

Mitteilung des Senats vom 23. Mai 2006

Bebauungsplan 2240 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Oberneulander Landstraße (einschließlich), Höpkenweg, Oberstes Fleet (beiderseits) und Krintenpad 1 bis 7 (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 20. April 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2240 (Bearbeitungsstand: 20. April 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat 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 2240 (Bearbeitungsstand: 20. April 2006) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2240 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Oberneulander Landstraße (einschließlich), Höpkenweg, Oberstes Fleet (beiderseits) und Krintenpad 1 bis 7 (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 20. April 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2240 (Bearbeitungsstand: 20. April 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 2240 (Bearbeitungsstand: 20. April 2006) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2240“ ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

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

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. September 2003 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 29. Oktober 2003 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Geltungsbereich dieses Planaufstellungsbeschlusses ist mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 3. Februar 2005 um die Fläche nord-westlich des „Höpkenweg“ erweitert worden. Der um diese Fläche erweiterte Planbereich hat der zweiten öffentlichen Auslegung zugrunde gelegen.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2240 ist am 21. August 2003 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 Bau und Verkehr vor Beschluss der zweiten öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Oberneuland nach § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2240 gleichzeitig durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 2. Oktober 2003 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 10. November bis 10. Dezember 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung

5.1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der Trägerbeteiligung im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung ist vom Ortsamt Oberneuland mit Schreiben vom 24. Oktober 2003 Folgendes mitgeteilt worden:

„Der Beirat Oberneuland stimmt dem Bebauungsplan zu, wenn sichergestellt ist, dass die vorhandenen Handwerksbetriebe im Planbereich Bestandschutz genießen.“

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

Die textliche Festsetzung Nr. 6 regelt unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes das Nebeneinander unterschiedlicher vorhandener Nutzungen innerhalb der Wohngebiete. Durch diese bestandsorientierte Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung wird der Bestand der vorhandenen Handwerksbetriebe planungsrechtlich gesichert.

Eine etwaige Planänderung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

5.2 Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben nach Klärung bestimmter Fragen bzw. nach Berücksichtigung ihrer Belange in der Planung bzw. in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2240 gegen den Bauleitplanentwurf keine Einwendungen.

5.3 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der ersten 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.

6. Änderung/Ergänzung des Bauleitplanentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Nach der Trägeranhörung und der ersten öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf insbesondere wie folgt geändert worden:

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist um die Fläche nord-westlich des „Höpkenweg“ erweitert worden.
- b) Durch die neu gefasste textliche Festsetzung Nr. 2 ist klargestellt worden, dass Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen sind.
- c) In der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Wohngebäuden je Baugrundstück konkretisiert worden.
- d) Die textliche Festsetzung Nr. 5 ist um Angaben zu den Grundstückseinfriedigungen ergänzt worden.
- e) Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist hinsichtlich der Lärmgrenzwerte geändert worden; zusätzlich ist der Satz „Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden“ gestrichen worden.
- f) Durch die neu aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 7 ist im Bereich der gekennzeichneten Fläche auf dem Grundstück Oberneulander Landstraße 91 a mittels geeigneter technischer Vorkehrungen dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen werden.
- g) Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 aus dem ausgelegten Planentwurf ist im Bebauungsplanentwurf mit dem Bearbeitungsstand vom 26. November 2004 unter Nr. 8 neu gefasst worden.
- h) Unter den sonstigen Festsetzungen ist die Mindestgröße der Baugrundstücke gestrichen worden.
- i) Darüber hinaus ist der Planentwurf redaktionell geändert und ergänzt worden.

Aufgrund der vorgenannten Planänderung/-ergänzung und der Hinweise Träger öffentlicher Belange ist die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2240 entsprechend geändert bzw. ergänzt worden. Gleichzeitig ist die Begründung insbesondere unter dem Gliederungspunkt D) Umweltprüfung hinsichtlich des Umweltbelanges „Boden“ überarbeitet sowie um geowissenschaftliche Informationen ergänzt worden; außerdem ist die Begründung im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) berichtet worden sowie zu den „Finanziellen Auswirkungen“ unter dem neuen Gliederungspunkt E) aktualisiert worden.

