

Mitteilung des Senats vom 23. Mai 2006

1. Änderung des Bebauungsplanes 1214 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen den Straßen

- *Im Rahland*
- *An der Alten Weide*
- *Schmugglerweg (ab Hausnummer 23) und*
- *dem Kleingartengebiet Rahland*

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1214 vorgelegt.

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

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Anregungen und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden. *)

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, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1214 in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

1. Änderung des Bebauungsplanes 1214 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen den Straßen

- **Im Rahland**
- **An der Alten Weide**
- **Schmugglerweg (ab Hausnummer 23) und**
- **dem Kleingartengebiet Rahland**

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 21. März 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom Ortsamt Vegesack am 1. April 2004 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

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

Seitens der Anwohner der Straße „Im Rahland“ bestand insbesondere zu der Erschließung über die im Bebauungsplan 1214 festgesetzte Verkehrsfläche Erörterungsbedarf. Diese Erschließung liegt außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches. Gleichwohl wurden neben einer gutachterlichen Stellungnahme zur Bodenbeschaffenheit und zur Statik der angrenzenden, alten Gebäude, vier weitere Erschließungsmöglichkeiten und den Bürgern in mehreren öffentlichen Beiratssitzungen, zuletzt am 8. Dezember 2004, vorgestellt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der bisherigen Erschließungsvariante auch weiterhin der Vorzug gegeben werden soll.

Weiterhin wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegen genommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei den weiteren Planungen wurden.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Soweit Anregungen vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Planentwurf nicht berührt werden.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 10. März 2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 4. April 2005 bis 4. Mai 2005 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind zwei Anregungen eingegangen.

1.5 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für den vorliegenden Bauleitplan ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschriften (§§ 233 und 244 Abs. 2 BauGB) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fortgeführt wird.

2. Information des Beirates

Das Ortsamt Vegesack wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage unterrichtet.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1214 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen den Straßen Im Rahland, An der Alten Weide, Schmutzgerweg (ab Hausnummer 23) und dem Kleingartengebiet Rahland einschließlich Begründung in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1214 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen den Straßen

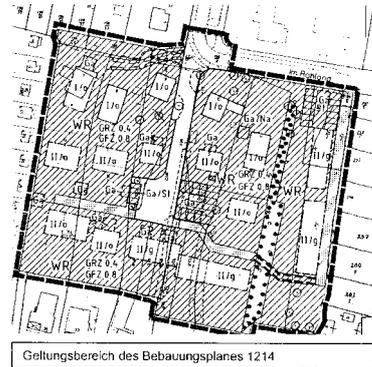
- Im Rahland
- An der Alten Weide
- Schmugglerweg (ab Hausnummer 23) und
- dem Kleingartengebiet Rahland

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vegesack, Ortsteil Schönebeck und hat eine Größe von ca. 1 ha. Es liegt zwischen den Straßen „Im Rahland“, „An der Alten Weide“, „Schmugglerweg“ und dem Kleingartengebiet Rahland. An die Straße „Im Rahland“ grenzt der Planbereich direkt an.

Das Gebiet ist aktuell unbebaut und zeichnet sich durch erhaltenswerte Einzelbäume und Hecken aus. Die unmittelbar angrenzende Bebauung wird durch Einzelhäuser geprägt. Im Westen grenzt der Bereich an die Kleingartenanlage Rahland. Nördlich befindet sich eine mehrgeschossige Wohnanlage.



A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die Planfläche als „Wohnbaufläche“ dar.

Der Bebauungsplan 1214 mit der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1992 weist den Planbereich als „reines Wohngebiet“ mit den Kennziffern 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 0,8 für die Geschossflächenzahl (GFZ) aus. Der Bebauungsplan sieht überwiegend eine zweigeschossige Bebauung in geschlossener bzw. offener Bauweise vor. Es sind relativ kleinteilige überbaubare Grundstücksbereiche und zudem Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die vorgesehene Verkehrserschließung sieht für einen Teil der ermöglichten Bebauung nur eine fußläufige Erschließung vor. Hier ist ein Anfahren der künftigen Neubebauung mit dem Pkw nicht möglich. Der vorhandene erhaltenswerte Grünbestand (Bäume, Hecken) ist durch entsprechende Erhaltungsgebote geschützt.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern,
- offene Bauweise,
- Reduzierung der möglichen Vollgeschosse auf I (mit der Möglichkeit das Dachgeschoss auszubauen),
- Ausweisung von größeren überbaubaren Bereichen, um einen flexiblen Grundstückszuschnitt zu ermöglichen,
- leichte Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung,
- verkehrliche Erschließung mit dem Ziel, jedes Baugrundstück mit dem Pkw zu erreichen,
- Schutz des erhaltenswerten Grünbestandes (Bäume Hecken).

