

Mitteilung des Senats vom 28. März 2006

Bebauungsplan 2179 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Hermannsburg, Achterkampsweg, Kosterkamp und Stuhler Landstraße

(Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2179 (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 9. März 2006 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 2179 (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2179 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Hermannsburg, Achterkampsweg, Kosterkamp und Stuhler Landstraße

(Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2179 (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 2179 (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2179“ ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau

Das mit Wirkung vom 20. Juli 2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) geänderte BauGB enthält u. a. neue Anforderungen zum Verfahren und zur Begründung der Bauleitpläne; danach sind grundsätzlich für alle Flächennutzungspläne und Bebauungspläne Umweltprüfungen durchzuführen.

Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB 2004 können bereits begonnene Bauleitplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende geführt werden, sofern sie bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden. Abge-

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

geschlossen ist das Verfahren mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen; daher ist zu beachten, dass für Bauleitplanverfahren nach altem Recht eine abschließende Deputationsbefassung im Frühjahr 2006 erforderlich ist.

Sofern eine Bekanntmachung bis zum 20. Juli 2006 nicht erfolgt, müssen nachträglich ein Umweltbericht erstellt und die Verfahrensschritte zur öffentlichen Auslegung und Trägeranhörung wiederholt werden.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren soll auf Grundlage der Überleitungsvorschriften nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 27. Februar 2003 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 10. März 2003 öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2179 ist am 26. Mai 2004 vom Ortsamt Huchting eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der 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 Huchting bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 18. November 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 14. Dezember 2005 bis 16. Januar 2006 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 Huchting Kenntnis zu nehmen.

5.1 Private Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Planänderungen haben sich aufgrund der Anregungen nicht ergeben.

5.2 Anregungen von Nachbargemeinden anlässlich der erneuten Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung

5.2.1 Die Gemeinde Stuhr hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2005 Folgendes mitgeteilt:

„Zu dem Planentwurf verweise ich auf mein Schreiben vom 27. Oktober 2004. Die dort aufgeführten Anregungen und Bedenken werden unverändert von der Gemeinde Stuhr aufrecht erhalten.“

Nachfolgend wird das zuvor erwähnte Schreiben der Gemeinde Stuhr vom 27. Oktober 2004 wiederholt (bereits in der Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr am 18. November 2005 behandelt):

„Gegen den Bebauungsplan 2179 bestehen Bedenken. Diese betreffen die vorgesehene Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Stuhrer Landstraße, die in einem ungünstigen Kurvenbereich liegt. Die ohnehin durch die Kurvenlage eingeschränkten Sichtverhältnisse werden durch

einen Verteilerkasten und eine hohe Einfriedigung noch stärker beeinträchtigt. Weiterhin wären gegebenenfalls drei Fahrspuren zu überqueren, da in dem betreffenden Streckenabschnitt bereits die Linksabbiegespur Richtung Hespernstraße begonnen hat. Eine Anbindung des Plangebiets an die Stuhrer Landstraße soll daher an dieser Stelle nicht erfolgen. Es wird vorgeschlagen, dass Fußgänger und Radfahrer die vorgesehene Anbindung zur Straße Kosterkamp nutzen und von dort an die Stuhrer Landstraße gelangen.

Im Einmündungsbereich der beabsichtigten Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in der Straße Kosterkamp ist darauf zu achten, dass die vorhandene private Zuwegung zu der künftigen öffentlichen Zuwegung entsprechend abgegrenzt wird und in soweit nicht verwechselbar ist.

Als Träger der Straßenbaulast für die Stuhrer Landstraße ist das Straßenbauamt Nienburg in die Planungen einzubeziehen.

Darüber hinaus sollen in der Planzeichnung die nicht dem Kraftfahrzeugverkehr dienenden Abschnitte der öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Planzeichen 6.3 „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg“ gekennzeichnet werden.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Gemeinde Stuhr verweist anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 20. Dezember 2005 auf ihre im Rahmen der Trägeranhörung abgegebene Stellungnahme vom 27. Oktober 2004.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat sich mit der Stellungnahme der Gemeinde Stuhr vom 27. Oktober 2004 sowie mit dem Vorschlag für deren Behandlung bereits am 18. November 2005 im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung befasst und beschlossen, den Planentwurf unverändert öffentlich auszulegen. Neue Argumente haben sich seither nicht ergeben. Insofern wird die von der Deputation für Bau und Verkehr beschlossene Stellungnahme der Verwaltung zu dem Schreiben der Gemeinde Stuhr vom 27. Oktober 2004 wiederholt:

Die Festsetzungen entlang der Stuhrer Landstraße entsprechen denen des hier bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem daraus entwickelten Baubestand. An der Stuhrer Landstraße ist bereits zwischen Hausnummern 40 und 42/44 eine Zuwegung zu den Anliegergrundstücken vorhanden; sie genießt Bestandsschutz. Es ist planerisch sinnvoll, diese bestehende Wegeparzelle aufzugreifen und im Sinn einer Wegevernetzung (insbesondere für Fußgänger, aber auch für Radfahrer) als fußläufig kürzeste Verbindung aus dem Baugebiet zur Stuhrer Landstraße zu nutzen. Dementsprechend wurde hier öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der konkrete Ausbau und möglicherweise erforderliche Sicherheitsmaßnahmen sind Gegenstand der Ausbauplanung.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

- 5.2.2 Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Nienburg – hat mit Schreiben vom 9. Januar 2006 Folgendes mitgeteilt:

„Die von der Deputation für Bau und Verkehr beschlossene öffentliche Auslegung des oben genannten Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen.

