

Mitteilung des Senats vom 16. Mai 2006

Bebauungsplan 2157 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Franz-Schütte-Allee, Rockwinkeler Landstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Buchholz und Rockwinkeler Fleet

(Bearbeitungsstand: 16. März 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2157 (Bearbeitungsstand: 16. März 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 20. April 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 2157 (Bearbeitungsstand: 16. März 2006) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2157 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Franz-Schütte-Allee, Rockwinkeler Landstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Buchholz und Rockwinkeler Fleet

(Bearbeitungsstand: 16. März 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2157 mit dem Bearbeitungsstand 16. März 2006 und die Begründung zum Bebauungsplan 2157 (Bearbeitungsstand: 16. März 2006) vor.

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 Überleitungs-vorschrift (§ 244 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat am 17. Oktober 1996 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2157 ist am 17. März 1998 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für das Bauwesen vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Oberneuland bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für das Bauwesen vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für das Bauwesen hat am 15. Oktober 1998 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 23. November 1998 bis 23. Dezember 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Planungsamt öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

5. Anregungen

Anlässlich der 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.

Dem Ortsamt Oberneuland ist die Deputationsvorlage zur Information zugesandt worden.

6. Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird das Plangebiet im östlichen Bereich am Rockwinkeler Fleet reduziert. Ein Teilbereich ist aus dem Geltungsbereich des Planentwurfes herausgenommen worden, um den Belangen des Landschaftsschutzes gerecht zu werden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt daher, den Planentwurf, wie im Deckblatt ausgewiesen, zu ändern.

7. Planänderungen unabhängig von Anregungen

Der Planentwurf ist unabhängig von Anregungen wie folgt in Teilbereichen geändert worden:

- a) Die textlichen Festsetzungen 7.3, 8. und 10. aus dem ausgelegten Planentwurf entfallen.
- b) Die textliche Festsetzung Nr. 7.4 aus dem ausgelegten Planentwurf ist im Bebauungsplanentwurf mit Deckblatt unter 7.3 neu gefasst worden.
- c) Die textliche Festsetzung Nr. 9 aus dem ausgelegten Planentwurf ist im Bebauungsplanentwurf mit Deckblatt in (neue) Nr. 8 geändert worden.
- d) Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist der Geltungsbereich zurückgenommen worden. Er grenzt nun nicht mehr an das Rockwinkeler Fleet.

Die Bauzone im Bereich Rockwinkeler Landstraße 1 ist deshalb neu abgegrenzt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die Planänderungen, wie im Deckblatt ausgewiesen, zu beschließen.

7.1 Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage mit dem Sachstand nach der ersten Auslegung gemäß der Richtlinie über die Zusam-

menarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

8. Zweite öffentliche Auslegung

Aufgrund der Planänderungen und Ergänzungen nach der ersten öffentlichen Auslegung ist es erforderlich geworden, den Planentwurf (Bebauungsplan mit Deckblatt) erneut öffentlich auszulegen.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. September 2003 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2157 mit Deckblatt einschließlich Begründung zum Bebauungsplan mit Deckblatt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen ist.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Deckblatt mit Begründung zum Bebauungsplan mit Deckblatt hat vom 6. Oktober bis 6. November 2003 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 Deckblatt und Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

9. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

9.1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der erneuten Trägerbeteiligung im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind von Trägern öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen eingegangen:

- a) Das Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hannover, 30159 Hannover, Herschelstraße 3, teilt Folgendes mit:

„Gegen den o. a. Bebauungsplan habe ich keine Einwendungen, wenn die Stellungnahme von DB Services – Immobilien GmbH vom 2. Oktober 2003 beachtet wird. Die Einbeziehung einer Dreieckfläche südwestlich des Bahnüberganges über die Rockwinkeler Landstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist planrechtlich unzulässig, soweit es sich hierbei um eine gewidmete Bahnanlage handelt. Bezüglich der Straßenanbindung des Bebauungsplangebietes gehe ich davon aus, dass die dem laufenden Planfeststellungsverfahren für die Aufhebung des o. a. höhengleichen Bahnüberganges zugrunde liegende Planung beachtet wird.“

- b) Die DB Netz AG, Niederlassung Nord, N-N-F4 – Immobilienmanagement, 28215 Bremen, Theodor-Heuss-Allee 10 B, teilt Folgendes mit:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Einwendungen.

Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.

Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können.

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass entlang der Bahnlinie nur Bepflanzungen zulässig sind, die dem anliegenden Merkblatt mit zugehöriger Skizze entsprechen.

Wir gehen davon aus, dass die Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Eisenbahnanlagen durch Ihre Planungen nicht beeinträchtigt wird.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt zu a) und b) folgende Stellungnahme ab:

Der Geltungsbereich des Planentwurfes wird im Bereich des Bahnübergangs Rockwinkeler Heerstraße/Rockwinkeler Landstraße (unmittelbar

südlich der Bahnstrecke) soweit zurückgenommen, dass Flächen der Deutschen Bahn AG vom Bebauungsplanentwurf nicht mehr betroffen sind. Diese Planänderung wird in den Plan aufgenommen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt daher, den Planentwurf zu ändern.

c) Die Handelskammer Bremen teilt Folgendes mit:

„Aus Sicht der Handelskammer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgenannten Bebauungsplanentwurf. Wir gehen allerdings davon aus, dass durch den Planentwurf etwaige zukünftige (leistungssteigernde) Baumaßnahmen an der Eisenbahnquerung Rockwinkeler Heerstraße–Rockwinkeler Landstraße nicht berührt werden und der für eine solche Maßnahme etwa vorzusehende Verkehrsraum ausreichend bleibt.“

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

Der Bebauungsplan 2157 beeinträchtigt oder behindert keine der von der Handelskammer Bremen genannten zukünftigen Baumaßnahmen. Eine etwaige Planänderung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

d) Das Ortsamt Oberneuland teilt Folgendes mit:

„Beschluss des Beirates Oberneuland vom 22. Oktober 2003 zum Bebauungsplan 2157

Der Beirat lehnt den Bebauungsplan in der vorliegenden Form ab.

Der Bestand des Lür-Kropp-Hofes und des Hochtiedshuuses mit den dort jetzt stattfindenden Aktivitäten wird durch den Bebauungsplan nicht ausreichend gesichert. Der Hof wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Es ist aber auch ein Ort für Familienfeiern wie Geburtstagsfeiern, Polterabende und Hochzeiten und für öffentliche Veranstaltungen wie Einwohnerversammlungen, Beiratssitzungen, Tanz in den Mai, Kunsthandwerkermarkt etc. Der Hof hat mit diesen Veranstaltungen große Bedeutung nicht nur für Oberneuland sondern auch darüber hinaus. Der Beirat verlangt, dass diese Aktivitäten zukünftig nicht nur baurechtlich zulässig sind sondern durch den Bebauungsplan für den gesamten Bereich nachbarrechtlich abgesichert werden und nicht wegen der von den Aktivitäten ausgehenden Immissionen unterbunden werden können. Dazu besteht erheblicher Anlass, weil Bewohner der an der Franz-Schütte-Allee errichteten Neubauten sich mehrfach über die Aktivitäten beschwert haben. Die innerhalb des großen Baufensters auf den Grundstücken Rockwinkeler Landstraße 5 bis 11 mögliche verdichtete Bebauung wird die Gefahr von Beschwerden und auch von nachbarrechtlichen Unterlassungsklagen erheblich vergrößern.

Der Beirat fordert, dass die Baufenster auf den Grundstücken Rockwinkeler Landstraße 5 bis 11 erheblich verkleinert werden, so dass außer den bestehenden Häusern nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 18 Metern Gebäudelänge möglich werden (Die vorgesehene Beschränkung der Gebäudelänge durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist mangels gesetzlicher Ermächtigung unzulässig. [Ernst, Zinkahn, Gielenberg, Baugesetzbuch § 22 BauNVO, Anm. 29]). Auf dem Grundstück Rockwinkeler Landstraße 7 dürfen nicht mehr als zwei solcher Baufenster ausgewiesen werden.

Die oben beschriebenen Aktivitäten auf dem Lür-Kropp-Hof müssen abgesichert werden durch entsprechende textliche Festsetzungen.“

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

Das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen regelt sich nach den Zulässigkeiten wie sie sich aus der Mischgebietsfestsetzung ergeben im Zusammenspiel mit einem gewissen Bestandsschutz.

