

*Mitteilung des Senats vom 6. Dezember 2005*

*Bebauungsplan 1732 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland beiderseits der Habenhauser Landstraße nördlich Grundstücke Hausnummern 4 bis 60 und südlich Grundstücke Hausnummern 1 a bis 59*

*(Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005)*

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1732 (Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 18. November 2005 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Anregungen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen enthalten sind. \*)

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 Bebauungsplan 1732 (Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

*Bericht der Deputation für Bau und Verkehr*

**Bebauungsplan 1732 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland beiderseits der Habenhauser Landstraße nördlich Grundstücke Hausnummern 4 bis 60 und südlich Grundstücke Hausnummern 1 a bis 59**

**(Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplanentwurf 1732 (Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 1732 (Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1732“ ist beigefügt.

**A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 233 Abs. 1 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

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

## 2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 3. März 1983 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 14. März 1983 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 27. April 2005 den Beschluss gefasst, den Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses vom 3. März 1983 auf den öffentlich auszulegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1732 (Bearbeitungsstand: 7. Februar 2005) zu ändern. Dieser Beschluss ist am 20. Mai 2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

## 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 1732 sind vom Ortsamt Obervieland mehrere frühzeitige Beteiligungen der Bürger an der Bauleitplanung in öffentlichen Einwohnerversammlungen durchgeführt worden, zuletzt am 19. Mai 1999.

Die Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligungen sind von der Deputation für Bau vor Beschluss der ersten öffentlichen Auslegung behandelt worden.

## 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Obervieland bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden.

Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

## 5. Erste Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau hat am 19. Oktober 2000 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1732 nebst Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf nebst Begründung hat vom 4. Dezember 2000 bis 4. Januar 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Bauordnung – Fachbereich Stadtplanung – öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Obervieland Kenntnis zu nehmen.

## 6. Anregungen von Bürgern anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in dem Entwurf der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Diese Anregungen wurden von der Deputation für Bau und Verkehr am 27. April 2005 behandelt.

## 7. Änderung des Planentwurfes und Änderung der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

### 7.1 Planänderungen

- Der Geltungsbereich wurde um die Flächen der Grundstücke Habenhauser Landstraße Hausnummern 60 A, 60 B, 62 A, 64 und 66 reduziert, da die auf diesen Grundstücken bestehende Kontaminationsproblematik nicht im Bebauungsplanverfahren gelöst werden kann. Die entsprechende Kennzeichnung der Flächen sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen unter Nr. 6 sind daher entbehrlich und wurden gestrichen.
- Nördlich und südlich der Habenhauser Landstraße soll in den rückwärtigen Bauzonen eine aufgelockerte Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Dementsprechend wurde hier offene Bauweise festgesetzt.
- Es erfolgte die zeichnerische Aufnahme der Schallschutzzone.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 bezüglich Nebenanlagen wurden präzisiert.

- Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde neu aufgenommen.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 neu (vorher textliche Festsetzung Nr. 5.1) und Nr. 7 (vorher textliche Festsetzung Nr. 5.2) wurden aus Gründen der Klarstellung neu formuliert.

## 7.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen wurden Änderungen in der Begründung erforderlich. Die Begründung ist entsprechend überarbeitet worden. Des Weiteren wurde die Begründung redaktionell u. a. im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) überarbeitet; die „Finanziellen Auswirkungen“ sind unter dem neuen Gliederungspunkt E) aktualisiert worden. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand 7. Februar 2005) enthält die neuen Texte.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 27. April 2005 empfohlen, den unter Punkt 7.1 genannten Planänderungen, wie im Planentwurf mit Bearbeitungsstand 7. Februar 2005 ausgewiesen, sowie den unter Punkt 7.2 genannten Änderungen der Begründung zuzustimmen.

## 8. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 27. April 2005 folgende Beschlüsse gefasst:

- Erneute (zweite) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1732 (Bearbeitungsstand: 7. Februar 2005) nebst Begründung (Bearbeitungsstand: 7. Februar 2005) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Bei der erneuten Auslegung können Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.
- Die Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger, die anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung Anregungen vorgebracht haben, sind über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Der Bebauungsplanentwurf 1732 (Bearbeitungsstand: 7. Februar 2005) nebst geänderter Begründung (Bearbeitungsstand: 7. Februar 2005) hat vom 1. Juni bis 15. Juni 2005 beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes (Bearbeitungsstand: 7. Februar 2005) einschließlich geänderter Begründung (Bearbeitungsstand: 7. Februar 2005) im Ortsamt Obervieland Kenntnis zu nehmen.