Zu dieser Bauleitplanung hat die Niedersächsische Straßenbauverwaltung bereits mit Schreiben vom 19. April 2005, Az.: 4/21101/21102, Stellung bezogen und dem Bebauungsplan Nr. 2179 sowie der 63. Flächennutzungsplanänderung unter diversen Anregungen und Hinweisen zugestimmt.

Diese Stellungnahme halte ich weiterhin aufrecht, mit Ausnahme meiner Ausführungen zur Änderung der Grundflächenzahl sowie zur Geh-/Radwegverbindung an die ‚Stuhrer Landstraße‘. Diesen beiden Vorhaben stimme ich zu.

Für den Anschluss der Geh-/Radwegverbindung an den vorhandenen straßenbegleitenden Radweg der L 337 (Stuhrer Landstraße) ist auf Bremer Landesgebiet ein versetztes Schrankengitter vorzusehen, damit ein direktes, verkehrsunsicheres Auffahren auf den vorhandenen Radweg wirksam unterbunden wird.

Bei Beachtung der vorgenannten Punkte habe ich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Eine Kopie der Stellungnahme vom 19. April 2005 habe ich als Anlage beigefügt.“

Nachfolgend wird das zuvor erwähnte Schreiben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Nienburg – vom 19. April 2005 wiederholt (bereits in der Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr am 18. November 2005 behandelt):

„Gegen die vorgesehenen Änderungen im Flächennutzungsplan der Freien Hansestadt Bremen habe ich keine grundsätzlichen Bedenken, auch wenn von dieser Maßnahme verkehrliche Auswirkungen auf den Verkehrsfluss im Zuge der Landesstraße 337 (Stuhrer Landstraße) zu erwarten sind.

Um mögliche verkehrlich negative Belastungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 337 auszuschließen, bitte ich folgende Belange im Bebauungsplan Nr. 2179 zu berücksichtigen:

- Die vorhandene Bebauung entlang der Landesstraße 337 (Stuhrer Landstraße) genießt Bestandsschutz entsprechend den Auflagen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 723 (liegt hier nicht vor) vom 22. Dezember 1972.

Einer Änderung der Grundflächenzahl kann nicht zugestimmt werden, da hieraus eine stärkere Nutzung der heute schon problematischen Zufahrten erwächst. Es wird vorgeschlagen, die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinter die vorhandene Straßenbebauung der Stuhrer Landstraße zurückzusetzen (z. B. bis auf die Abgrenzungslinie der unterschiedlichen Nutzung gemäß beigefügter Skizze).

- Die bestehenden Zufahrten zwischen den Hausnummern 36 und 40 sowie zwischen den Hausnummern 40 und 42/44 sind an ihrem Ende wirksam und dauerhaft abzugrenzen, um zusätzliche verkehrsgefährdende Verkehre aus dem Baugebiet zu unterbinden. Letzteres gilt auch für den Fußgänger- und Radfahrverkehr, da im Bereich der Stuhrer Landstraße zwischen der Straße „Hermannsburg“ und der Straße „Kosterkamp“ keine Querungsmöglichkeiten im Zuge der L 337 bestehen, so dass nur Längsverkehre möglich sind, die ebenso gut im Baugebiet abgewickelt werden können.
- Die Erschließung des Bebauungsgebietes hat ausschließlich über den „Achterkampsweg“, sowie über die Straße „Hermannsburg“ und zu einem gewissen Anteil über die Straße „Kosterkamp“ zu erfolgen. Dies gilt auch für den Rad- und Fußgängerverkehr.

Sollte im Bereich des Knotenpunktes Stuhrer Landstraße/Hermannsburg aus verkehrlichen Gründen (Unfallschwerpunkt) ein Umbau des Knotenpunktes z. B. durch Einbau einer Linksabbiegespur auf der L 337 erforderlich werden, so beteiligen sich die Baulastträger beider Straßen entsprechend den Straßenkreuzungsrichtlinien an den Umbaukosten im Verhältnis der Fahrbahnbreiten jedoch unter Wegfall der Bagatellklauselregelung.

- Der Baustellenverkehr ist ebenfalls über die Straße „Hermannsburg“ bzw. über den „Kosterkamp“ abzuwickeln. Ein Baustellenverkehr von der Landesstraße 337 über bestehende Zufahrten ins Baugebiet ist auszuschließen.
- Lärmsanierungsmaßnahmen werden vom Land als Baulastträger der Landesstraße 337 nicht übernommen. Für die Außenwohnbereiche wird daher empfohlen, neben den an den Gebäuden vorgesehenen passi-

ven Lärmschutzmaßnahmen eine geeignete Abschirmung auf den Bebauungsflächen gegen die vom Verkehr der Landesstraße 337 ausgehenden Lärmemissionen vorzusehen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt zu den vorgenannten Schreiben folgende Stellungnahme ab:

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Nienburg – verweist anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 5. Dezember 2005 auf ihre im Rahmen der Trägeranhörung abgegebene Stellungnahme vom 19. April 2005.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat sich mit der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Nienburg – vom 19. April 2005 sowie mit dem Vorschlag für deren Behandlung bereits am 18. November 2005 im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung befasst und beschlossen, den Planentwurf unverändert öffentlich auszulegen.