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2240 (Bearbeitungsstand: 26. November 2004) sowie in der Begründung zum Bebauungsplan 2240 (Bearbeitungsstand: 26. November 2004) berücksichtigt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den betreffenden Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung stattzugeben.

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich geworden.

7. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2240 (Bearbeitungsstand: 26. November 2004) einschließlich Begründung aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Bebauungsplanentwurf 2240 (Bearbeitungsstand: 26. November 2004) hat in der Zeit vom 22. März 2005 bis 22. April 2005 gemäß § 3 Abs. 2

BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat im Ortsamt Oberneuland Gelegenheit bestanden, vom Planentwurf mit Begründung Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 2240 bzw. im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über den geänderten Planentwurf einschließlich Begründung sowie über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Die Einwender der ersten öffentlichen Auslegung sind über die erneute Auslegung benachrichtigt worden.

8. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

8.1. Anregungen von privaten Einwendenden

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind von privaten Einwendenden 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.

8.2. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der erneuten Beteiligung im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2240 haben einige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu den unter dem folgenden Gliederungspunkt 9. aufgeführten Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben.

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

9. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes 2240 und die Begründung wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

- Die bestandsorientierte textliche Festsetzung Nr. 6 ist insofern neu gefasst worden, als durch technische Vorkehrungen zu gewährleisten ist, dass die Nutzung der Nachbargrundstücke nicht wesentlich gestört wird und lärmintensive Arbeiten nur in der Zeit zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig sind.

Aufgrund dieser Planänderungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden.

Die vorgenannten Planänderungen sind in den Bebauungsplanentwurf 2240 (Bearbeitungsstand: 10. Januar 2006) und in die Begründung zum Bebauungsplan 2240 (Bearbeitungsstand: 10. Januar 2006) eingeflossen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Bebauungsplanentwurf 2240 (Bearbeitungsstand: 10. Januar 2006) ausgewiesen, sowie der vorgenannten Änderung der Begründung Bebauungsplan 2240 (Bearbeitungsstand: 10. Januar 2006) zuzustimmen.

10. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Durch die nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2240 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 BauGB wurde durchgeführt.

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

Die von den Planänderungen betroffenen Grundstückseigentümer wurden informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Im Rahmen dieser eingeschränkten Beteiligung haben betroffene Grundstückseigentümer Anregungen zu dem geän-

erten Planentwurf mitgeteilt. Einzelheiten zu dem Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung sind in der Anlage zum Bericht aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

11. Änderungen des Planentwurfes nach der eingeschränkten Beteiligung

Nach der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes 2240 unter dem Abschnitt „Kennzeichnung“ geringfügig redaktionell geändert worden, indem zu dem Grundstück Oberneulander Landstraße 125 c der Satz „Die Bodenverunreinigung wurde durch die ehemalige Nutzung des Grundstücks als Tankstelle verursacht“ ersatzlos gestrichen worden ist.

Die vorgenannte Planänderung ist in den Bebauungsplanentwurf 2240 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) eingeflossen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der vorgenannten Planänderung, wie im Bebauungsplanentwurf 2240 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) ausgewiesen, stattzugeben.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Oberneuland hat dem Planentwurf im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die vorhandenen Handwerksbetriebe Bestandschutz genießen. Die Einzelheiten hierzu sind unter dem Gliederungspunkt 5.1 dieses Berichtes der Deputation für Bau und Verkehr ausführlich dargestellt.

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

Dem Ortsamt Oberneuland 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) Änderung des Planentwurfes durch die Deputation für Bau und Verkehr

Die Deputation für Bau und Verkehr hat in der Sitzung am 20. April 2006 beschlossen, dass die textliche Festsetzung Nr. 8 in dem Bebauungsplanentwurf 2240 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) entfällt. Zugleich hat die Deputation für Bau und Verkehr die Verwaltung gebeten, den Planentwurf, den Bericht sowie den Text der Begründung entsprechend zu korrigieren.

Die Planänderung ist mit dem davon berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

Dieser so geänderte Bebauungsplan hat den neuen Bearbeitungsstand: 20. April 2006.

D) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2240 (Bearbeitungsstand 20. April 2006) für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Oberneulander Landstraße (einschließlich), Höpkenweg, Oberstes Fleet (beiderseits) und Krintenpad 1 bis 7 (einschließlich) 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 2240

Stand: 14. März 2006

I. Allgemeine Flächenbilanz		ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes		12,2	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche		12,2	
		ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon			
a) Baugebietsflächen (Netto)			
b) Verkehrsflächen			
	öffentlich		
	privat		
c) Grünflächen			
	öffentlich		
	privat		
d) Ausgleichsflächen			
	intern		
	extern		
e) sonstige Flächen			
(z.B. Versorgungsflächen,			
Gemeinbedarfsflächen)			

II. Baugebiete		ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon		9,8	
a) Wohnbauflächen (WR/WA)		9,8	
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)			
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)			
d) Sonderbauflächen			

III. Wohnungsbaupotentiale		Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		40	100
a) Einzelhäusern		24	
b) Doppelhäusern		16	
c) Reihenhäusern			
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)			
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)			
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt		40	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)		96	

Begründung zum Bebauungsplan 2240 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Oberneulander Landstraße (einschließlich), Höpkenweg, Oberstes Fleet (beiderseits) und Krintenpad 1 bis 7 (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 20. April 2006)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst Teile des historischen Siedlungsbereiches bäuerlicher Anwesen des alten Dorfes Oberneuland. Die Bebauung dieser ehemaligen Hofflächen besteht heute größtenteils aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, häufig rückwärtig gelegen und privat erschlossen; nur vereinzelt finden sich historische, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Alter Baumbestand ist hier ein das Ortsbild prägendes Element auf vielen Grundstücken; aber auch in der Oberneulander Landstraße selbst, die mit ihrem einfachen Querschnitt und dem begleitenden Hollerfleet von großem Reiz ist.

Darüber hinaus werden Ortsbild, Natur und Landschaft dieses bereits weitestgehend bebauten Siedlungsbereiches von Hausgärten mit ihren Nutz- und Ziergehölzen sowie Obstbäumen bestimmt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 165, rechtsverbindlich seit dem 11. November 1958, setzt im Plangebiet die Gewerbeklasse III mit der Baustaffel 1 a und für kleine Teilflächen nahe Höpkenweg Gewerbeklasse IV mit der Baustaffel 1 a fest.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Planbereich und seine Umgebung gemischte Baufläche dar.

Es soll sichergestellt werden,

- dass bei der weiteren Entwicklung der Wohnbebauung das Orts- und Landschaftsbild, die charakteristische Siedlungsstruktur aus freistehenden Einfamilienhäusern, sowie der das Ortsbild im besonderen Maße prägende Baumbestand erhalten bleiben. Dort wo auf relativ großen Grundstücken in verträglichem Maße zusätzliche Wohngebäude zu erwarten sind, sollen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt auf den Grundstücken kompensiert werden;
- dass die Oberneulander Landstraße in ihrem Querschnitt verbreitert werden kann. Beabsichtigt ist damit im Wesentlichen die Verbesserung der Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer, die heute stark betroffen sind, von Mängeln in der Verkehrssicherheit;
- dass das Oberste Fleet seiner Bedeutung und seinem Verlauf entsprechend langfristig von einem Wanderweg in einer Grünanlage begleitet wird.

Außerdem soll die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Belange vorhandener Kleingewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden.

Diesem Zweck dient auch die im Parallelverfahren befindliche 17. Änderung des Flächennutzungsplans.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele reichen die bisherigen Festsetzungen nicht aus. Es ist deshalb erforderlich, einen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch aufzustellen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

a) Reine Wohngebiete

Mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten werden die vorhandene Nutzung und der Gebäudebestand sowie zukünftige weitere Bebauungsmöglichkeiten angemessen berücksichtigt. Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, weil diese Nutzungen sich in diesem überwiegend rückwärtig zur Oberneulander Landstraße gelegenen Bereich nicht einfügen würden (textliche Festsetzung Nr. 2).

b) Allgemeine Wohngebiete

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten wird den vorhandenen Nutzungen entsprochen. Darüber hinaus sollen hier im Nahbereich der Oberneulander Landstraße die nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen möglich sein.