Die vom Beirat Oberneuland vorgeschlagene Verkleinerung der Bauzonen auf den Grundstücken Rockwinkeler Landstraße 5 bis 11 ist nicht angemessen. Mit diesen Bauzonen wird der zu erhaltende Baumbestand in den Vorgartenbereichen kompensiert, denn die Vorgartenbereiche sind wegen des dort vorhandenen Baumbestandes unbebaubar.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt daher, den Planentwurf insoweit unverändert zu lassen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

9.2 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der zweiten 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.

10. Planänderungen nach der zweiten Auslegung und Verzicht auf dritte öffentliche Auslegung

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist der Plan im Bereich der Bahnanlagen geändert worden (9.1 a) und b) dieses Berichts). Diese Änderung ist in den Plan aufgenommen worden; sie macht keine dritte öffentliche Auslegung erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nachbarn oder Träger öffentlicher Belange sind nicht betroffen. Somit ist auch ein Verfahren nach § 13 BauGB als Ersatz für eine entfallende Auslegung nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist der Planentwurf im Bereich des Flurstücks 387/6 geändert worden. Die Bauzone ist geringfügig verkleinert worden. Die Eigentümerin des Flurstücks hat sich mit der Planänderung schriftlich einverstanden erklärt. Das Nachbargrundstück wird durch diese Planänderung nicht belastet. Träger öffentlicher Belange sind nicht betroffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung und ein Verfahren nach § 13 BauGB als Ersatz für eine Auslegung können somit entfallen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die obigen Planänderungen in den Plan zu übernehmen.

Die Begründung ist im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) redaktionell überarbeitet worden sowie hinsichtlich der Aufnahme eines Hinweises zu archäologischen Bodenfunden ergänzt worden (D) 1. g).

B. Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Oberneuland hat anlässlich der Beteiligung im Rahmen der zweiten Auslegung den Beschluss des Beirates Oberneuland vom 22. Oktober 2003 mitgeteilt. Auf die Ausführungen unter 9.1 Buchstabe d) dieses Berichtes wird hierzu verwiesen.

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage mit dem Sachstand nach der zweiten Auslegung gemäß 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 der Deputation für Bau und Verkehr vom 28. Oktober 2004

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 28. Oktober 2004 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Deputation für Bau und Verkehr beschließt in Kenntnis der eingegangenen Anregungen, den Entwurf des Bebauungsplanes 2157 (Bearbeitungsstand 4. Oktober 2004) dahingehend zu ändern, dass der Bereich des Lür-Kropp-Hofs mit „MI 1 = Veranstaltungszentrum Lür-Kropp-Hof“ überplant wird, um die Einrichtung planerisch stärker abzusichern. Zugleich bittet die Deputation für Bau und Verkehr die Verwaltung, den Planentwurf, den Bericht sowie den Text der Begründung entsprechend zu überarbeiten.“

1. Planänderungen und -ergänzungen aufgrund des Beschlusses vom 28. Oktober 2004

Der Planentwurf zum Bebauungsplan 2157 ist aufgrund des Beschlusses der Deputation vom 28. Oktober 2004 im Bereich Rockwinkeler Landstraße 5 (Lür-Kropp-Hof) geändert und ergänzt worden (Bearbeitungsstand: 16. März 2006).

Im Bereich Rockwinkeler Landstraße 5 (Lür-Kropp-Hof) ist nunmehr MI* (vorher Mischgebiet, MI ohne Stern) geplant. Die Festsetzung MI* steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der neu in den Plan aufgenommenen textlichen Festsetzung Nr. 9.

Der Lür-Kropp-Hof ist eine historische Hofstelle, die mitsamt dem umgebenden Parkgrundstück und einem Waldschlag im rückwärtigen Bereich durch Schenkung Eigentum der Stadtgemeinde wurde. Die Anlage wird von einem Verein als Veranstaltungstätte genutzt.

Dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechend sollen Tankstellen und größere Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen und Vergnügungstätten nur ausnahmsweise nach Einzelfallbetrachtung zugelassen werden. Lediglich für den Bereich des Veranstaltungszentrums Lür-Kropp-Hof sollen zu dessen planungsrechtlicher Stärkung Vergnügungen und Veranstaltungen der bereits langjährig durchgeführten Art generell zulässig sein.

In dem mit MI* gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind somit Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Spielhallen, Nachtlokale, Stripteaselokale und sonstige Betriebe mit Sexdarbietungen sind hier auch nicht ausnahmsweise zulässig, weil diese Aktivitäten ihrem Charakter nach nicht den eingeübten Nutzungen des Veranstaltungszentrums entsprechen und sich nicht einfügen in die umgebende Nutzungsstruktur.

Bei der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet ist die Festsetzung von Mischgebieten zur Beurteilung möglicher Lärmprobleme die adäquate Grundlage für Lösungen in gebotener gegenseitiger Rücksichtnahme. Ein trotzdem möglicher nicht gänzlich ausschließbarer Dissens mit der umliegenden Wohnnutzung aufgrund von Lärmbelastigungen ist in gebotener gegenseitiger Rücksichtnahme zu lösen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf entsprechend zu ändern und zu ergänzen. Die Begründung ist entsprechend geändert und ergänzt worden

2. Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung

Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat die Deputation für Bau und Verkehr beschlossen, dass von einer dritten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sind Grundstückseigentümer im Plangebiet und Träger öffentlicher Belange einschließlich Ortsamt Oberneuland zu den Änderungen und Ergänzungen gehört worden. Die Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen erhoben.

Zur Beteiligung der Eigentümer wird auf 3. der Anlage zum Bericht verwiesen.

D. Stellungnahme des Beirates

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

E. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2157 (Bearbeitungsstand: 16. März 2006) für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Franz-Schütte-Allee, Rockwinkeler Land-

straße, Eisenbahnstrecke Bremen–Buchholz und Rockwinkeler Fleet in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Bebauungsplan 2157 für das Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Franz-Schütte-Allee, Rockwinkeler Landstraße, Eisenbahnstrecke Bremen–Buchholz und Rockwinkeler Fleet

(Bearbeitungsstand: 16. März 2006)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst ca. 6 ha des historischen Siedlungsbereiches bäuerlicher Anwesen im alten Rockwinkel. Denkmalpflegerisch erhaltenswerte Gebäude entlang der Rockwinkeler Landstraße (das Bauernhaus Rockwinkeler Landstraße 1, der Lür-Kropp-Hof mit seinem Umfeld, das Wohngebäude Rockwinkeler Landstraße 7) und alter Baumbestand auf großen Grundstücken, zum Teil parkartig gestaltet, prägen das Ortsbild.

Der Lür-Kropp-Hof, der sich mitsamt der ihn umgebenden Parkanlage im Eigentum der Stadtgemeinde befindet, wird von einem Verein als Veranstaltungsstätte genutzt.

Im nördlichen Planbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Grundstücke parallel zur Franz-Schütte-Allee sind in den letzten Jahren mit Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden im Stil der Stadtvillen bebaut worden.

Das Plangebiet bildet den Übergangsbereich vom Siedlungsbereich zur westlich angrenzenden freien Kulturlandschaft.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan 165 (rechtsverbindlich seit dem 11. November 1958), der Gewerbeklasse IV und Baustaffel 1 a festsetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, geändert durch den Plan zur 77. Änderung, stellt im Plangebiet gemischte Bauflächen und Grünflächen (Parkanlage) dar sowie im westlichen Bereich Fläche für Landwirtschaft.

Im Planbereich ist mit der aufgelockerten Bebauung, mit dem alten Baumbestand auf parkartigen Grundstücken und den beiden Hofstellen – eine davon das Veranstaltungszentrum Lür-Kropp-Hof – das historische Ortsbild von Oberneuland/Rockwinkel noch weitgehend erhalten.

Es soll erreicht werden, dass sich neue Bebauung in den Gebietscharakter einfügt. Dazu reichen die geltenden Festsetzungen nicht aus, sie sollen deshalb durch neue ersetzt werden.