Die von der Deputation für Bau und Verkehr beschlossene Stellungnahme der Verwaltung zu dem Schreiben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Nienburg – wird hier wiederholt:

- Die Festsetzungen entlang der Stuhrer Landstraße entsprechen – einschließlich der Grundflächenzahl – denen des hier bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, bzw. dem daraus entwickelten Baubestand. Insofern macht das vorgeschlagene Zurücksetzen der Geltungsbereichsgrenze keinen erkennbaren Sinn.
- Die Zufahrt von der Stuhrer Landstraße zwischen Hausnummern 36 und 40 diene bisher als Zufahrt zu den Kleingärten; sie kann mit Aufgabe dieser Nutzung entfallen. Die vorhandene Zufahrt Stuhrer Landstraße zwischen Hausnummern 40 und 42/44 hat als Zuwegung zu den Anliegergrundstücken Bestandsschutz. Es ist planerisch sinnvoll, diese bestehende Wegeparzelle aufzugreifen und im Sinn einer Wegevernetzung für Fußgänger und Radfahrer als fußläufig kürzeste Verbindung aus dem Baugebiet zur Stuhrer Landstraße zu nutzen. Dementsprechend wurde hier öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der konkrete Ausbau und möglicherweise erforderliche Sicherheitsmaßnahmen sind Gegenstand der Ausbauplanung.
- Die Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich mit Zufahrt von der Straße Hermannsburg über den Achterkampsweg; eine über den Achterkampsweg zur Straße Kosterkamp weiterführende Wegeverbindung komplettiert das Fuß- und Radwegenetz.
- Regelungen zum Baustellenverkehr sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- Erhöhte Anforderungen zum Schutz der Außenbereiche gegen Verkehrsimmissionen wurden von den zuständigen Fachressorts nicht gefordert und liegen somit im Ermessen der Eigentümer.

Diese Stellungnahme gilt – abgesehen von den Ausführungen zur Änderung der Grundflächenzahl sowie zur Geh-/Radwegverbindung an die Stuhrer Landstraße (Spiegelstriche 1 und 2) – fort, da die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Nienburg – ihre diesbezüglichen Bedenken zurückgezogen hat.

Hinsichtlich der mit Schreiben vom 9. Januar 2006 genannten neuen Anregung, an den vorhandenen straßenbegleitenden Radweg der L 337 auf Bremer Landesgebiet ein versetztes Schrankengitter vorzusehen, gibt die Deputation für Bau und Verkehr folgende Stellungnahme ab:

Da die Funktion als Zufahrt zu den Anliegergrundstücken Stuhrer Landstraße Hausnummern 42 und 44 erhalten bleiben muss (Bestandsschutz), ist ein versetztes Schrankengitter keine geeignete Maßnahme. Alternative Möglichkeiten zur Verkehrssicherheit sind Gegenstand der Ausbauplanung.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

6. Planänderungen und Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Von Trägern öffentlicher Belange sind Hinweise vorgebracht worden, die zu folgenden Änderungen geführt haben:

Im ausgelegenen Planentwurf fehlte in einem Teilbereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche im Bereich Stuhler Landstraße (Zufahrt zu den Anliegergrundstücken Stuhler Landstraße Hausnummern 42 und 44) die Signatur für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger, Radfahrer). Der Planentwurf wurde entsprechend ergänzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 (Ausgleichsmaßnahmen) wurde präzisiert. Unter der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 wird nunmehr die Kompensation für die Versiegelung durch Bebauung und unter Nr. 10.2 die Kompensation für die Versiegelung durch die Erschließungsstraße konkret benannt.

Aufgrund der vorgenannten Planänderung (2. Spiegelstrich) und weiterer Hinweise von Trägern öffentlicher Belange ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden.

Des Weiteren sind die „Finanziellen Auswirkungen“ unter dem Gliederungspunkt E) aktualisiert dargestellt.

Die vorgenannten Änderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2179 (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) und in die Begründung zum Bebauungsplan 2179 (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) eingeflossen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Bebauungsplanentwurf 2179 (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) ausgewiesen, und der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2179 (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) 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 Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Private Grundstückseigentümer sind von den Planänderungen nicht berührt.

B) Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Huchting hat anlässlich der erneuten Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen mitgeteilt.

Dem Ortsamt Huchting 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 2179 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Hermannsburg, Achterkampsweg, Kosterkamp und Stuhler Landstraße (Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

**Städtebauliche Daten zum
Bebauungsplan 2179**
Stand: 20.02.2006

I. Allgemeine Flächenbilanz	ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes	6,0	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche	3,52	
	ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon	1,99	100
a) Baugebietsflächen (Netto)	1,49	75
b) Verkehrsflächen öffentlich privat	0,5	25
c) Grünflächen öffentlich privat		
d) Ausgleichsflächen intern extern		
e) sonstige Flächen (z.B. Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen)		

II. Baugebiete	ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon	5,01	
a) Wohnbauflächen (WR/WA)	5,01	
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)		
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)		
d) Sonderbauflächen		

III. Wohnungsbaupotentiale	Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		100
a) Einzelhäusern	16	
b) Doppelhäusern	15	
c) Reihenhäusern		
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)		
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)	33	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt	12	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)	124	

Begründung zum Bebauungsplan 2179 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Hermannsburg, Achterkampsweg, Kosterkamp und Stuhrer Landstraße

(Bearbeitungsstand: 20. Februar 2006)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Stadtteils Huchting, Ortsteil Kirchhuchting.