Im Plangebiet befinden sich seit langer Zeit zwei Handwerksbetriebe. Konflikte zwischen diesen Betrieben und der Nachbarschaft sind nicht bekannt. Diese bestehenden Handwerksbetriebe wären im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig. Um die vorhandenen baulichen Anlagen und die Gewerbeausübung der Betriebe an diesem Standort planungsrechtlich zu sichern, werden in der textlichen Festsetzung Nr. 6 nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Danach ist die Änderung und Erneuerung der Betriebe zulässig, um deren wirtschaftliche Grundlage zu sichern. Zum Schutze der Nachbargrundstücke ist durch technische Vorkehrungen zu gewährleisten, dass sie nicht wesentlich gestört werden. Lärmintensive Arbeiten sind nur in der Zeit zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Die jeweils festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen dem Bestand. Dieser ist der Maßstab für zusätzliche Bebauung. Die Festsetzungen gewährleisten, dass sich weitere Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügt. Entsprechend

- sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser (E/D) zulässig;
- ist die Zahl der Vollgeschosse auf eins (I) begrenzt;
- ist die offene Bauweise (o) festgesetzt;
- ist die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt auf 0,2;
- ist die Firsthöhe (FH) auf maximal 9 m begrenzt.

Im Zusammenspiel mit der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Grundstück (textliche Festsetzung Nr. 3) erlauben die oben genannten einschränkenden Festsetzungen die großzügige Ausweisung von durch Baugrenzen markierten pauschalen Bauzonen. Damit können grundstücksbezogene Gegebenheiten und Wünsche bei der Gebäudeplatzierung berücksichtigt werden und gleichzeitig bleiben Geschosswohnungsbau, Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser und Reihenhausezeilen ausgeschlossen.

Dadurch bleibt der städtebauliche Charakter Oberneulands in diesem Bereich auch künftig gewahrt.

3. Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen betreffen überwiegend die Oberneulander Landstraße. In Teilbereichen soll zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern der Straßenraum verbreitert werden. Dies ist erforderlich, weil die vorhandene Fahrbahn mit ihren unterschiedlichen Breiten eine ungehinderte Begegnung zwischen Bussen und Lastkraftwagen nicht zulässt und zum Ausweichen auf die angrenzenden Nebenanlagen (Fuß-/Radweg) zwingt; mit der Folge entsprechender Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer.

Der verbreiterte Straßenraum berücksichtigt neben einer nur sehr maßvollen Fahrbahnverbreiterung auch den alten Baumbestand. Das dadurch geprägte heutige Straßenbild soll – ergänzt um einen z. T. hinter Bäumen geführten Fuß-/Radweg – auch zukünftig ganz wesentlich das Ortsbild bestimmen.

4. Grünflächen

Die öffentliche Grünanlage (Wanderweg, Gewässer) schließt das Oberste Fleet ein und nimmt einen Wanderweg auf. Dieser parallel zum Obersten Fleet geführte Wanderweg ist ein Teilabschnitt einer übergeordneten Wegeverbindung im Oberneulander Wegenetz. Die Grünanlage wird zur besseren Erreichbarkeit an die Oberneulander Landstraße herangeführt, so wie auch an anderer Stelle außerhalb des Planbereiches.

5. Sonstige Festsetzungen

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

sind festgesetzt für die öffentliche Grünanlage im Zuge des Obersten Fleetes. Bei Realisierung dieser Grünanlage soll sichergestellt sein, dass der Landschaftscharakter erhalten bleibt, bzw. verbessert wird. Auf die dazugehörige textliche Festsetzung Nr. 4 wird verwiesen.

- Bäume zu pflanzen, zu erhalten und zu ersetzen

Bäume prägen das Ortsbild in besonderem Maße. Über den generellen Schutz durch die Baumschutzverordnung hinaus sind deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB aus städtebaulichen Gründen zu erhaltende Bäume festgesetzt. Dies gilt sinngemäß auch für die festgesetzten zu pflanzenden Bäume, die die vorhandenen Lücken füllen sollen.