Mit dem Bebauungsplanentwurf 2157 sollen im Wesentlichen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

Art der baulichen Nutzung

Die vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen sollen mit der Festsetzung von Mischgebiet (MI) berücksichtigt werden. Damit kann das Nebeneinander von Wohnen und Betrieben planungsrechtlich geregelt und der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm (Eisenbahn, Franz-Schütte-Allee) berücksichtigt werden. Dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechend

sollen Tankstellen und größere Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise nach Einzelfallbetrachtung zugelassen werden. Lediglich für den Bereich des Veranstaltungszentrums Lür-Kropp-Hof sollen zu dessen planungsrechtlicher Stärkung Vergnügungen und Veranstaltungen der bereits langjährig durchgeführten Art generell zulässig sein. Zur Verdeutlichung des Charakters dieses Veranstaltungszentrums sollen Spielhallen, Nachtlokale, Stripteaselokale und sonstige Betriebe mit Sexdarbietungen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Ein trotzdem möglicher nicht gänzlich ausschließbarer Dissens mit der umliegenden Wohnnutzung aufgrund von Lärmbelastigungen ist in gebotener gegenseitiger Rücksichtnahme zu lösen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere mit der Grundflächenzahl, Einzelhausfestsetzung und der offenen Bauweise, soll sichergestellt werden, dass sich eine weitere Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Gebäudelängen.

Im Übrigen sollen Festsetzungen zu Bäumen und die Beschränkung der Bebauung auf nicht von Bäumen bestandene Grundstücksteile das Ortsbild sichern. Notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft sollen erforderlichenfalls kompensiert werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von Mischgebiet (MI) und Mischgebiet* (MI*) soll den vorhandenen Nutzungen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, eine Pflegeeinrichtung, ein Veranstaltungszentrum, durch Bürogebäude, Ladengeschäfte und Wohngebäude entsprochen werden.

In den mit MI gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes sind Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 500 m² Geschossfläche ausgeschlossen, weil sie sich nicht einfügen würden. Um unzumutbare Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten zu vermeiden, sollen diese im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nur ausnahmsweise zugelassen werden können (textliche Festsetzung Nr. 2).

In dem mit MI* gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Spielhallen, Nachtlokale, Stripteaselokale und sonstige Betriebe mit Sexdarbietungen sind hier auch nicht ausnahmsweise zulässig, weil diese Aktivitäten ihrem Charakter nach nicht den eingeübten Nutzungen des Veranstaltungszentrums entsprechen und sich nicht einfügen in die umgebende Nutzungsstruktur.

Bei der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet ist die Festsetzung von Mischgebieten zur Beurteilung möglicher Lärmprobleme die adäquate Grundlage für Lösungen in gebotener gegenseitiger Rücksichtnahme.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Mit der Grundflächenzahl 0,2 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand unter Berücksichtigung einer zusätzlich möglichen maßstäblichen Bebauung. Dies gilt auch für die Festsetzungen zur Gebäudeform (nur Einzelhäuser zulässig), Zahl der Vollgeschosse (maximal zwei Geschosse) und zur Gebäudehöhe (maximal 11 m).

Die für ein einzelnes Grundstück festgesetzte GRZ 0,25 berücksichtigt, dass dem Grundstück mit der Festsetzung von Wald für einen Teilbereich ein ehemals für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche rechnerisch heranziehbarer Grundstücksteil entzogen wird. Es findet so ein Ausgleich statt.

Die differenzierte Festsetzung von Bauzonen ist im Wesentlichen begründet aus dem unterschiedlich starken Baumbestand auf den Grundstücken. Bei der Mehrzahl der Grundstücke ergeben sich über den geschützten Baum-

bestand größere nicht bebaubare Grundstücksanteile, was kompensiert wird mit kompakt zusammenhängenden Bauzonen. In anderen Fällen machen die Nutzungsart und der Gebäudebestand zusammen mit Erweiterungsmöglichkeiten und zusätzlichen Neubauten die Ausweisung großzügigerer Bauzonen erforderlich.