Seine Gesamtgröße beträgt ca. 6 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Die westliche Begrenzung des Geltungsbereichs bildet die Straße Hermannsburg, die in diesem Abschnitt durch straßenrandbegleitende Einfamilienhausbebauung auf tiefen Gartengrundstücken geprägt wird. Der hier einmündende Achterkampsweg dient als Zuwegung zum angrenzenden Friedhof der Gemeinde Stuhr.

Die südlich und östlich das Baugebiet begrenzenden Straßen – Stuhrer Landstraße und Kosterkamp – liegen zwar außerhalb der Landesgrenze, sie erschließen jedoch Einfamilienhausgrundstücke auf Bremer Gebiet.

Entlang der Stuhrer Landstraße besteht Straßenrandbebauung mit tiefen Vorgartenzonen; auf einem Grundstück sind in zweiter Reihe zwei Doppelhäuser gebaut worden. Mit Ausnahme einer Gaststätte besteht hier ausschließlich reine Wohnnutzung.

Entlang der Straße Kosterkamp hat sich Einfamilienhausbebauung entlang der Straße und in einer zweiten, rückwärtigen Bauzone entwickelt, erschlossen durch Hammerstielzuwegungen. Auch dieser Bereich ist vollständig bebaut.

Der Innenbereich dieser umgebenden Straßen ist bisher unbebaut und mit Ausnahme von Kleingartennutzungen in einem Teilbereich brachliegend.

Die angrenzend an die tiefen Hausgärten der Hermannsburg gelegenen Kleingärten werden durch eine schmale Wegeparzelle, ausgehend von der Stuhrer Landstraße, erschlossen.

Mit Ausnahme der Straße Hermannsburg entsprechen die genannten Straßen dem Verlauf der Landesgrenze.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich der Neuplanung bestehen Festsetzungen aus folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan 723, rechtsverbindlich seit dem 22. Dezember 1972:
 - Entlang der Stuhrer Landstraße ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausweisung der Bauflächen berücksichtigt die ortstypisch tiefen nichtüberbaubaren Vorgartenzonen. Ebenso entsprechen die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude, sowie die zwingend festgesetzte Eingeschossigkeit in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 den hier vorhandenen Baustrukturen.
 - Für das Grundstück Stuhrer Landstraße 48 ist Gemeinbedarfsfläche für den Nutzungszweck Post (Fernmeldedienstgebäude) und eine höhere Grundstücksausnutzung (GFZ 0,8) ohne Einschränkung der Geschossigkeit festgesetzt.
 - Entlang der Straße Kosterkamp – die die Grenze zu Stuhr bildet, ist reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die mit ca. 55 m Bautiefe großzügig dimensionierten Bauflächen ermöglichen eine rückwärtige Bebauung der Anliegergrundstücke. Auch hier ist als Maß der baulichen Nutzung zwingende Eingeschossigkeit in Verbin-

derung mit einer reduzierten Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. In der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

- Für die gesamten unbebauten Flächen im Innenbereich der umgebenden Straßen ist Grünfläche/Dauerkleingärten festgesetzt.

- Bebauungsplan 528, rechtsverbindlich seit dem 29. November 1967:

Für die Anliegergrundstücke an der Hermannsburg Hausnummern 216 bis 228 ist reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im WR nicht zulässig. Die Bauflächen sind mit einer abgetreppten Baulinie der Straßenkrümmung angepasst; sie berücksichtigen nicht überbaubare Vorgartenflächen sowie rückwärtige Hausgärten und entsprechen der hier vorhandenen Einfamilienhausbebauung.

In der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

- Bebauungsplan 246, rechtsverbindlich seit dem 28. Mai 1959:

Für die Anliegergrundstücke Hermannsburg Hausnummern 230 bis 238 ist Gewerbezone IV und Baustaffel 1 a festgesetzt. Die Bauflächen entsprechen der vorhandenen Bebauung; straßenseitig sind Vorgartenflächen, rückwärtig Hausgärten als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Bereich der Straßenränder Wohnbauflächen und für die unbebauten Innenflächen Kleingartenflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (63. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

- Für die Anliegergrundstücke der Straßen Hermannsburg, Stuhrer Landstraße und Kosterkamp sollen auf der Basis der bestehenden Nutzungen Festsetzungen im Sinne einer Bestandssicherung der hier bestehenden Wohnnutzungen getroffen werden.
- Auf den bislang unbebauten und in einem Teilbereich kleingärtnerisch genutzten Flächen im Innenbereich dieser umgebenden Straßen soll Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Die Erschließung dieser Flächen soll von der Hermannsburg über den Achterkampsweg an das umgebende Straßennetz angebunden werden.

