

Mitteilung des Senats vom 2. August 2005

Vorhaben- und Erschließungsplan 33 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung von Reihenhäusern an der Lisa-Keßler-Straße in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 33 (Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. Juli 2005 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 33 (Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhaben- und Erschließungsplan 33 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung von Reihenhäusern an der Lisa-Keßler-Straße in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 33 (Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 33 vor. Vorhabenträgerin ist die Interhomes AG.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 31. März 2005 zusammen mit der Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Absehen von frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat in der Sitzung am 10. März 2005 beschlossen, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen wird.

3. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Vahr nach § 4 Abs. 2 und die öffentliche Aus-

legung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan 33 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner Änderung der Planungsziele geführt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 33 (Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005) öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 11. April 2005 bis 11. Mai 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen.

4. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 33

Die Interhomes AG als Vorhabenträgerin hat sich in einem Durchführungsvertrag zur Herstellung des Projektes und Tragung der Kosten der Realisierung verpflichtet.

5. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Oberneuland ist der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr zur Information zugesandt worden.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 33 (Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 33 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung von Reihenhäusern an der Lisa-Keßler-Straße in Bremen-Oberneuland

(Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland und hier im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans 2073. Es wird im Norden durch die Lisa-Keßler-Straße, im Osten durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg und im Süden durch den Zugang zum Achterdiekpark begrenzt.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.350 m² und ist als Weidefläche genutzt. Am Südrand des Plangebietes verläuft ein ca. 10 m breiter privater Grünstreifen mit Gehölz- und Baumbestand sowie Entwässerungsgräben. Parallel dazu liegt ein öffentlicher Grünstreifen mit einem Weg und begleitenden Baumreihen (Zugang zum Achterdiekpark).

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 2073, rechtsverbindlich seit dem 20. März 2001, setzt für das Plangebiet reines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise und eine Gebäudehöhe von 10 bis 12 m fest. Die einzelnen Bauzonen sind maximal 45 m lang. Zwischen den einzelnen Bauzonen sind mehrere Garagenhöfe festgesetzt. Dadurch ist eine zusammenhängende Bauzone mehrfach unterbrochen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der geltende Bebauungsplan basiert auf einem städtebaulichen Entwurf mit kurzen Reihenhauszeilen und dazwischen liegenden Sammelcarportanlagen, über die private Wegebeziehungen zum Achterdiekpark möglich waren.

Die derzeitige Marktlage zeigt, dass ein erhöhter Bedarf an Reihenhäusern mit Doppelhauscharakter und integrierter Parkmöglichkeit besteht. Die geltenden Festsetzungen stehen dem entgegen und müssen deshalb geändert werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan verfolgt dasselbe planerische Ziel einer entsprechenden Ergänzung der bestehenden und geplanten Reihenhauszeilen nördlich der Lisa-Keßler-Straße.

Folgende Merkmale weichen jedoch vom Bebauungsplan 2073 ab:

- Die abschirmende Riegelwirkung der Bebauung gegenüber der Schallimmission von der südlich gelegenen Autobahn wird durch Verzicht auf die Garagenhöfe zugunsten einer durchlaufenden Gebäudezeile verstärkt.
- Wegen Aufgabe der Garagenhöfe, über die wohngebietsinterne Verbindungen (u. a. für Kinder) möglich gewesen wären, wird als Ersatz eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Lisa-Keßler-Straße und dem Fußweg in der öffentlichen Grünzone zum Achterdiekpark festgesetzt.
- Der städtebauliche Raum um den festgesetzten öffentlichen Kinderspielplatz soll durch Zurücksetzen einer Gebäudereihe geschlossen werden.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Wohngebäude haben zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von mindestens 10 m und höchstens 12 m. Um in der geschlossenen Reihe die städtebauliche Form des Doppelhauscharakters zu erzielen, ohne die Lärmschutzwirkung zu mindern, wird über maximal 35 % der Gesamtlänge der Bauzonen die Firsthöhe auf 7 m reduziert.

Die GRZ 0,4 entspricht der geplanten Hausform und ist auch aus Gründen des Schallschutzes für eine geschlossene Bebauung erforderlich.

2. Bauweise, Baugrenzen

Die geschlossene Bauweise gewährleistet die Riegelbildung mit der erwünschten Lärmschutzwirkung.

Die Baugrenzen entsprechen den geplanten Baukörpern parallel zur Lisa-Keßler-Straße. Im mittleren Bereich ist ein Baufeld zurückgesetzt und begrenzt so den öffentlichen Raum, in dem der öffentliche Spielplatz liegt.