Demgegenüber begrenzt die Einzelbauzonen-Festsetzung die Anzahl und Bauweise von Gebäuden im Sinne der Ortsbildgestaltung, da auf diese Weise eine geordnete Verteilung neuer Gebäude möglich ist, kompaktere Gebäudeanordnungen werden verhindert.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 zur Beschränkung der Länge von Gebäuden dient ebenfalls dem Ziel, zusätzliche Wohngebäude weitgehend einzufügen. Damit soll sichergestellt werden, dass keine verdichtete Bebauung entsteht. Längere, landwirtschaftlichen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude (z. B. Scheune, Reithalle, Schützenhalle) sind auch vor dem Hintergrund des schützenswerten Ortsbildes hinnehmbar, da neben den vorhandenen auch solche zusätzlichen Gebäude ausschließlich im rückwärtigen Bereich und nicht im Nahbereich des öffentlichen Raumes möglich sind.

3. Grünflächen

- Die Festsetzung einer privaten Grünanlage (Parkanlage) sichert eine zum Lür-Kropp-Hof gehörende alte Parkanlage mit schützenswertem Baumbestand. Sie bietet den Rahmen für u. a. kulturelle Veranstaltungen im Lür-Kropp-Hof und ist Ziel- oder Ausgangspunkt für Wanderungen und Feierabendspaziergänge über den Meta-Rödiger-Weg in den westlich angrenzenden Landschaftsraum. Die öffentliche Nutzung dieser Parkanlage ist über den diese Anlage pflegenden Verein gegeben. Darüber hinaus sichern Überwegungsrechte die Erreichbarkeit des Meta-Rödiger-Wanderweges und der freien Landschaft.

4. Erholungswald

Die Festsetzung Erholungswald sichert einen größtenteils auch eigentumsmäßig zum Ensemble Lür-Kropp-Hof gehörenden schützenswerten Waldschlag. Ein dieses Waldstück querender Weg ermöglicht mittelfristig eine Wanderwegverbindung zwischen dem Lür-Kropp-Hof und der westlich dieses Plangebietes liegenden Grünanlage des ehemaligen Tierparkgeländes; ein der Allgemeinheit dienendes Überwegungsrecht soll diese Verbindung sichern.

Für diese Flächen bestehen bisher keine städtebaulichen Festsetzungen, so dass Bauland nicht betroffen ist.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen werden zum Schutz von Flora und Fauna festgesetzt und die Maßnahmen werden festgesetzt, um die durch zusätzliche Bebauung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlichenfalls kompensieren zu können (Hierzu wird auf die Planungs-Umwelt-Verträglichkeitsprüfung [P-UVP] unter D)) sowie auf die textliche Festsetzung Nr. 7 verwiesen

Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung auch das Orts- und Landschaftsbild geschützt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen.

6. Sonstige Festsetzungen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Er berücksichtigt entlang der Franz-Schütte-Allee den ampelgesteuerten Knotenpunkt an der Rockwinkeler Landstraße, dessen Abläufe ein direktes Zu- und Abfahren am Eckgrundstück von der Franz-Schütte-Allee aus nicht zulassen.
- Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zur Erhaltung des zunehmend gefährdeten, aber immer noch eindrucksvollen historischen Charakters Rockwinkels im Plangebiet ist es erforderlich, die im Bereich der Denkmaltopografie aufgeführten Gebäude

Rockwinkeler Landstraße 1, 5 und 7 über die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu schützen; auch das Areal von Rockwinkeler Landstraße Nr. 3 ist historisch als dazugehörig zu sehen. Die Festsetzung bewirkt einen gewissen Schutz für die einzelnen Gebäude im Zusammenhang mit den dazugehörigen ortsbild- und landschaftsprägenden Außenanlagen, sowie die rücksichtsvolle Einfügung eventueller Neubauten in das Gesamtensemble.

7. Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 4 eröffnet die Möglichkeit, Garagen an geeigneten Standorten zuzulassen. Es soll damit die für ländliche Bereiche und parkähnliche Grundstücke typische aufgelockerte, Zufälligkeiten widerspiegelnde Gebäudeanordnung ermöglicht werden.

- Die textliche Festsetzung Nr. 5 dient der Gestaltung des Ortsbildes, indem ein verbindendes Erscheinungsbild der Einfriedigungen der Baugrundstücke hergestellt wird. Gleichzeitig ist diese Festsetzung von Wert für Natur und Landschaft.
- Die textliche Festsetzung Nr. 6 gewährleistet, dass bei Bebauung die Erfordernisse des Schallschutzes berücksichtigt werden.
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 sollen Eingriffe gemindert und Parkplätze landschafts- und ortsbildverträglich gestaltet werden.

D) Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren 2157 ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB 2004 nach den vor dem 20. Juli 2004 geltenden Vorschriften durchgeführt werden.

1. Gegenstand der Umweltprüfung

Für das Plangebiet setzt bereits der rechtskräftige Staffelbau- und Gewerbeplan 165 Baugebiete fest. Bei einer Gesamt-Plangebietsgröße von ca. 6 ha setzt der Bebauungsplan 2157 ca. 2 ha als Grünfläche und als Erholungs- wald fest, ca. 4 ha werden als Mischgebiete festgesetzt. Daraus ergibt sich bei einer durchschnittlichen GRZ von unter 0,21 eine zulässig bebaubare Grundfläche von ca. 8.400 m². Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit für das Plangebiet 2157 entbehrlich, da die Prüfwerte der Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG unterschritten werden.

Gleichwohl werden die folgenden Aspekte besonders betrachtet:

a) Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der naturräumlichen Einheit der Wesersandterrasse und ist geprägt durch ein landwirtschaftliches Anwesen (Lür-Kropp-Hof) mit großem alten Baumbestand, zum Teil parkartig gestaltet. Westlich grenzt der Bebauungsplan an das Landschaftsschutzgebiet, im Bereich eines Waldschlages wird das Landschaftsschutzgebiet in die Planung mit einbezogen.

Besonders bedeutend – sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch für das Landschaftsbild – sind die zentralen alten Gehölzbe- reiche. Eine wichtige Funktion für Tiere stellt das Nebeneinander der verschiedenen Lebensräume wie Gehölze, Wiesen und den Acker- flächen im benachbarten Landschaftsschutzgebiet dar.

Bei einer durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung erfolgen Veränderungen auf insgesamt 1,2 ha; damit werden erhebliche oder nachhaltige Veränderungen verbunden sein:

- die Beseitigung von 0,9 ha Grünlandflächen, Obstwiesen und Ge- hölzen verursacht den Verlust an Lebensraum für Pflanzen durch Überbauung und Versiegelung;
- die Reduktion des Boden-Luftaustausches und der Versickerung infolge der Versiegelung durch Straßen, Parkplätze und Gebäude im Wirkraum;

- Verlust der flächigen Landschaftsbildelemente der Grünlandflächen und ehemaligen Obstbaumwiesen und somit die räumliche Verengung durch eine Bebauung.

Die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen ist dann gegeben, wenn die veränderten Werte und Funktionen in der betroffenen landschaftsräumlichen Einheit gleichartig den Zielen der Landschaftsplanung entsprechend durch Landschaftspflegemaßnahmen innerhalb von 25 Jahren hergestellt werden können. Dies ist für folgende Beeinträchtigungen möglich und durch textliche Festsetzungen gesichert:

- für die Beseitigung von Grünland und Obstbaumwiesen sowie für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Pflege und Ersatz von Gehölzen des Eichen-Buchenwaldes im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (textliche Festsetzung 7.3),
- für den Verlust von Bodenfunktionen durch Ausgleichsmaßnahmen, wonach für je angefangene 100 m² Grundstücksfläche, die überbaut oder versiegelt werden, ein mindestens 2,5 m hoher Laubbaum oder ein Obstbaum alter Kultursorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist (textliche Festsetzung Nr. 7.1).

b) Wasser

- Der Geltungsbereich berührt kein Wasserschutzgebiet.
- Vorhandene Mulden und Gräben sollen erhalten bleiben und auch der Sammlung des Niederschlagswassers dienen, soweit dies nicht der Versickerung zugeführt werden kann (textliche Festsetzung 7.2).
- Das Plangebiet soll an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

c) Lärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Bahn- und Straßenlärms. Das muss bei der Errichtung neuer Wohngebäude berücksichtigt werden, eine entsprechende textliche Festsetzung sichert dies (textliche Festsetzung 6).

d) Untergrund, Boden

- Die natürliche Geländehöhe liegt zwischen 2,5 und 4,0 m NN. Der Grundwasserstand ist laut Baugrunderkennung bei ca. 1,75 m NN zu erwarten, Höchststände können bei 2,75 m NN auftreten.