6. Textliche Festsetzungen

- Die textliche Festsetzung Nr. 3 zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert eine übermäßige bauliche Verdichtung mit ihren Folgen für die städtebaulichen Strukturen und das Ortsbild sowie für die technische und öffentliche Infrastruktur.
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 zu neu versiegelten Flächen, zu Niederschlagswasser und zu Einfriedigungen dient der Minderung zu erwartender Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft oder dem Ausgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück.
- Die textliche Festsetzung Nr. 6 regelt unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes das Nebeneinander unterschiedlicher vorhandener Nutzungen innerhalb der Wohngebiete, entsprechend § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit der Technischen Anleitung Lärm.
- Die textliche Festsetzung Nr. 7 berücksichtigt die durch technische Untersuchungen belegten Bodenverunreinigungen und sichert den Abschluss von gesundheitlichen Gefährdungen.

D) Umweltprüfung

Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2240 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.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Genehmigung von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet oder ermöglicht, ist über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu entscheiden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Eine bauliche Nutzung des Planbereiches ist seit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 165 (rechtskräftig seit 11. November 1958) zulässig.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes 2240 sind die Sicherung einer ortsbildverträglichen weiteren Bebauung, einer öffentlichen Grünanlage im Zuge des Obersten Fleets sowie von Verbreiterungsflächen für die Oberneulander Landstraße.

Einschließlich der weit überwiegend bereits bebauten Grundfläche kann nach den geplanten Festsetzungen eine zulässige Grundfläche von maximal 18.500 m² realisiert werden. Allerdings beträgt die über den Bestand hinaus zusätzlich mögliche maximale Grundfläche lediglich ca. 2.500 m².

Damit liegen die Werte deutlich unter dem Prüfwert von 20.000 m² der Ziffer 18.7.2 der oben genannten Anlage 1 zum UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf sonstige Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht:

a) Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst einen weitgehend bebauten, ehemals dörflichen Siedlungsbereich. Natur und Landschaft sind in diesem Bereich lediglich als Relikte einer Kulturlandschaft zu erkennen: große, die freistehenden Einfamilienhäuser überragend, alte Bäume sowie Alleebäume und Fleete entlang der Oberneulander Landstraße und am Siedlungsrand. Gehölze und Nischen in den Gartenbereichen bilden die Rückzugsbereiche für eine bescheidene Kleintierwelt.

Die Belegung der öffentlichen Grünanlage im Zuge des Obersten Fleetes mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auch als Ausgleich für Verluste durch weitere, allerdings maßvolle Bebauung zu sehen.

b) Wasser

Der Geltungsbereich berührt kein Wasserschutzgebiet, das Grundwasser wird nicht belastet.

Grundwasserstände treten entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse in unterschiedlichen Höhen mit 0,5 bis 1,5 m unter der Geländeoberkante auf. Aufgrund der jahreszeitlich hohen Grundwasserstände ist die Versickerung von Niederschlagswasser zeitweise nur eingeschränkt möglich. Auch deshalb müssen vorhandene Fleete, Gräben und Gruppen erhalten bleiben und der Sammlung des auf den Grundstücken der Versickerung zugeführten Niederschlagswassers dienen.

Das gesamte Plangebiet ist mit Schmutzwasserkanal versehen.

c) Lärm

Von der zusätzlichen Bebauung geht keine Lärmbelästigung aus.

Das Nebeneinander des kleinen Kfz-Reparaturbetriebes und der Tischlerei zu der Wohnbebauung ist im Sinne gegenseitiger nachbarschaftlicher Rücksichtnahmen und Wahrung des Bestandsschutzes (textliche Festsetzung Nr. 6) geregelt.

d) Boden

Die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche liegt zwischen 2,4 m NN und 3,6 m NN.

Zur Aufklärung relevanter Bodenkontaminationen wurden im Plangebiet Hinweise bezüglich altlastenrelevanter Nutzungen verfolgt, historische Recherchen und technische Untersuchungen in Auftrag gegeben. Folgende Auffälligkeiten haben sich ergeben:

— Oberneulander Landstraße 91 a

Das Grundstück wird von einer Dachdeckerei genutzt. Oberbodenmischproben im Bereich eines Lagerschuppens und eines Pkw-Abstellplatzes weisen hohe Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf. Die ermittelten Werte für Benzo(a)pyren von bis zu 12,5 mg/kg bis in eine Tiefe von 35 cm übersteigen den Prüfwert

für Kinderspielen von 2 mg/kg nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erheblich. Da eine Versiegelung der Fläche fehlt, ist eine Gefährdung der Nutzer nicht auszuschließen.

