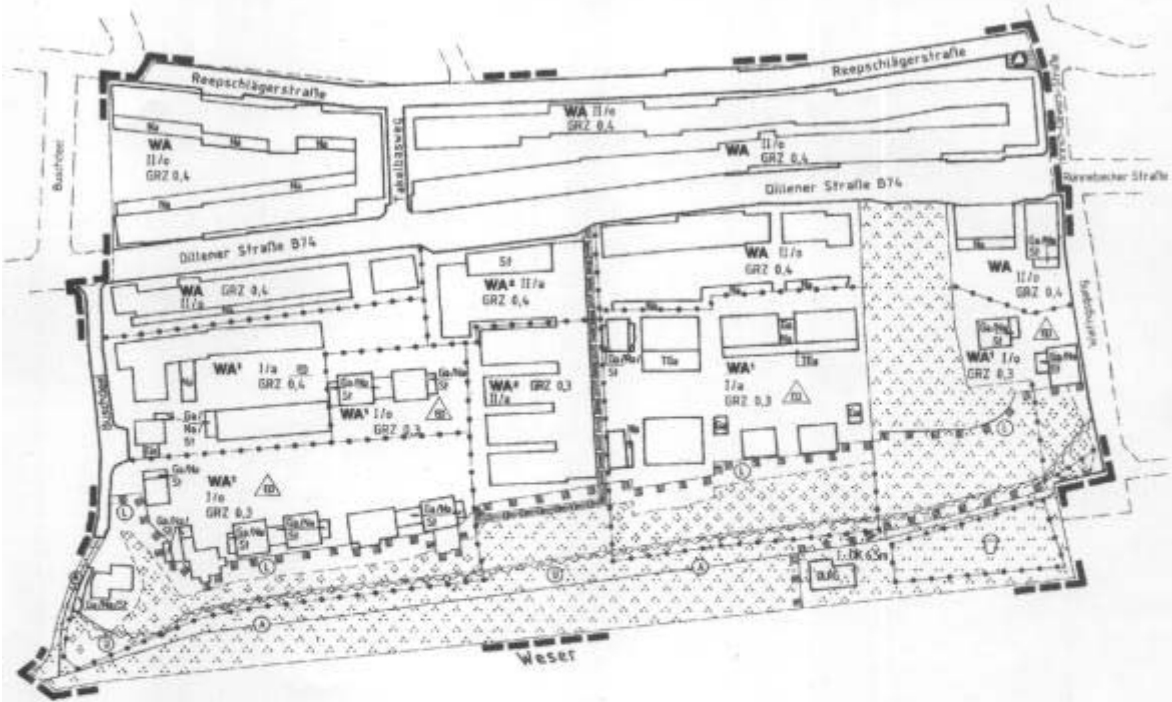
  

<b>II. Wohnungsbaupotential</b>	Anzahl	%
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt	25	
1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern	25	
Davon auf städtischen Flächen	/	
2. Mit vorhandener Erschließung mögliche WE (z. B. Baulücken)	25	
3. Neu mögliche WE öffentlich erschlossen		
4. Neu mögliche WE privat erschlossen	25	
5. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E/WE)		60

# BEBAUUNGSPLAN 360

Für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Buschdeel, Reepschlägerstraße, Hinrich-Dewers-Straße, Wietingsgang und Weser

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der BÜrgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	Na	Nebenanlagen, eingeschossig
WA	Allgemeines Wohngebiet	St	Stellplätze
GRZ	Grundflächenzahl, Höchstmaß	Ga	Garagen, eingeschossig
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß	TGa	Tiefgarage
o	Offene Bauweise		Mit einem der Grünpflege dienenden Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadtgemeinde Bremen
a	Abweichende Bauweise		Abwasserleitung (unterirdisch)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Park; Weserufer; Geesthang; öffentlich		Besonders gefährdetes Überschwemmungsgebiet
	Geesthang; privat		Landschaftsschutzgebiet
	Spielplatz; öffentlich		
	Wertstoffsammelplatz		