## 9. Anregungen von Bürgern anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

## 10. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

### 10.1 Planänderungen

- Die bisher ausgewiesene Fläche für Garagen und Nebenanlagen (Ga/Na) im rückwärtigen Bereich der Habenhauser Landstraße Hausnummern 40 bis 18 wird um den rückwärtigen Bereich der Hausnummern 12 und 14 erweitert.
- Im Bereich der Habenhauser Landstraße Hausnummern 38 A und 38 B sowie im rückwärtigen Bereich der Habenhauser Landstraße Hausnummern 4 bis 10 werden nunmehr Flächen für Nebenanlagen (Na\*) ausgewiesen.
- Für die bisher als reines Wohngebiet (WR) festgesetzte Fläche im rückwärtigen Bereich südlich der Habenhauser Landstraße (Bereich Hausnummer 62) wird nunmehr allgemeines Wohngebiet (WA\*) festgesetzt;

hier werden die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch ausgeschlossen, um Lärmimmissionen im Blockinnenbereich zu vermeiden. Auf die neu aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 3 wird verwiesen. Des Weiteren wird in diesem Bereich ebenfalls eine Fläche für Nebenanlagen (Na\*) ausgewiesen.

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8 (alt Nr. 6 und Nr. 7) werden hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume präzisiert; es sind nunmehr „standortheimische Bäume zu pflanzen.
- Auf dem Grundstück Habenhauser Landstraße 26 bis 28 ist im Bereich der unterirdischen Tankanlage (Vorgarten) und unter dem Gebäude eine Bodenverunreinigung gemessen worden. Das Grundstück wurde entsprechend gekennzeichnet; die konkrete Verunreinigung wird unter „Kenntlichmachung“ benannt.

Die vorgenannten Planänderungen sind in den Bebauungsplanentwurf 1732 (Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005) ausgewiesen.

#### 10.2 Änderung der Begründung

- Die vorgenannten Planänderungen machten eine Überarbeitung der Begründung erforderlich.
- Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen wurde der Abschnitt C) Punkt 1. (Art der baulichen Nutzung) ergänzt um Ausführungen zu der Festsetzung WA\*.
- Unter Abschnitt C) wurde der Punkt 7. (Altlastenflächen/schädliche Bodenveränderung) neu aufgenommen.
- Unter Abschnitt D) wurden die Ausführungen zu Boden/Altlasten in Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen ergänzt.
- Die bei der Realisierung der Planung für die Stadtgemeinde Bremen entstehenden Kosten wurden unter Abschnitt E) Finanzielle Auswirkungen aktualisiert.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005) stellt den aktuellen Stand dar.

#### 11. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung/eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB

Durch die nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1732 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 BauGB wurde durchgeführt.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Die von den Planänderungen betroffenen Grundstückseigentümer wurden informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Hinsichtlich des Ergebnisses wird auf die Anlage zum Bericht verwiesen.

### **B) Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

### **C) Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1732 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland beiderseits der

Habenhauser Landstraße nördlich Grundstücke Hausnummern 4 bis 60 und südlich Grundstücke Hausnummern 1 a bis 59 (Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

## Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan

# 1732

Stand: 07.02.2005

<b>I. Allgemeine Flächenbilanz</b>		ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes		3.22	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche		3.22	
		ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon		-	100
a) Baugebietsflächen (Netto)		2.42	75,2
b) Verkehrsflächen		0,80	24,8
	öffentlich		
	privat	-	-
c) Grünflächen		-	-
	öffentlich	-	-
	privat	-	-
d) Ausgleichsflächen		-	-
	intern	-	-
	extern	-	-
e) sonstige Flächen		-	-
(z.B. Versorgungsflächen,		-	-
Gemeinbedarfsflächen)		-	-

<b>II. Baugebiete</b>		ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon		2,42	75,2
a) Wohnbauflächen (WR/WA)		2,42	75,2
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)		-	-
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)		-	-
d) Sonderbauflächen		-	-