Um eine Gefährdung auszuschließen, ist mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Herstellung und Erhalt einer Deckschicht von mindestens 0,3 m, Versiegelung oder Bodenaustausch) dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

— Oberneulander Landstraße 99

Auf dem Grundstück war bis 1976 eine Tankstelle. Durch den unsachgemäßen Gebrauch mit Kraftstoffen ist hier eine Verunreinigung des Untergrundes mit Kohlenwasserstoffen hervorgerufen worden. Es liegen hierzu folgende Untersuchungen vor:

1. Orientierende Grunduntersuchungen, Oberneulander Landstraße 97/99 (HPC, 20. Juni 1994).
2. Gefährdungsabschätzung, Oberneulander Landstraße 97/99 im B-Plan 1927 (HPC 17. Februar 1995).
3. Abgrenzungsuntersuchungen, Oberneulander Landstraße 99 (HPC 15. August 1995).
4. Weitere Untersuchungen des Grundwassers (17. Januar 1997 und 10. Juli 1997).

Im wesentlichen Geländebereich befindet sich ein lokaler Schadensherd. In einer Tiefe von 2,0 bis 2,6 m wurden MKW-Gehalte bis 7.200 mg/kg und BTXE bis 8.79 mg/kg im Boden analysiert. Im Grundwasser wurde zunächst ein erhöhter BTXE Wert von 37µl/l ermittelt, der im Prüfwertbereich der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) liegt. Das Grundwasser zeigte im Verlauf weiterer Untersuchungen keine Auffälligkeiten, so dass eine Sanierung des Schadensbereiches bisher zurückgestellt werden konnte.

Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

— Oberneulander Landstraße 103

Auf dem Grundstück befand sich bis 1975 eine Tankstelle. Durch die Nutzung sind Kontaminationen des Untergrundes, insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und BTXE entstanden.

Es liegen folgende Untersuchungen vor:

1. Ergebnisse von Grundwasserprobennahmen Grundstück Oberneulander Landstraße 103 vom 8. Juli 1999, 18. Januar 2000, 2. Mai 2000 (SKB Harles).
2. Bericht Grundwasserüberwachung Grundstück Oberneulander Landstraße 103 Zeitraum Oktober 1999 bis Juli 2000 (18. Juli 2000 SKB Harles).
3. Sanierungsuntersuchung Grundstück Oberneulander Landstraße 103 (SKB Harles 8. Februar 2001).
4. Sanierungsbericht Grundstück Oberneulander Landstraße 103 (10. Januar 2002 SKB Harles).
5. Entsorgungsbericht Oberneulander Landstraße 103 (8. Februar 2002 SKB Harles).
6. Ergebnisse von Grundwasserprobenahmen Grundstück Oberneulander Landstraße 103 vom 22. Mai 2002.

Das Grundstück ist im Zeitraum vom 26. November bis 29. November 2001 saniert worden. Auf Grundlage des Sanierungsberichtes vom 10. Januar 2002 (SKB Harles Umweltberatung GmbH) besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Nachuntersuchungen des Grundwassers vom 22. Mai 2002 zeigten keine Belastung, so dass weitere Maßnahmen aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes nicht durchzuführen sind. Eine Kennzeichnung entfällt demzufolge.

— Oberneulander Landstraße 125 c

Auf dem Grundstück befindet sich eine Kfz-Servicestation sowie ehemals ein Landmaschinenhandel. Teilweise ist der Untergrund bis in eine Tiefe von ca. 1 m anthropogen aufgefüllt. Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen wurde in einer Sondierung ein Mineralölkohlenwasserstoffgehalt von 1.100 mg/kg in einer Tiefe von 0,1 bis 0,8 m ermittelt. Eine tiefere Probenahme war unauffällig.

Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind derzeit nicht erforderlich. Im zukünftigen Bauantragsverfahren ist über die Erforderlichkeit von Maßnahmen erneut zu entscheiden. Die Fläche ist im Bebauungsplan 2240 gekennzeichnet.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln zu rechnen ist.

Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan sichert die Beachtung.

e) Geowissenschaftliche Informationen

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen 2,4 und 3,6 m NN. Der natürliche Aufbau stellt sich wie folgt dar:

Unter einem ca. 0,5 bis 1 m mächtigen Podsolboden stehen holozäne und pleistozäne Sande an, die oberflächennah feinsandig-mittelsandig und im tieferen Bereich mittelsandig, grobsandig und kiesig ausgebildet sind. Diese Wesersande repräsentieren den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 25 m NN (= tiefer als 28 m unter GOF) durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet. In einigen Teilen des Planungsgebietes ist das Auftreten von ca. 0,2 m bis 2,5 m mächtigen schluffigen Weichschichtenlagen im Bereich der ersten drei Meter möglich. Wo diese Weichschichtenlagen nicht vorkommen, sind Gründungen aller Art, bei ausreichenden Lagerungsdichten auch mit höheren Sohlspannungen möglich.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergeben Grundwasserstände um 1,5 m NN; Höchststände sind bei 2,5 m NN zu erwarten. Somit reichen die Höchststände in das Gründungsniveau hinein. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen in geländemäßig höher gelegenen Teilbereichen möglich. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,5 - 6,5; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 50 - 100 mg/l; Sulfate: 80 - 200 mg/l; Magnesium: 5 - 20 mg/l; Calcium: 25 - 75 mg/l).

f) Luft/Klima

Mit der zusätzlichen Wohnbebauung sind keine nennenswerten Veränderung für Luft/Klima verbunden.

g) Stadt-/Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan soll das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Über den Bestand hinaus zusätzlich mögliche Gebäude fügen sich nach Nutzung, Maß und Bauweise ein. Wegeverbindungen bleiben erhalten und werden ergänzt, schützenswerte Bäume bestimmen wie auch die vorhandenen Fleete weiterhin das Ortsbild.

h) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich befindet sich ein Baudenkmal:

- Oberneulander Landstraße 93, Niedersachsenhaus, zwischen 1780 und 1800 erbaut; Denkmal laut Denkmalliste Bremen.

Darüber hinaus führt die Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland im Plangebiet auf:

- Oberneulander Landstraße 91 A, eingeschossiges, verputztes Wohnhaus, Baujahr 1930/1931;
- Oberneulander Landstraße 101, Niedersachsenhaus, 1791, mehrfach umgebaut.

Bei den außerdem nachrichtlich in den Plan übernommenen Kulturdenkmälern handelt es sich um vorhandene Wurtten.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