Die jüngste geologische Einheit wird durch humose, schluffige Feinsande gebildet. In wenigen Teilbereichen, namentlich nördlich des Rockwinkeler Fleetes, treten – bedingt durch alte Flussläufe – größere Mächtigkeiten von Torfen auf (lokal über 2 m). In diesen Bereichen ist der Untergrund als frost- und setzungsempfindlich einzustufen. Darunter folgen sandig-kiesige Schichten der Saale-Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter darstellen. An der Basis dieser Wesersande und -kiese befinden sich die bindigen Sedimente der Lauenburger Schichten. Sie sind in Tiefen von - 12 m NN zu erwarten.

- Altlasten sind nicht bekannt. Schadstoffe sind aus der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.
- Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dieses beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.
- Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung sichern die Festsetzungen einen geringen Versiegelungsgrad.

e) Luft, Klima

Werden nicht beeinträchtigt.

f) Orts-/Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird heute wesentlich geprägt vom Baumbestand. Dieser soll zum Siedlungsrand hin ergänzt werden, so dass die Nahtstelle zwischen Bebauung und freier Landschaft weiterhin von einer Baumkante bestimmt wird.

Darüber hinaus prägen die älteren Gebäude mit ihren Außenanlagen wesentlich das historische Ortsbild entlang der Rockwinkeler Landstraße.

Die mit dem Bebauungsplan über diesen Bestand hinaus zusätzlich möglichen Gebäude sollen sich nach Maß und Bauweise in die Umgebung einfügen, die Wegeverbindung über das Areal des Lür-Kropp-Hofes bleibt erhalten. Die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches für den maßgeblichen Planbereich soll das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wahren.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland benennt entlang der geschichtsträchtigen Rockwinkeler Landstraße im Plangebiet folgende Gebäude:

- Rockwinkeler Landstraße Nr. 1: ein massives, verputztes zweigeschossiges Bauernhaus, das als Ersatz für ein beim Bau der Eisenbahntrasse 1873 abgegangenes älteres Bauernhaus errichtet wurde. Dieser Hof wird zurzeit noch bewirtschaftet;
- Rockwinkeler Landstraße Nr. 5, der „Lür-Kropp-Hof“, eine historische Hofstelle, die mitsamt dem umgebenden Parkgrundstück und einem Waldschlag im rückwärtigen Bereich durch Schenkung Eigentum der Stadtgemeinde wurde. Die Anlage wird von einem Verein als Veranstaltungsstätte genutzt;
- Rockwinkeler Landstraße Nr. 7, ein spätklassizistisches, um 1860 errichtetes zweigeschossiges Wohnhaus, ehemals zum Lür-Kropp-Hof gehörend;
- Rockwinkeler Landstraße Nr. 11, ein zweigeschossiges giebelständiges Wohnhaus, zwischenzeitlich durch einen Neubau ersetzt.

Diesen Gebäuden wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches erhöhte Aufmerksamkeit zuteil.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

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

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2157
 (Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Oberneuland
 zwischen Franz-Schütte-Allee, Rockwinkler Land-
 straße, Eisenbahnstrecke Bremen - Buchholz und
 Rockwinkler Fleet

(Bearbeitungsstand: 16.03.2006)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
 Bebauungsplans

Mischgebiete

GRZ
 II

Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

FH
 Flurhöhe in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

Offene Bauweise

Baugrenze

Grünanlage, privat (Parkanlage)

Erholungswald

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der
 Pflanze und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bäume zu pflanzen und deurehaft zu erhalten

Bäume zu erhalten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der
 Stadtgemeinde Bremen zu betretende Flächen

Erhaltungsbereich (§172 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutz-
 rechts

Landschaftsschutzgebiet

(gemäß Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen
 im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen (LandschaftsschutzVO)
 vom 2. Juli 1968 (Brem.GBl.S.125), zuletzt geändert durch
 Verordnung vom 4. Februar 2003 (Brem.GBl.S.50))

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und
 die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu
 beschließenden Urkundenplan, der für die Dauer der Planansetzungen
 bei der Verwertung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