Um vermehrt auch privaten Bauinteressenten Möglichkeiten für den individuellen Hausbau anzubieten, soll im Rahmen des Programms „Bauen in Bremen“ in diesem Bebauungsplan ein bestimmter Anteil an „bauträgerfreien Grundstücken“ für Einzelbauherren zum Erwerb angeboten werden (Flächen beidseitig der neuen Planstraße). Hierzu ist mit dem Eigentümer/Investor dieser Flächen ein städtebaulicher Vertrag mit folgenden Verpflichtungen abgeschlossen worden:

30 % aller festgesetzten Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser werden zur maximal unteren Verkehrswertempfehlung der Geo-Information Bremen „bauträgerfrei“ auf dem Grundstücksmarkt angeboten.

Der städtebauliche Vertrag enthält weiterhin Regelungen über die Herstellung der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen. Der Investor stellt beides her und übernimmt die Kosten in vollem Umfang.

Zur Durchsetzung der vorgenannten Planungsziele sind die Neuaufstellung eines Bebauungsplans nach Baugesetzbuch sowie die Änderung eines Teilbereichs des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen für die bestehende Straßenrandbebauung im Bereich der Straßen Hermannsburg, Stuhrer Landstraße und Kosterkamp basieren auf den Festsetzungen der hier rechtsverbindlichen Bebauungspläne und berücksichtigen die hier vorhandenen Baustrukturen im Sinne einer Bestandssicherung.

- 1.1 Für die straßenrandbegleitende Einfamilienhausbebauung entlang der Straße Hermannsburg wird offene, eingeschossige Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Bauflächen sind dem Straßenverlauf folgend dem Bestand angepasst; die Bautiefen lassen mit ca. 20 m Tiefe Spielraum für rückwärtige Erweiterungen.

Da die sehr tiefen Hausgärten die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf dem rückwärtigen Grundstücksteil – auch bei Einhaltung einer maximal zulässigen GRZ 0,25 – zulassen und die Erschließung im Einzelfall über das eigene Grundstück erfolgen kann, wird hier eine zweite Bauzone – beschränkt auf Einzelhausbebauung – vorgesehen, um eine bauliche Nutzung der privaten Gartengrundstücke für zukünftige Generationen zu ermöglichen.

- 1.2 Die außerhalb der Landesgrenze verlaufende Straße Kosterkamp erschließt die auf bremischem Gebiet liegenden Anliegergrundstücke im Geltungsbereich der Neuplanung. Die seit 1972 auf der Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hier entstandenen eingeschossigen Einfamilienhäuser in doppelter Reihe – die rückwärtig gelegenen Grundstücke sind durch Hammerstiele erschlossen – werden als reines Wohngebiet (WR) in eingeschossiger, offener Bauweise neu festgesetzt. Mit Ausnahme der hier vorhandenen tiefen Vorgartenzonen sind die Flächen bei Einhaltung einer GRZ von 0,25 als überbaubare Bauflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Bestand.

- 1.3 Die Anliegergrundstücke der Stuhrer Landstraße – auch diese Straße verläuft außerhalb der Landesgrenze – sind dem Straßenverlauf folgend in etwa 50 m Tiefe bebaut.

Basierend auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 723 und den hier tatsächlich vorhandenen Strukturen einer Straßenrandbebauung mit tiefen Vorgartenzonen an einer vielbefahrenen Straße, ist entlang der Stuhrer Landstraße allgemeines Wohngebiet (WA), offene, eingeschossige Bauweise und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Der hier neben Wohngebäuden vorhandene gastronomische Betrieb fügt sich in die Festsetzungen ein.

Aufgrund der derzeit schon hohen Verkehrsdichte in der Stuhrer Landstraße und der in diesem Abschnitt langgezogenen Kurve, würde durch die Ansiedlung von Betrieben, die eine hohe Verkehrsfrequenz erwarten lassen, die ohnehin schon belastete Verkehrssituation zusätzlich verschärft werden. Deshalb werden Tankstellen – dies jedoch auch im Hinblick auf die angrenzend vorhandene Wohnnutzung – in diesem Abschnitt der Stuhrer Landstraße ausgeschlossen.

- 1.4 Die von der Stuhrer Landstraße bis an den Achterkampsweg durchgehenden Grundstücke umfassen ca. 2 ha unbebauter Innenbereichsflächen, begrenzt durch die Hausgärten der umgebenden Straßen. Diese bisher brachliegenden Grundstücke – nur in einem kleineren Teilbereich ist Kleingarten-nutzung (erschlossen von der Stuhrer Landstraße) entstanden – sollen als Bauflächen für Wohnungsneubau festgesetzt werden, um an diesem Standort Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Diesem Planungsziel entsprechen die Festsetzungen von reinem Wohngebiet (WR) und eingeschossiger, offener Bauweise, beschränkt auf Einzel- und

Doppelhausbebauung entlang der Erschließungsstraßen und Einzelhausbebauung auf den rückwärtig gelegenen, durch Hammerstielzuwegung erschlossenen Grundstücken.

Die Innenbereichsflächen beidseitig der neuen Wohnerschließungsstraße sind nahezu vollständig als überbaubare Fläche ausgewiesen, um bei einer Grundstücksausnutzung von 0,25 GRZ – geringfügig höher nur im Bereich am Achterkampsweg – größtmögliche Baufreiheit für eine Einfamilienhausbebauung auf großzügig dimensionierten Gartengrundstücken zu ermöglichen, die den in der Nachbarschaft vorhandenen Grundstücksstrukturen entspricht.