3. Verkehrsflächen

In Höhe des Spielplatzes wird eine öffentliche Verkehrsfläche als Fußwegverbindung von der Lisa-Keßler-Straße zur öffentlichen Grünanlage (Wanderweg) festgesetzt. Sie ersetzt die bisherigen privaten Wegeverbindungen über die festgesetzten Garagenhöfe.

4. Lärmschutz

Die Festlegung der Firsthöhen sowie die Lage der Bauzonen orientieren sich am Bebauungsplan 2073 und gewährleisten einen ausreichenden Lärmschutz durch die Riegelwirkung der geplanten Baukörper. Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt die Möglichkeit der gestaffelten Firsthöhen. Dadurch ist der Lärmschutz gegenüber dem B-Plan 2073 wirkungsvoller. Die Mindesthöhe der Garagen war dort auf 5,50 m festgesetzt. Nunmehr ist die Mindesthöhe 7 m. Weil ein wirkungsvoller aktiver Lärmschutz nicht möglich ist, wird der Bauherr zu passiven Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 regeln die entsprechenden Maßstäbe und Maßnahmen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Einstellplätze liegen überwiegend innerhalb der überbaubaren Flächen. Die jeweilige Garagenzufahrt kann für einen zusätzlichen Stellplatz genutzt werden.

Lediglich im Bereich der zurückgesetzten Bauzone gegenüber dem im Bebauungsplan 2073 festgesetzten Spielplatz liegen die Stellplätze/Carports vor dem Gebäude. Sie halten Abstand von der Straßengrenze.

6. Ausgleich

Die im Bebauungsplan 2073 festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden anteilig dem reinen Wohngebiet zugeordnet (textliche Festsetzung Nr. 8).

D) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die im Bebauungsplan 2073 festgesetzten Reihenhausgruppen auf der Südseite der Lisa-Keßler-Straße, zwischen denen Garagenhöfe vorgesehen waren, sollen durch drei zwischen 35 und 130 m lange Hauszeilen in geschlossener Bauweise ersetzt werden. Die Garagenhöfe können dann entfallen, da die Garagen nun in die Gebäude integriert sind.

Der überwiegende Teil der Häuser soll städtebaulich als Folge von zweigeschossigen Doppelhäusern erscheinen, aber dennoch einen geschlossenen Straßenrand bilden. Die Gebäude sind deshalb durch Garagen mit Räumen im Dach und hochliegendem First in der Weise miteinander verbunden, dass sie baurechtlich der geschlossenen Bauweise entsprechen und so zu der aus Lärmschutzgründen erforderlichen Riegelbildung beitragen, deren Wirkung wegen der größeren Firsthöhe der Zwischenbauten sogar größer ist als nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 2073 zu erwarten. Die mittlere, zurückgesetzte Reihenhausgruppe mit davor liegenden Carports hat eine durchgängig gleichbleibende Firsthöhe von mindestens 10 m und höchstens 12 m.

Sämtliche anderen Merkmale des Bebauungsplans 2073 bleiben unverändert.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen

2.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur, Landschaft und Boden

Das Baugelände, eine ehemalige Wiese, ist heute Ödland, da in der Umgebung die Realisierung des Bebauungsplans 2073 bereits vorangeschritten ist und den ehemaligen Zustand der Fläche verändert hat. Auch die Lisa-Keßler-Straße ist bereits hergestellt. Die Bebauung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 33 führt deshalb nicht zu Eingriffen in wertvolle Freiflächen.

Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 2073 festgelegte Ausgleich ist zum Teil bereits vollzogen (Ausbau des Regenwasserrückhaltebeckens in der öffentlichen Grünanlage zwischen der Straße Achterdiek und BAB 27) oder wird durch die textli-

chen Festsetzungen Nr. 6 bis 8 anteilig dem reinen Wohngebiet im Vorhaben- und Erschließungsplan 33 zugeordnet (Regenentwässerung und Ersatzpflanzungen).

Durch Verzicht auf die geplanten Garagenhöfe reduziert sich die neu versiegelte Fläche. Es verbleibt danach eine größere Hausgartenfläche.

Durch die Planänderung sind keine Bäume betroffen.

2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm

Die Zielsetzungen des Lärmschutzes in der Stadtplanung ergeben sich aus der DIN 18005, die für reine Wohngebiete Mittelungspegel von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts anstrebt. Angesichts der nahegelegenen Autobahn A 27 ist dieses Ziel zwar nicht vollständig erreichbar, aber es können Maßnahmen getroffen werden, die die negativen Auswirkungen soweit wie möglich mindern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2073 ist deshalb ein Schallschutzkonzept für das Gesamtgebiet festgelegt worden, in das sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 33 sinngemäß einfügt, indem im Prinzip dieselben Lärmschutzfestsetzungen übernommen werden. Sie ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4, mit denen der wohnungsnaher Freiraum besonders geschützt und zum passiven Schallschutz entsprechende Verpflichtungen für den Bauherrn festgelegt werden.