<b>III. Wohnungsbaupotentiale</b>		Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		-	100
a) Einzelhäusern		-	-
b) Doppelhäusern		-	-
c) Reihenhäusern		-	-
d) Geschosswohnungsbauten (85m <sup>2</sup> /WE)		-	-
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)		-	-
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt		-	-
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)		-	-

*Begründung zum Bebauungsplan 1732 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland beiderseits der Habenhauser Landstraße nördlich Grundstücke Hausnummern 4 bis 60 und südlich Grundstücke Hausnummern 1 a bis 59*

*(Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005)*

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Huckelriede. Seine Größe beträgt ca. 3,22 ha.

**B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

1. Entwicklung und Zustand

Die Habenhauser Landstraße ist die wichtigste Verbindung zwischen der Neustadt und Habenhausen; die Fahrbahn ist entsprechend ihrer Bedeutung ausgebaut. Die Nebenanlagen (Rad- und Gehweg) sind unzureichend und nicht durchgängig beiderseits vorhanden bzw. nutzbar.

Von Huckelriede ausgehend, hat sich entlang der Straße eine ein- bis zweigeschossige Straßenrandbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen auf schmalen Grundstücken herausgebildet.

Die tiefen rückwärtigen Gärten sind insbesondere im nördlichen Bereich teilweise bebaut.

2. Geltendes Planungsrecht

Nur für den nördlichen Planbereich sind städtebauliche Festsetzungen vorhanden; nach dem Gewerbeplan 272 vom 13. Oktober 1949 ist Gewerbeklasse III festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt Wohnbaufläche dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1732 soll eine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche für Nebenanlagen (Geh- und Radweg) festgesetzt werden, damit eine beiderseitige öffentliche durchgängig geführte Begeh- und Befahrbarkeit sichergestellt ist.

Die straßenseitigen vorhandenen Bauzonen entlang der Habenhauser Landstraße sollen planungsrechtlich definiert werden.

Das Gleiche gilt für eine zweite Bauzone jeweils nördlich und südlich der Habenhauser Landstraße mit bereits realisierter Wohnbebauung.

Damit wird zugleich die Anwendbarkeit der aktuellen Baurechtsvorschriften herbeigeführt und ein Beitrag zur Rechtsbereinigung geleistet.

Zur Durchsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

**C) Planinhalt**

1. Art der baulichen Nutzung

Beiderseits der Habenhauser Landstraße ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bezugnehmend auf die Lage an dieser wichtigen Verbindungsstraße soll ein erweitertes Nutzungsspektrum möglich sein. Ausgeschlossen werden Tankstellen, die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässig sind. Tankstellen sind im Hinblick auf ihre Emissionen mit der kleinteilig strukturierten Wohnbebauung nicht vereinbar. Im Bereich (WA\*) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um Lärmimmissionen im Blockinnenbereich zu vermeiden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Die nördliche rückwärtige Lage ist dem Wohnen vorbehalten; entsprechend wird hier Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, um so eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Entlang der Habenhauser Landstraße wird – entsprechend der vorhandenen Bebauung – Zweigeschossigkeit und für die rückwärtige Bauzone Eingeschossigkeit festgesetzt.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Angleichung an die vorhandene Baustruktur wird entlang der Habenhauser Landstraße abweichende Bauweise festgesetzt; es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Auf mindestens einer Seite ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 1 m einzuhalten.

In der rückwärtigen Bauzone, nördlich und südlich der Habenhauser Landstraße, sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Bei Einzelhäusern kann eine einseitige Grenzbebauung gestattet werden, ohne dass von den Nachbargrundstücken her angebaut werden muss (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Die übrigen Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Entlang der Habenhauser Landstraße bildet die vorhandene Straßenrandbebauung die Baugrenze; die rückwärtigen Bauzonen nehmen Bezug auf die vorhandene Bebauung. Südlich der Habenhauser Landstraße wird in Teilbereichen die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, um ergänzende zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

## 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den Vorgärten werden Nebenanlagen – soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind – ausgeschlossen, damit die Wirkung der Straßenrandbebauung unverstellt bleibt. In den rückwärtigen Bereichen nördlich und südlich der Habenhauser Landstraße sind Nebenanlagen und Garagen nur in der gekennzeichneten Fläche (Na, GA) zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Grundstück eine Nebenanlage zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

## 5. Verkehrsflächen

Die Planung der Habenhauser Landstraße erfolgt in einer Breite, die für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger ausreichende Verkehrsflächen bereithält. Für die durchgängige beiderseitige Geh- und Radwegführung ist der Ankauf privater Grundstücksflächen erforderlich.

