

Mitteilung des Senats vom 16. Mai 2006

Bebauungsplan 1364 – 4. Änderung des Bebauungsplanes 2063 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) – für ein Teilgebiet in Bremen-Borgfeld zwischen Hamfhofsweg, Am Unteren Feld (zum Teil einschließlich), Daniel-Jacobs-Allee, An der Kuhweide (einschließlich), Kuhweideweg und Jan-Reiners-Wanderweg

(Bearbeitungsstand: 27. März 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1364 (Bearbeitungsstand: 27. März 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 20. April 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1364 (Bearbeitungsstand: 27. März 2006) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1364 – 4. Änderung des Bebauungsplanes 2063 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) – für ein Teilgebiet in Bremen-Borgfeld zwischen Hamfhofsweg, Am Unteren Feld (zum Teil einschließlich), Daniel-Jacobs-Allee, An der Kuhweide (einschließlich), Kuhweideweg und Jan-Reiners-Wanderweg

(Bearbeitungsstand: 27. März 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 1364 (Bearbeitungsstand: 27. März 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 1364 (Bearbeitungsstand: 27. März 2006) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Absehen von frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Einwohnerversammlung) abgesehen worden. Auf die frühzeitige Beteiligung ist verzichtet worden, da sich die Aufstellung des Bebauungsplanes 1364 auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

Die Flächen im Plangebiet stehen im Eigentum der Entwicklungsträgerin Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG (PBG). Der Bebauungsplan 1364 beinhaltet Änderungen des Bebauungsplanes 2063. Die Entwicklungsträgerin hat sich mit diesen Änderungen einverstanden erklärt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat daher beschlossen, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Von einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger) ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen worden.

Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit den Planänderungen einverstanden.

4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die Planänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die planerischen Grundprinzipien des Plangebiets. Außerdem sind die Belange privater Dritter nicht berührt.

Die PBG (Entwicklungsträgerin) ist Eigentümerin des Grundstücks. Eine öffentliche Auslegung oder sonstige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich.

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Borgfeld 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.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1364 – 4. Änderung des Bebauungsplanes 2063 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) – für ein Teilgebiet in Bremen-Borgfeld zwischen Hamfhofsweg, Am Unteren Feld (zum Teil einschließlich), Daniel-Jacobs-Allee, An der Kuhweide (einschließlich), Kuhweideweg und Jan-Reiners-Wanderweg (Bearbeitungsstand: 27. März 2006) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Bebauungsplan 1364 – 4. Änderung des Bebauungsplanes 2063 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) – für ein Teilgebiet in Bremen-Borgfeld zwischen Hamfhofsweg, Am Unteren Feld (zum Teil einschließlich), Daniel-Jacobs-Allee, An der Kuhweide (einschließlich), Kuhweideweg und Jan-Reiners-Wanderweg (Bearbeitungsstand: 27. März 2006)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Borgfeld, westlich Borgfelder Allee.

Am westlichen Rand des Baugebiets Borgfeld-West erstreckt es sich parallel zum Jan-Reiners-Wanderweg vom Hamfhofsweg bis zum Fleet am Kuhweideweg.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 14,2 ha große Plangebiet war bislang landwirtschaftlich genutzt.

Diese Nutzung ist aufgegeben. Das Gelände wird gegenwärtig für Wohnbau- und Erschließungsmaßnahmen vorbereitet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich „Borgfeld“ (Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereichs „Borgfeld“ vom 14. Mai 1996, Bremisches Amtsblatt vom 3. Juni 1996, Seite 259). Aufgrund der dadurch einsetzbaren Planungsinstrumente, seiner unmittelbaren Umgebung und weiterer Flächen ist eine zügige Realisierung des Wohnungsbaus gewährleistet.

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes 2063, rechtsverbindlich seit dem 23. Februar 2000. In dem Bebauungsplan 2063 ist das Grundprinzip der Bebauung, Erschließung und Entwässerung festgelegt. Dieses geht von einer zentralen Haupteerschließung (Daniel-Jacobs-Allee) aus (etwa mittig im Baugebiet gelegen), von der nach Norden und Süden Quartierserschließungsstraßen abzweigen, die von Fleeten begleitet sind. Diese sammeln das Oberflächenwasser und führen es über den am südlichen Rand des Baugebiets liegenden Kuhweideabzugsgraben zum Borgfelder Entwässerungsgraben und von dort weiter über das Hollerfleet in die Wümme.

Im Änderungsbereich ist als Art der Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt. Die Höchstmaße der baulichen Nutzung betragen GRZ 0,35 bzw. GRZ 0,25.

Die Erschließung der Innenbereiche ist nur als Prinzip enthalten, verbunden mit dem Hinweis auf ein zusätzliches Bauleitplanverfahren, in dem zukünftig die Verkehrsflächen in Abhängigkeit von konkreten Bauabsichten festgesetzt werden sollen.