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

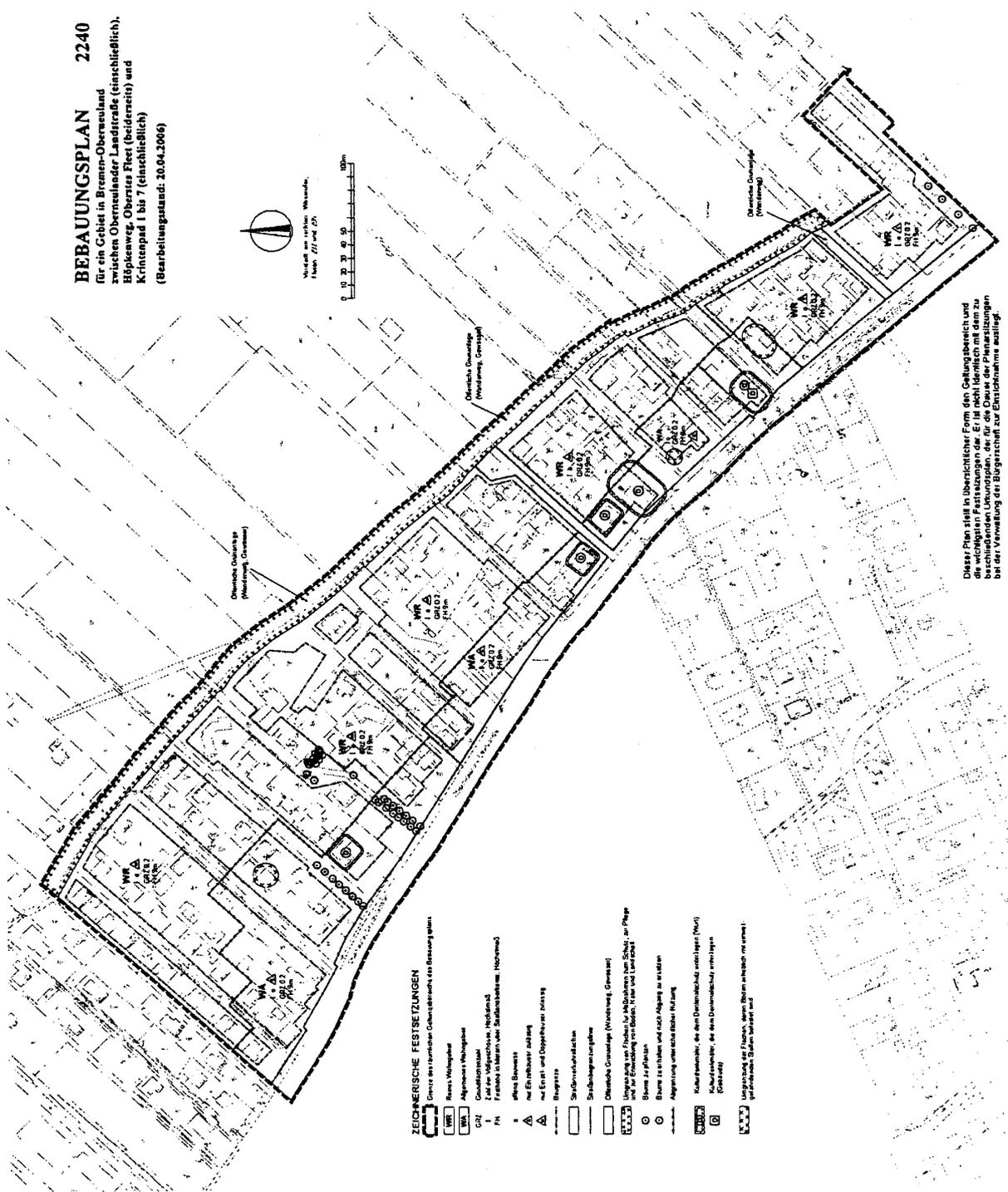
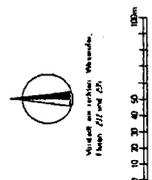
brutto/netto

- | | | |
|-----|---|-------------|
| 1. | Für Arbeiten durch | |
| 1.1 | das Amt für Straßen und Verkehr | |
| | — für Straßenbaumaßnahmen | 260.000,- € |
| | — für sonstige zu erwartende Arbeiten (Regulierung) | 110.000,- € |
| 1.2 | Stadtgrün Bremen | |
| | — für öffentliche Grünflächen | 70.000,- € |
| 2. | Für Grunderwerb durch die | |
| | Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH | 840.000,- € |

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.

BEBAUUNGSPLAN 2240
 für ein Gebiet in Bremen-Oberland
 zwischen Obermaler Landstraße (einschließlich),
 Köpcke Weg, Oberer Fleet (beiderseits) und
 Krintenpad 1 bis 7 (einschließlich)
 (Bearbeitungsstand: 20.04.2006)



- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Restriktive Wohngebiete
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Grundrisskennzahl
 - Zahl der Vollgeschosse (Wohneinheiten)
 - Flächenkennzahl (mit Angabe von Gebäudetypen, Höhenmaß)
 - öffentliches Bauland
 - mit Ein- oder Doppelseitigkeit
 - mit Einzel- und Doppelseitigkeit
 - Baugebiet
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Grünanlage (Wendehang, Grünanlage)
 - Umräumung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Erhaltung von Biotop, Natur und Landschaft
 - Bäume zu pflanzen
 - Bäume zu erhalten und nach Anlage zu erhalten
 - Anpflanzung unterrichtlicher Nutzung
 - Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen (NDR) Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen (BREM)
 - Umräumung der Flächen, deren Bäume erhalten zu werden; vorhandene Flächen beibehalten

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wesentlichen Festsetzungen dar. Er ist als Grundlage für die Dauer der Planzulassung bei der Verweilung der Bürgerschaft zur Entscheidung anzulegen.