## 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Bei Realisierung der Planung wird durch zusätzliche Versiegelung des Bodens durch Bebauung/Wohngebäude in den Naturhaushalt eingegriffen.

Als Minderung- und Ausgleichsmaßnahmen sollen je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche ein mindestens 2,50 m hoher standortheimischer Laubbaum gepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Der Wegfall bepflanzter Vorgartenfläche wird durch die beiderseitigen standortheimischen Laubbaumanpflanzungen an der Habenhauser Landstraße ausgeglichen; die alleinartige Bepflanzung wird die Straße in ihrem Erscheinungsbild deutlich aufwerten (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

Die Finanzierung dieser Maßnahme kann auch anderen Bebauungsplänen als Ausgleich zugerechnet werden.

## 7. Altlastenflächen/schädliche Bodenveränderung

Auf dem Grundstück Habenhauser Landstraße 26 bis 28 ist im Bereich der unterirdischen Tankanlage (Vorgarten) und unter dem Gebäude eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) mit Konzent-

rationen bis zu 32.000 mg/kg TS sowie im Stauwasser Konzentrationen bis zu 9.888 µg/l gemessen worden. Das Grundstück ist im Plan entsprechend gekennzeichnet; die konkrete Verunreinigung wird unter „Kenntlichmachung“ konkret benannt.

#### **D) Umweltprüfung**

Das Bebauungsplanverfahren ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 BauGB 2004 geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Der Prüfwert für die Vorprüfung gemäß Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird nicht erreicht. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG ist somit nicht erforderlich.

Gleichwohl wurden die Belange der Umweltverträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet und wie folgt bewertet:

##### **Zu Natur und Landschaft**

Entlang der Habenhauser Landstraße hat sich eine ein- bis zweigeschossige Straßenrandbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen auf schmalen Grundstücken herausgebildet. Die tiefen rückwärtigen Gärten sind insbesondere im nördlichen Bereich teilweise bebaut.

Mit der Neuplanung soll eine zweite Bauzone jeweils nördlich und südlich der Habenhauser Landstraße den Bedarf nach Wohngrundstücken auch in bestehenden Wohngebieten decken.

Mit Ausweisung dieser Bauzonen wird bei Realisierung der Planung (Bau von Wohngebäuden) durch Versiegelung des Bodens in den Naturhaushalt eingegriffen.

Hinsichtlich der erforderlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf Punkt C) 6. dieser Begründung verwiesen.

##### **Zu Entwässerung**

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch das vorhandene Mischsystem. Weitere Kanalanlagen sind nicht vorgesehen.

Für das anfallende Niederschlagswasser gilt Entsprechendes.

##### **Zu Boden/Altlasten/schädliche Bodenveränderungen**

In der Habenhauser Landstraße 26 bis 28 wurde am 5. April 2001 ein alter Heizölbrenner durch einen neuen Heizölbrenner ersetzt. Da die Rücklaufleitung zum Heizöltank nicht verschlossen wurde, ist es zu einem Austritt von Mineralöl in den Domschacht und weiter zu einem Eintritt in das umliegende Erdreich gekommen. Das Mineralöl hat sich im Bereich des Stauwasserhorizontes bis hinter das Gebäude ausgebreitet. Es ist eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) mit Konzentrationen bis zu 32.000 mg/kg TS sowie im Stauwasser Konzentrationen bis zu 9.888 µg/l gemessen worden. Das Grundstück ist im Plan gekennzeichnet und unter Kenntlichmachung konkret benannt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung kann eine Bodensanierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden. Das mineralöhlhaltige Stauwasser wird regelmäßig abgesaugt. Unter Berücksichtigung dieser Schutzmaßnahmen bestehen gegen eine Wohnnutzung keine Bedenken.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

##### **Zu Lärm**

Das Plangebiet ist durch folgende Lärmquellen belastet:



Straßenlärm: mittel,

Fluglärm: hoch (Schutzzone 2, Lärmpegel zwischen 67 dB bis 75 dB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Lärmschutzzone 2 festgesetzten Lärmschutzbereiches. Der Verlauf der Lärmschutzzone ist im Plan dargestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die luftverkehrsrechtlichen Festsetzungen (siehe Beiblatt) verwiesen.