Weitere Bestandteile des städtebaulichen Konzepts sind zwei öffentliche Grünanlagen (je eine in der nördlichen und südlichen Hälfte des Baugebiets), die von Osten nach Westen verlaufen und die einzelnen Quartiere über verkehrsfreie Wege im Grünen miteinander verbinden sollen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt Wohnbaufläche dar. Im Geltungsbereich sollen ca. 320 Wohneinheiten realisiert werden. Davon können nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ca. 250 als Reihen- oder Doppelhäuser durch die Entwicklungsträgerin Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG (PBG) und ca. 70 Einfamilienhäuser durch private Bauherrn errichtet werden (so genannte bauträgerfreie Grundstücke).

Zur Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2063 an die aktuellen Bauabsichten und zur Festlegung der inneren Erschließung ist es erforderlich, den Bebauungsplan 1364 aufzustellen.

C) Planinhalt

Im Folgenden werden die Planinhalte begründet, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2063 abweichen. Sie sind geringfügig, städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes 2063.

1. Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete, in denen als Höchstmaß zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 11 m festgesetzt sind, wird dieses Maß auf 11,50 m angehoben, um verschiedenen Gebäudetypen zu entsprechen.

Um im Blockinnern die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung zu garantieren, wird hier zusätzlich zu den geltenden Festsetzungen eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt. In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen (nur Einzelhäuser, maximal eine Haupt- und eine untergeordnete Einliegerwohnung je Baugrundstück) kann das vorgesehene Siedlungskonzept gesichert werden.

Um hier auch unterhalb der festgesetzten Firsthöhe von 9 m anstelle des eingeschossigen Wohngebäudes mit ausgebautem Dach Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung der höchstmöglichen Zahl der Vollgeschosse verzichtet und durch ein Höchstmaß der Traufhöhe von 6 m ersetzt.

Um im Verhältnis zu den im Normalfall eingeschossigen Gebäuden das Bauvolumen eines zweigeschossigen Gebäudes auf ein verträgliches Maß zu beschränken, werden für diesen Fall die Geschossflächenzahl auf ein Höchstmaß von GFZ 0,40 begrenzt und Staffelgeschosse, Dachaufbauten und Drempe ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 8).

In den ausschließlich für das Reihenhauses vorgesehenen Bereichen an den Wohnwegen (abweichende Bauweisen a und teilweise c) ist die GRZ von 0,35 auf 0,4 angehoben worden, um eine dieser Hausform entsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die drei bislang in diesem Bereich geltenden abweichenden Bauweisen wurden modifiziert und erweitert. Nunmehr sind folgende abweichende Bauweisen vorgesehen:

a) Abweichende Bauweise a:

Nördlich des in Verlängerung der Daniel-Jacobs-Allee verlaufenden Grünzuges sind die Reihenhäuser im Kontrast zu straßenbegleitenden Hausgruppen giebelständig angeordnet. Hier sind deshalb nur Hausgruppen zulässig. Die Bauzonen begrenzen ihre Länge. Damit wird das vorgesehene städtebauliche Muster garantiert, das kleinräumige Wohnquartiere aus kurzen Hausgruppen mit zugeordneten Garagenhöfen vorsieht, von den Nebenstraßen über Wohnwege erschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4).

b) Abweichende Bauweise b:

Als Straßenrandbebauung an der hier endenden Daniel-Jacobs-Allee sowie an den Fleetstraßen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 36 m zulässig. Dadurch wird eine bauliche Vielfalt an den gebietsprägenden und in der Regel wegen der begleitenden Fleete gradlinig verlaufenden Quartiersstraßen gefördert. Eine textliche Ergänzung ermöglicht auch das so genannte Kettenhaus in der halboffenen Bauweise. Damit die Bauzonen ökonomisch genutzt werden können, ist im Einzelfall eine Überschreitung der maximalen Baukörperlänge bis 40 m zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5).

c) Abweichende Bauweise c:

Die Bebauung entlang den Wasserzügen am Jan-Reiners-Wanderweg und dem Kuhweideweg soll als Rand des Baugebiets erkennbar sein. Die diesem Gestaltungsziel nicht oder wenig entsprechenden Hausformen (freistehendes Einzelhaus und Doppelhaus) sind hier deshalb ausgeschlossen. Zulässig sind nur Hausgruppen bis zu einer Länge von 40 m, zur ökonomischen Nutzung der Bauzone im Einzelfall bis zu 45 m (textliche Festsetzung Nr. 6).

3. Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Stromversorgung im Plangebiet sind zwei Trafostationen erforderlich. Eine wird städtebaulich günstig in einen Garagenhof im Planbereich dieses Bebauungsplanes 1364 integriert, die andere kann außerhalb des Änderungsbereiches untergebracht werden.