Eine weitere Schallschutzmaßnahme, deren Wirkung jedoch den nordwestlich der Lisa-Keßler-Straße gelegenen Gebäuden zugute kommt, ist die Festlegung einer Mindestfirshöhe von 10 m, die in begrenzten Teilbereichen (Zwischenbauten der Garagen) bis auf 7 m reduziert werden darf (Riegelwirkung). Diese textliche Festsetzung (Nr. 4) ist aus dem Bebauungsplan 2073 übernommen, jedoch insoweit verbessert worden, als die Mindesthöhe von 5 m auf 7 m angehoben worden ist. Da auf die bisherigen Garagenhöfe mit niedrigeren Firshöhen verzichtet werden kann, entfallen auch die „Lärmschutzlücken“ zugunsten geschlossener Hauszeilen. Zwischen ihnen betragen die Lücken nur noch ca. 6 m. Auch insofern tritt durch die Planänderung eine Verbesserung ein.

Die lärmschutztechnische Wirkung der verschiedenen Maßnahmen ist durch eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann aus Garbsen am 28. Juli 2003 anhand von Lärmkarten belegt.

Die Stellungnahme bezieht sich auf einen ähnlichen Bebauungsentwurf mit Doppelhäusern mit 10 bis 12 m Firshöhe und dazwischen stehenden Garagen mit 5,5 m Firshöhe von der Firma Riggers. Seitens des Gutachters bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen dieses Bebauungskonzept.

Die Firshöhe der jetzigen Planung liegt ebenfalls bei 10 bis 12 m und darf in Teilbereichen auf 7 m reduziert werden. Dies stellt wegen der höheren Mindestfirshöhe eine Verbesserung für den Schallschutz dar.

Die Stellungnahme kann demnach auch für das Bebauungskonzept der Interhomes AG Anwendung finden.

Aus der Stellungnahme des Schallgutachters vom 28. Juli 2003:

„Wie aus der Differenz-Lärmkarte hervorgeht, ergibt sich auf den niedrig gelegenen Freiflächen unter Beachtung des aktuellen Bebauungsentwurfs aus dem Jahr 2003 gegenüber dem ursprünglichen Entwurf aus dem Jahr 2002 für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine messbaren Änderungen der Straßenverkehrslärmbelastung. Dabei wurde vorausgesetzt, dass aus Schallschutzgründen alle Garagen in der südlichsten Bauzeile mit Satteldächern ausgerüstet werden.“

Dort wo geringfügige Pegelerhöhungen auftreten befinden sich entweder keine schutzbedürftigen Freiflächen (z. B. nördlich der Garagen im Bereich der Doppelhäuser) oder es ergibt sich unter Beachtung des aktuellen Bebauungsentwurfs auf den im Sinne einer Pegelerhöhung betroffenen Freiflächen tags keine bzw. keine nennenswerte Überschreitung des Orientierungswertes.

Aus diesem Grunde bestehen aus schalltechnischer Sicht im Hinblick auf die aktuelle Planung (Doppelhäuser und direkt anschließenden Garagen mit Satteldach in der südlichsten Baureihe) keine Bedenken.“

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Die Kosten der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 33 trägt die Interhomes AG.

Vorhaben- und Erschließungsplan 33 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung von Reihenhäusern an der Lisa-Keßler-Straße in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB 2004

Die Bebauung des Plangebiets war bereits nach dem Bebauungsplan 2073 zulässig.

Unter Umweltgesichtspunkten unterscheiden sich die Planungsmöglichkeiten des Bebauungsplans 2073 und des Vorhaben- und Erschließungsplans 33 nur in den Auswirkungen der unterschiedlichen Bauweisen im Hinblick auf ihre Lärmschutzwirkung:

Während bislang der Wechsel zwischen Hausgruppen und dazwischen liegenden niedrigeren Garagenhöfen den Lärmschutz für die Wohngebäude nördlich der Lisa-Keßler-Straße schwächte, wird nun auf die Garagenhöfe zugunsten von drei geschlossenen Hauszeilen verzichtet, in die die Garagen integriert sind. Zwar entstehen schmale Einschnitte in der Firstlinie, die Lärmschutzwirkung ist dennoch höher als bei der bislang festgesetzten Planungsmöglichkeit.

Unter Umweltgesichtspunkten führt die Neuplanung also zu einem besseren Ergebnis.