Weitere Festsetzungen bezüglich Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zu Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten jeglicher Art ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

Geologische Informationen

Die natürliche Geländeoberfläche liegt bei ca. 4,5 m NN. Das Plangebiet ist flächig um 0,5 bis 1,5 m aufgehöhht worden. Diese anthropogenen Auffüllungen bestehen überwiegend aus Sanden.

Die jüngste geologische Einheit wird durch einen bindigen Auenlehm repräsentiert. Diese holozänen Weichschichten bestehen überwiegend aus tonigen Schluffen und erreichen Mächtigkeiten zwischen 3,0 bis 4,5 m. Der Baugrund ist als frost- und setzungsempfindlich einzustufen.

Darunter folgen sandig-kiesige Schichten der Saale-Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Basis des Grundwasserleiters wird in Tiefen ab - 25 m NN durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um etwa 2,0 m NN, Höchststände sind bei 3,5 m NN zu erwarten. Das Grundwasser fließt sehr langsam in Richtung Norden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7,0; Gesamteisen: 10 - 20 mg/l; Chloride: 100 - 250 mg/l; Sulfate: 80 - 120 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l). Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht möglich.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

## E. Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten:

	Brutto €	Netto €
durch die Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH		
— für Grunderwerb an der Habenhauser Landstraße	76.000	76.000
— für regulierungsbedingte Kosten (Versetzen von Einfriedigungen, Bestandsentschädigungen)	95.000	95.000
durch das Amt für Straßen und Verkehr		
— für den Ausbau des Rad- und Fußweges	430.000	430.000

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Mit der Festsetzung der erweiterten Straßenverkehrsfläche sollen langfristig die Möglichkeiten einer Qualitätsoptimierung im Verkehrsablauf gesichert werden. Durch den Bebauungsplan 1732 entstehen der Stadtgemeinde Bremen – abgesehen von Einzelfällen der Ausübung des Vorkaufsrechts – zunächst keine Kosten, da die Umsetzung dieser Maßnahmen derzeit nicht vorgesehen ist. Die überschlägig ermittelten Kosten fallen erst bei Realisierung der Planung an.

Die hierfür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

***Beiblatt zum Bebauungsplan 1732 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland beiderseits der Habenhauser Landstraße nördlich Grundstücke Hausnummern 4 bis 60 und südlich Grundstücke Hausnummern 1 a bis 59***

***(Bearbeitungsstand: 11. Juli 2005)***

Nachrichtliche Übernahme bezüglich Luftverkehrsgesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 2 a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Neufassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar innerhalb des östlichen Anflugsektors (27) der Hauptstart- und landebahn 09-27.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung einer Baugenehmigung ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die vorlagepflichtige Höhe von 4,20 m (westlicher Geltungsbereich) bis 9,50 m über NN (östlicher Geltungsbereich) überschreiten sollen.