4. Verkehrsflächen

Lage und Breite der inneren Erschließung sind Resultat eines städtebaulichen Entwurfes und berücksichtigen die Zuschnitte der mindestens 550 m² großen Einzelhausgrundstücken. Die geschwungene Führung der Wohnstraßen soll ein jeweils unterschiedliches Ortsbild in den verschiedenen Quartieren bewirken.

Die innere Erschließung ist über öffentliche Fußwege mit der Hauptstraße des Gebiets und der Grünanlage verbunden. In Verbindung mit den als öffentliche Grünanlage festgesetzten Wegen („grüne Wege“) wird dadurch eine autoverkehrsfreie Vernetzung des Baugebiets im Innern und mit der Umgebung hergestellt.

In Ergänzung des Erschließungskonzepts des Bebauungsplans 2063 werden die Grundstücke am Nordwestrand durch eine zusätzliche schmale Wohnstraße erschlossen, um eine eindeutige Ausrichtung der Gebäude nach Süden und Südosten und damit zur lärmabgewandten Seite zu garantieren. Damit wird auch das Ziel einer klaren städtebaulichen Begrenzung des Baugebiets verfolgt.

5. Grünflächen

Der Verlauf der „grünen Wege“ schließt an die Wegeföhrung in den benachbarten Bebauungsplänen 1356 und 1361 an. Flächen beidseits der 110-KV-Hochspannungsfreileitung sind wegen möglicher gesundheitlicher Auswirkungen von einer Bebauung freizuhalten. In dieser Fläche sollen die benachbarten Gewässer aufgeweitet werden. Sie werden als Grünfläche (zum Teil Gewässer) festgesetzt.

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

Der um die Flächen nach 5. erweiterte Freiraum des Randfleets erhält durch seine Größe, Gestaltung und den hohen Gewässeranteil eine besondere ökologische Qualität und wird deshalb ebenso wie das Randfleet als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7. Sonstige Festsetzungen

Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind gegenüber dem Bebauungsplan 2063 so modifiziert, dass sie den Erfordernissen der Hausformen, die in den jeweiligen Baugebieten vorgesehen sind, entsprechen.

Beabsichtigt ist die Freihaltung der Vorgartenbereiche, der zu den Gewässern ausgerichteten Gartenflächen (hier nur Nebenanlagen), sowie der nördlich an die „grünen Wege“ angrenzenden Grundstücksflächen.

Wo ausschließlich Hausgruppen vorgesehen sind, werden für den ruhenden Verkehr Garagenhöfe festgesetzt. Hier sollen aus Gründen des Immissionsschutzes offene Stellplätze vermieden werden.

8. Textliche Festsetzungen

- a) Zur Sicherung der gewünschten Einfamilienhausbebauung im Innern des Quartiers sind je Baugrundstück höchstens eine Wohnung und zusätzlich eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).
- b) Um eine Anpassung der Dachneigungen von Nebenanlagen und Garagen an die Hauptgebäude entlang der Blockränder sicherzustellen, werden besondere Regelungen zu Neigung, Material sowie First- bzw. mittlerer Wandhöhe getroffen (textliche Festsetzung Nr. 7).
- c) In den Einfamilienhausgebieten, für die offene Bauweise festgesetzt ist, soll eine hohe gestalterische Freiheit gewährt und das individuelle Bauen gefördert werden. Damit auch hier Garagen mit geneigten Dachflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, werden die Vorschriften des § 87 der Bremischen Landesbauordnung über die zulässige Wandhöhe entsprechend modifiziert (textliche Festsetzung Nr. 9).
- d) In den Bereichen, wo die Grundstückstiefe Einstellplätze vor dem Gebäude zulässt (die Zonen mit der abweichenden Bauweise c), sollen aus Ortsbildgründen keine geschlossenen Garagen, sondern lediglich offene, überdachte Unterstände zugelassen werden (Ga*) (textliche Festsetzung Nr. 10).

Weitere textliche Festsetzungen sind unter C) 2. (Bauweise) erläutert.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 sowie 11 bis 16 übernehmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2063 unverändert.

D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Im Übrigen sind die Umweltbelange in der Begründung zum Bebauungsplan 2063 behandelt.

E) Finanzielle Auswirkungen

Die bei Realisierung der Planung innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs anfallenden Kosten (technische und soziale Infrastruktur einschließlich Ausgleichsmaßnahmen) werden für die Stadtgemeinde kostenneutral durch die Entwicklungsmaßnahme und über die zwischen Stadtgemeinde und Entwicklungsträger abgeschlossenen städtebaulichen Verträge finanziert.