Für die Anliegergrundstücke im Bereich des Achterkampswegs zwischen Hermannsburg und Friedhofszufahrt ist auf einem nicht mehr für Verkehrszwecke benötigten Streifen Wohnbaufläche festgesetzt. Die Flächen dienen der Arrondierung der hier jetzt schon bestehenden Hausgärten und werden damit planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung der im Innenbereich gelegenen bisher nur teilweise zugänglichen Bauflächen erfolgt von der Straße Hermannsburg über den Achterkampsweg, der im ersten Abschnitt auch Zugang zum Friedhof ist.

Die Zuwegung von der Straße Hermannsburg ist einer Erschließung über die Straße Kosterkamp bzw. Stuhrer Landstraße vorzuziehen, da aufgrund der jetzt schon hohen Verkehrsdichte in der Stuhrer Landstraße jeder Verkehrszuwachs aus einer hier einmündenden Straße als problematisch eingeschätzt wird.

Zwischen Achterkampsweg und Stuhrer Landstraße ist eine neue, nach Süden abknickende Wohnerschließungsstraße – zur Erschließung der im Innenbereich gelegenen Bauflächen – als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um auch die Erschließung der rückwärtig, in zweiter Reihe gelegenen privaten Baugrundstücke zu ermöglichen, sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Anlieger festgesetzt, als Voraussetzung, um privatrechtlich abzusichernde Überwegungen der Baugrundstücke realisieren zu können.

Die Wohnerschließungsstraße endet in einem Wendeplatz, der als Fuß- und Radwegverbindung zur Stuhrer Landstraße weitergeführt wird und somit eine Verknüpfung des Wegenetzes ermöglicht.

Eine durchgängige Befahrbarkeit des Achterkampswegs ist nicht vorgesehen, um Schleichverkehre zwischen den Straßen Kosterkamp und Hermannsburg zu unterbinden. Die Verbindung zur Straße Kosterkamp soll deshalb ausschließlich als Fuß- und Radweg hergestellt werden. Die örtlich vorhandene Breite der Wegeparzelle soll zugleich dazu benutzt werden, die Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzung einer durchgehenden Baumreihe bis Straße Kosterkamp) auf dieser Fläche zu realisieren.

3. Nicht überbaubare Flächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im reinen und allgemeinen Wohngebiet (WR/WA) sind Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen – soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind – nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 6 m² und eine maximale Bauhöhe von 2,3 m zulässig, um die Bebauung der Gartenbereiche außerhalb der Bauflächen im Sinne nachbarlicher Rücksichtnahme zu beschränken.

Auf den nicht überbaubaren Flächen im reinen Wohngebiet gilt dieser Ausschluss auch für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, da ausreichende Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der großzügig bemessenen Bauflächen bestehen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Nebenanlagen auf Vorgartenflächen grundsätzlich nicht zulässig, um das einheitliche Erscheinungsbild der unbebauten, gärtnerisch gestalteten Vorgärten zu erhalten.

4. Sonstige Festsetzungen

Um den Charakter von Einfamilienhausstrukturen zu bewahren, ist festgesetzt, die Anzahl der Wohneinheiten im reinen Wohngebiet auf zwei pro Gebäude zu beschränken (textliche Festsetzung Nr. 5).

Im Rahmen der Eingeschossigkeit sind maximale Gebäudehöhen von 9,0 m, jeweils bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße, festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6).

Bei Doppelhäusern sollen einheitliche Gebäudeoberkanten bzw. First- und Trauflinien und symmetrische Dachneigungen eingehalten werden (textliche Festsetzung Nr. 7). Mit diesen Festsetzungen soll ein Mindestmaß einheitlicher Baugestaltung erreicht, sowie die Anpassung an den vorhandenen Baubestand erleichtert werden.

5. Maßnahmen zum Lärmschutz

Obgleich der Geltungsbereich der Neuplanung außerhalb des förmlich festgelegten Lärmschutzbereiches des Flughafens Bremen liegt, ist das Plangebiet aufgrund der Nähe zum westlichen An- und Abflugbereich erhöhtem Fluglärm ausgesetzt.

Um insbesondere für ruhebedürftige Räume gesundheitsverträgliche Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist die Einhaltung maximaler Lärmwerte von tagsüber 35 und nachts 30 dB(A) festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 8).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze am Achterkampsweg bestehende alte Baumbestand (Erlen) ist prägend für diesen Siedlungsraum und daher besonders erhaltenswert. Zum Schutz dieser Baumreihe ist deshalb deren dauerhafte Erhaltung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 9). Der vorgesehene Ausbau des Achterkampswegs ist im Bereich der bestehenden Bäume so dimensioniert, dass ausreichend Lebensraum besteht, um die Erhaltung der Bäume zu gewährleisten.

Als Maßnahme zum Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung ist das Anpflanzen einer ergänzenden Baumreihe in Fortsetzung des alten Erlenbestands am Achterkampsweg festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 10.1). Insgesamt sind hier 14 Bäume mit einem Stammumfang von 16 bis 20 cm neu anzupflanzen.

Als Maßnahme zum Ausgleich für die Versiegelung durch die Erschließungsstraße sind zudem zehn Bäume im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 10.2).

D) Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2179 ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Zu Natur und Landschaft im Wirkraum

- Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen im Wirkraum

Für die Anliegergrundstücke der Straßen Hermannsburg, Stuhler Landstraße und Kosterkamp sollen auf der Basis der bestehenden Nutzungen Festsetzungen im Sinne einer Bestandssicherung der hier bestehenden Wohnnutzungen getroffen werden. Auf den bislang unbebauten und in einem Teil kleingärtnerisch genutzten Flächen im Innenbereich dieser umgebenden Straßen soll Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 22 a BremNatSchG, Schutzgebiete oder FFH/Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

- Bestandsdarstellung und -bewertung von Natur und Landschaft im Wirkraum

Die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter Boden (Biotopische Ertragsfunktion), Wasser (Grundwasserschutzfunktion), Klima/Luft (Bioklimatische Ausgleichsfunktion), Arten und Lebensgemeinschaften (Biotop-/Ökotoptfunktion) sowie Landschaftsbild (Landschaftserlebnisfunktion) werden durch Auflistung und Bewertung der Biotoptypen abgebildet:

Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertstufe
PKR (Strukturreiche alte Kleingartenanlage)	6.248	2
PHZ (neuzeitlicher Ziergarten)	2.940	1
AL (Lehmacker)	9.740	1

- Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen im Wirkraum und deren Ausgleichbarkeit

Die Auswirkungen beschränken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes. Die Eingriffe sind ausgleichbar.

Beeinträchtigung	Wert- stufen- verlust von --> auf	Wert- stufen- verlust in Stufen	Flächen- größe in ha	Flächen- äquiva- lent Wert x Fläche
PKR (Strukturreiche alte Kleingartenanlage)	2 --> V	2	0,1562	0,3124
PHZ (neuzeitlicher Ziergarten)	1 --> V	1	0,0735	0,0735
AL (Lehmacker)	1 --> V	1	0,2435	0,2435
Summe				0,6294

- Ziele und Erfordernisse für die Vermeidung und Kompensation

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes steht eine größere Erlenreihe, die nach der Baumschutzverordnung geschützt ist. Die Erlenreihe muss einen Freiraum von mindestens 4 m haben.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Neubebauung ist die Fortführung und Ergänzung der Erlenreihe im Achterkampsweg vorgesehen. Der Pflanzabstand soll zwischen 8 und 10 m liegen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung durch die Erschließungsstraße sind zehn Straßenbäume zu pflanzen.

Zu Entwässerung

Das geplante Wohngebiet soll mit einem Trennsystem entwässerungstechnisch erschlossen werden.

Es sind Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle vorgesehen, die das anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser der privaten Grundstücke aufnehmen sollen. Die Straßenentwässerung ist ebenfalls an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal, der voraussichtlich als Stauraumkanal betrieben werden muss, anzuschließen. Die entsprechenden Anschlusspunkte an das vorhandene System befinden sich in der Straße Hermannsburg. Unter der Voraussetzung, dass die Topographie der neu zu erschließenden Grundstücksflächen ähnlich den vorhandenen Geländehöhen in der Straße Hermannsburg sind, ist nicht mit Aufhöhungen für die öffentlichen Kanalanlagen zu rechnen.

Zu Altlasten/Kampfmittel

Im Bereich des Plangebietes wurden als Ergebnis einer historischen Recherche festgestellt, dass im Bebauungsplangebiet für die infrage kommenden Grundstücke keine altlastenrelevante Nutzung in der Vergangenheit stattgefunden hat.

Im Rahmen des Bremer Bodenmessprogramms wurden in den vergangenen Jahren die Kleingärten im Plangebiet untersucht. Dabei wurden keine Bodenbelastungen gefunden, die der beabsichtigten Bebauung entgegenstehen würden.

Die Auswertung alliierter Luftaufnahmen hat gezeigt, dass ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Realisierung der Planung sind gegebenenfalls Kampfmittelräummaßnahmen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Plan aufgenommen worden.

Zu Lärm

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Abschnitt C) 5. dieser Begründung verwiesen.

Zu Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfundstellen bekannt und weitere zu vermuten. Weitere Fundstellen in dem Plangebiet unmittelbar angrenzenden Areal zeigen an, dass hier in vor- und frühgeschichtlicher Zeit eine ausgesprochen dichte Besiedlung vorhanden gewesen ist. Damit diese Bodenfundstellen nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Geowissenschaftliche Informationen

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei 5,0 m bis 5,5 m NN. Im Planungsgebiet liegen möglicherweise geringmächtige Auffüllungen vor, die in der Regel aus Sanden bestehen.

Als jüngste geologische Schicht stehen zunächst Feinsande in Mächtigkeiten von 1,5 m bis 3,0 m an. Unter der Basis dieser Feinsande lagern Schluffe und Tone in Mächtigkeiten von 0,5 m bis 1 m (Basis der Weichschichten bei 2,5 m NN bis 1,0 m NN). Wegen dieser Weichschichtenlage muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden. In manchen Bereichen scheint diese Weichschichtenlage zu fehlen. In dem Falle wäre von einer geringeren Setzungsempfindlichkeit auszugehen. Bei höheren Lasten bzw. mittleren Sohlspannungen sollte sicherheitshalber der Baugrund vor Baubeginn mittels Bohrsondierungen untersucht werden.