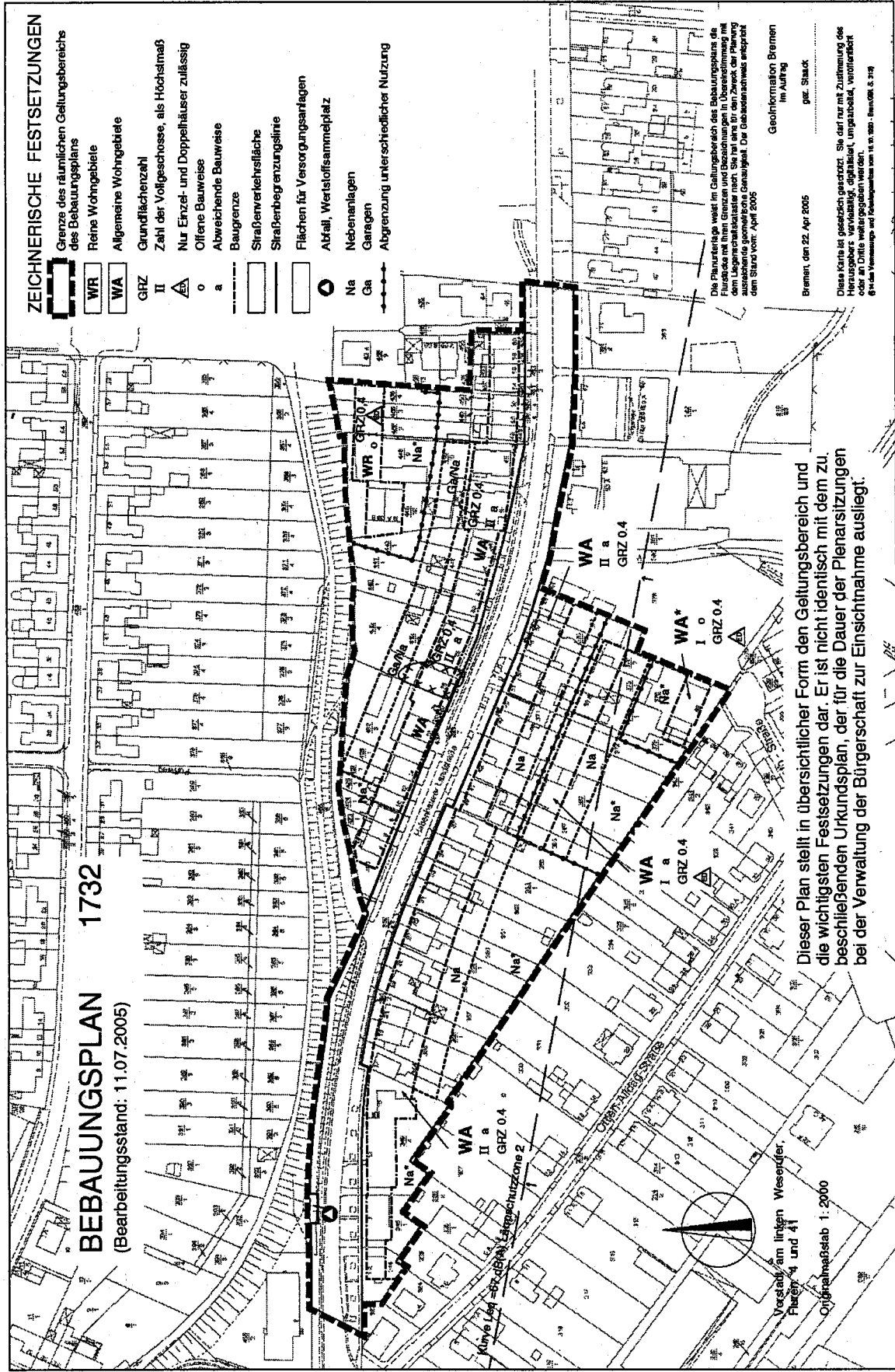
Die zuvor genannten Höhen gelten nach § 15 Abs. 1 Luft VG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 Luft VG der Genehmigung.

Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Lärmschutzzone 2 des mit Verordnung vom 28. Mai 1974 festgesetzten Lärmschutzbereiches.

Nach § 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl. S. 282) dürfen zu Wohnzwecken genutzte Bauvorhaben innerhalb dieser Lärmschutzzone 2 nur dann errichtet werden, wenn sie den Anforderungen der Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 genügen.



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Reine Wohngebiete  
 Allgemeine Wohngebiete  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Offene Bauweise  
 Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Abfall-, Wertstoffsammelplatz  
 Nebenanlagen  
 Garagen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**BEBAUUNGSPLAN 1732**  
 (Bearbeitungsstand: 11.07.2005)

Die Planunterlagen weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie sind für den Zweck der Planung ausnehmend gezeichnet. Der Gebietsanwieser ist dem Stand vom April 2005.

Geoinformation Bremen  
 im Auftrag  
 gez. Staack  
 Bremen, den 22. April 2005

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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

Verstab am linken Weesender,  
 Flur 4 und 41  
 Originalmaßstab 1:2000