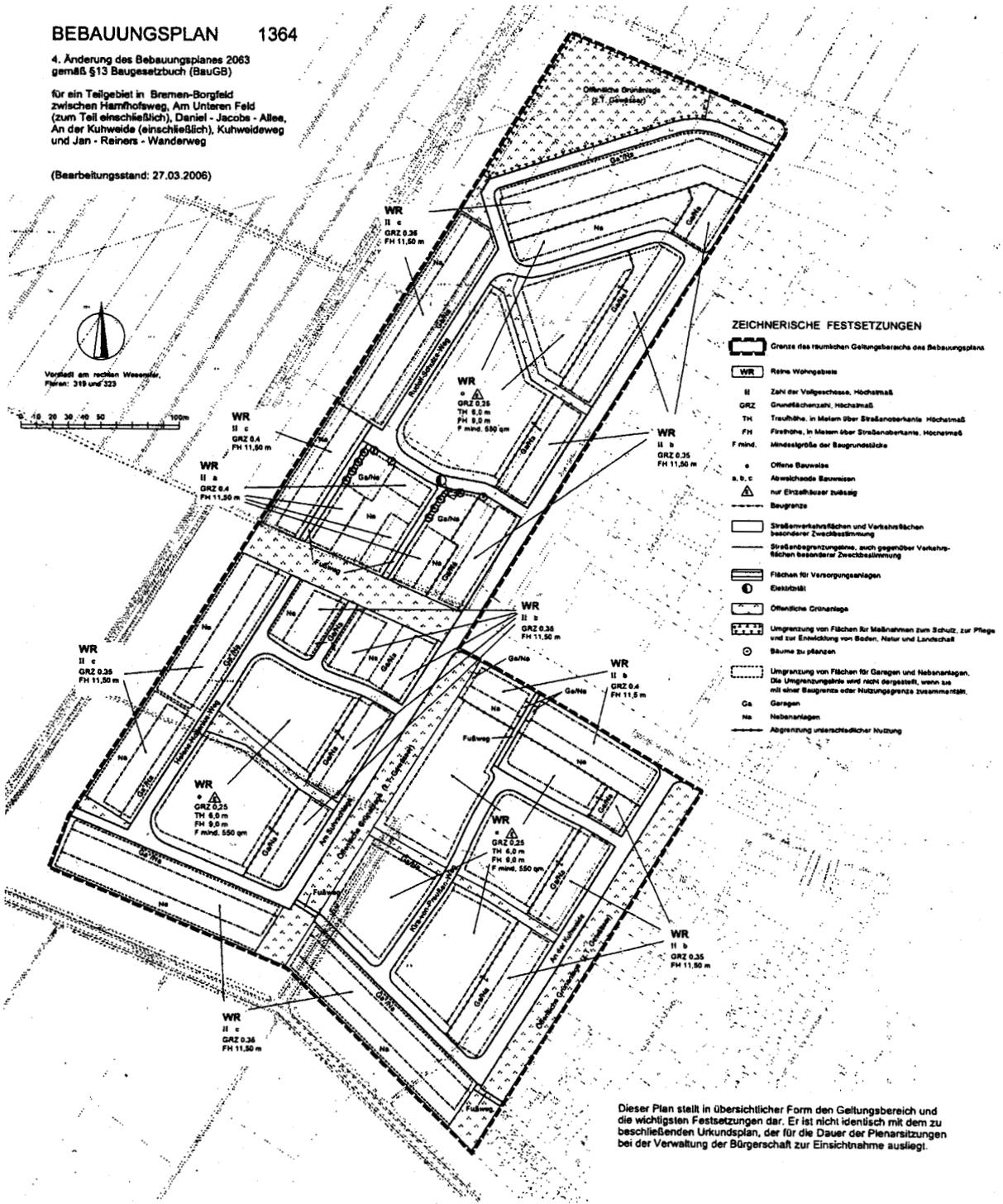
Die Kampfmittelräumung ist bereits von der Stadtgemeinde finanziert und durchgeführt worden.

BEBAUUNGSPLAN 1364

4. Änderung des Bebauungsplanes 2063
gemäß §13 Baugesetzbuch (BauGB)

für ein Teilgebiet in Bremen-Borgfeld
zwischen Hamhofweg, Am Unteren Feld
(zum Teil einschließlich), Daniel - Jacobs - Allee,
An der Kuhweide (einschließlich), Kuhweideweg
und Jan - Reiners - Wanderweg

(Bearbeitungsstand: 27.03.2006)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Reine Wohngebiete
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- TH Traufhöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß
- FH Firsthöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß
- F mind. Mindestgröße der Baugrundstücke
- Offene Bauweise
- a, b, c Abweichende Bauweisen
- nur Einzelhauser zulässig
- Bauweise
- Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Offentliche Grünanlage
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erneuerung von Boden, Natur und Landschaft
- Bäume zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen. Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Bau- oder Nutzungsgrenze zusammenfällt.
- Ga Garagen
- Ha Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