Unter den holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 10 m NN (= tiefer als 15 m unter GOF) durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 3,25 m NN (1,75 m bis 2,25 m unter GOF); Höchststände sind bei 4,5 m NN (0,5 m bis 1,0 m unter GOF) zu erwarten. Somit reichen die Grundwasserstände in das Gründungsniveau hinein. Das Grundwasser fließt nach Norden.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen und Dachentwässerungen während Zeiten tieferer Grundwasserstände möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,5 - 6,0; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 25 - 50 mg/l; Sulfate: 80 - 120 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 25 - 50 mg/l).

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

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

Die 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.

Darüber hinaus entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die bei Realisierung der Planung entstehenden Kosten für Erschließungsmaßnahmen und die Herstellung der erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß städtebaulichem Vertrag in vollem Umfang von dem Investor übernommen.

BEBAUUNGSPLAN 2179

für ein Gebiet in Bremen - Huchting
zwischen Hermannsburg, Achterkampsweg,
Kosterkamp und Stuhrer Landstraße

(Bearbeitungsstand: 20.02.2006)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Reines Wohngebiet

 Allgemeines Wohngebiet

 Grundflächenzahl

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Nur Einzelhäuser zulässig

 Offene Bauweise

 Baugrenze

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Fußgänger, Radfahrer

 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Mit dem Anlageverkehr dienenden Geh-, Fahrrechten und

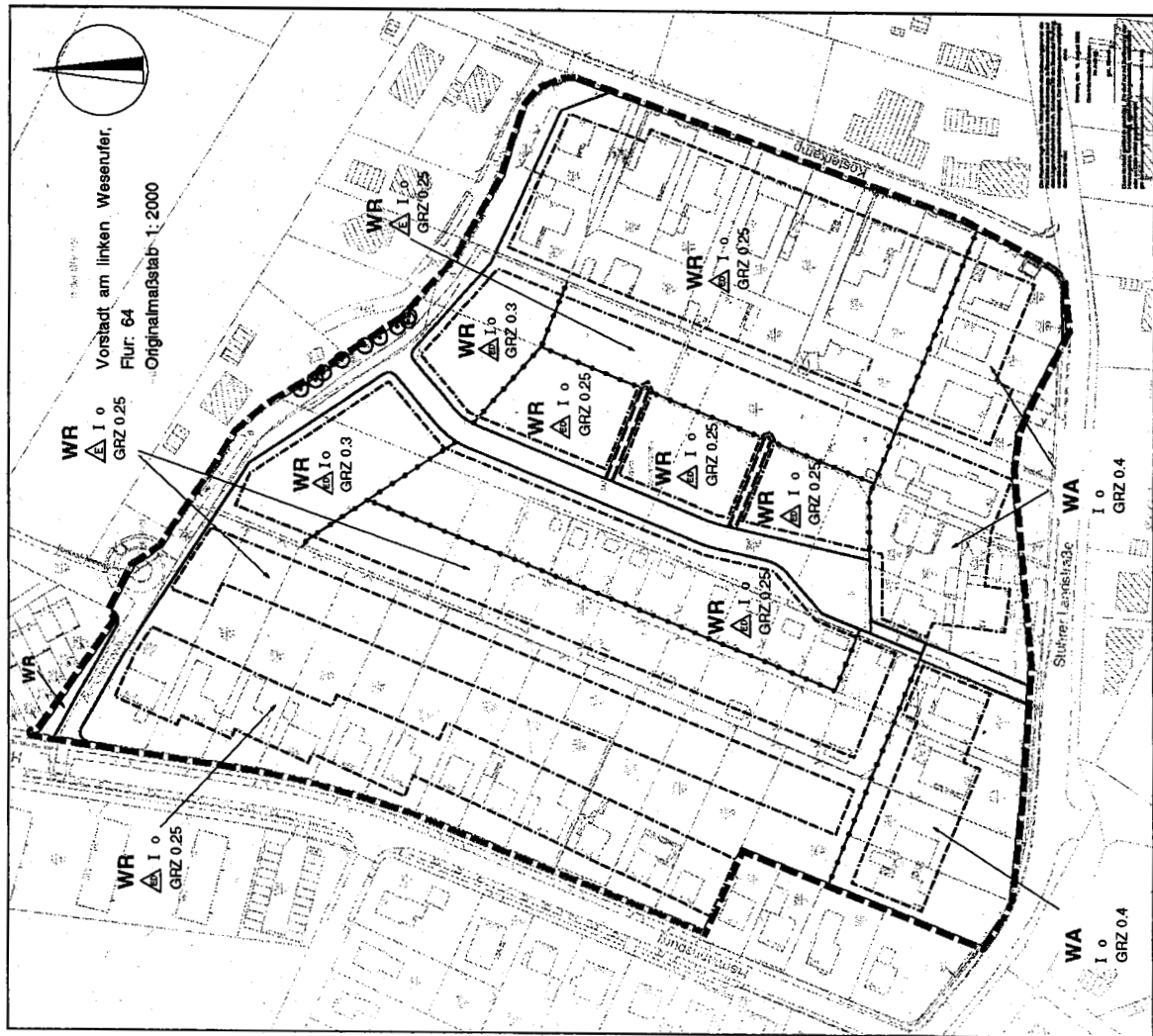
 Rechten zur Führung von Versorgungs- und Telekommuni-

 kationsleitungen zugunsten der Eigentümer der angrenzen-

 de Grundstücke zu belastende Flächen.

 Bäume zu erhalten, nach Abgang zu ersetzen

 Bäume zu erhalten, nach Abgang zu ersetzen



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.