Im Hinblick auf Versiegelung oder Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft unterscheiden sich beide Varianten nicht.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat in der Sitzung am 10. März 2005 beschlossen, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen wird.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Vahr nach § 4 Abs. 2 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan 33 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner Änderung der Planungsziele geführt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 33 (Bearbeitungsstand: 3. Februar 2005) öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 11. April 2005 bis 11. Mai 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

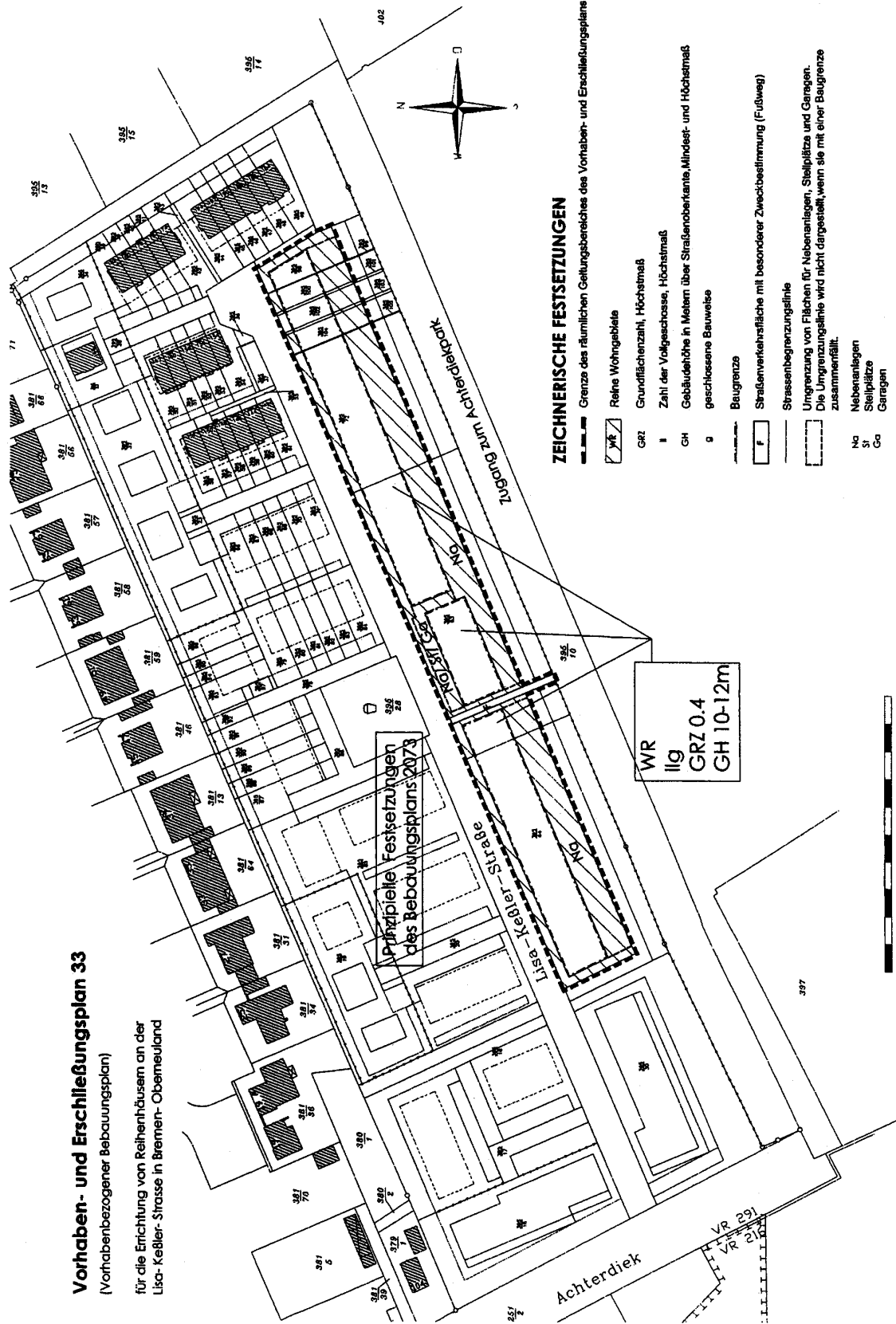
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen.

Vorhaben- und Erschließungsplan 33

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

für die Errichtung von Reihenhäusern an der
Lisa-Kebler-Strasse in Bremen-Obereiland



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans

WR Reine Wohngebiete

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenebene, Mindest- und Höchstmaß

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

F Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

— Strassenbegrenzungslinie

U Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

--- Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.

Ng Nebenanlagen

St Stellplätze

Ga Garagen

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