Um diesen veränderten Planungsansprüchen Rechnung zu tragen, ist es erforderlich den zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 1214 zu ändern und entsprechend den planerischen Zielsetzungen neue Festsetzungen zu treffen.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird das Plangebiet wie bisher als „reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht der umgebenden Bestandsbebauung und ermöglicht eine Entwicklung an die vorhandene Art der baulichen Nutzung.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird eine eingeschossige Bebauung, mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8,5 m, festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den realen Strukturen der umgebenden Bestandsbebauung und verhindert eine übermäßige bauliche Verdichtung.

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl orientiert sich ebenfalls am Bestand. Sie wird mit 0,35 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die angestrebte Bebauung ermöglicht. Ergänzend stellen die festgelegten überbaubaren Bereiche sicher, dass künftig ausreichende Grünzonen entsprechend des angestrebten Gebietscharakters entstehen.

Für Einzelhäuser wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus und für Doppelhäuser auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Hiermit wird den Strukturen der umgebenden Bebauung Rechnung getragen und sichergestellt, dass sich die neu entstehende Bebauung auch unter diesem Gesichtspunkt dem Gebietscharakter anpasst.

C 3 Bauweise, Baugrenzen

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe gut für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die im besonderen Maße von Bauwilligen nachgefragt werden. Die dargestellten überbaubaren Zonen gewährleisten eine angemessene Gliederung in bebaubare Flächen und Freibereiche. Durch den Zuschnitt der dargestellten überbaubaren Flächen ist ein ausreichender Spielraum in der künftigen Stellung der baulichen Anlagen sichergestellt.

Entsprechend der realen Situation der umgebenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine künftige Bebauung, die sich angemessen den vorhandenen Strukturen anpasst und eine ortsuntypische Bebauung ausschließt.

C 4 Zu erhaltende Bäume/Hecke

Wie im Ursprungsplan werden die vorhandenen markanten Einzelbäume sowie die ehemalige Grenzhecke durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Ursprungsplan werden die beiden vorhandenen markanten Eschen im nordöstlichen Planbereich geschützt. Gleiches gilt für eine markante Eiche in der Mitte des Planbereiches.

Die vorhandenen und besonders schutzwürdigen Bäume sind zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Die drei vorhandenen Silberpappeln im Südosten der Planfläche können entfernt werden, sind dann aber durch Eschen zu ersetzen.

In der Summe dienen die Erhaltungs- wie Pflanzgebote dem Erhalt und der Entwicklung der Landschafts- und Grünstruktur.

C 5 Nicht überbaubare Fläche/Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Um den Gesamteindruck des Straßenbildes nicht durch Nebenanlagen Garagen und Stellplätze zu stören, sollen diese Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen der Vorgärten nicht zugelassen werden. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind) sind innerhalb der Bauzonen, bzw. den gesondert dargestellten Flächen, unterzubringen.

Sofern Zonen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgewiesen sind, liegen diese seitlich zu den Bauzonen, um die rückwärtigen Gartenbereiche durchgängig frei von Bebauung zu halten. Damit ausreichende

Freiflächen gewährleistet werden, sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 12 m² zulässig.

C 6 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung)

Die Festsetzungen zur Dachneigung orientieren sich an den vorhandenen Strukturen und der angestrebten Charakteristik des Wohngebietes. Sie gewährleisten ein harmonisches Erscheinungsbild der künftigen Bebauung und dienen der Gestaltung des Ortsbildes.

Um dem Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen und damit dem neuen Baugebiet einem optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, sind Grundstückseinfriedungen entlang von Erschließungsflächen zu begrünen oder als standortheimische Laubhecken zu errichten.

C 7 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die im Bebauungsplan 1214 festgesetzte Verkehrsfläche, die außerhalb des Änderungsbereiches liegt. Diese Verkehrsfläche schließt direkt an die öffentliche Straße „Im Rahland“ an. Zur weiteren, inneren Erschließung des Plangebietes dienen verschiedene Wohnwege. Diese Wohnwege sollen privat errichtet und künftig auch privat unterhalten werden.

Aufgrund des geringen Abstandes der Erschließungsstraße zu den vorhandenen ca. einhundertjährigen Bauernhäusern („Im Rahland“ Haus Nr. 9 und Nr. 10, die ebenfalls außerhalb des Änderungsbereiches liegen) ist eine gutachterliche Untersuchung der Bodenbeschaffenheit und zur Statik der angrenzenden Gebäude erstellt worden. Da Erschütterungen auf die Wohngebäude im Wesentlichen aus dem Bau der Verkehrsfläche, dem anschließenden Baustellenverkehr zur Erschließung des Baugebietes und untergeordnet aus dem späteren Betrieb der Anlieger resultieren können, sind beim Bau der Straße Vorkehrungen zu treffen, die Schäden durch diese Ereignisse verhindern sollen. In dem Gutachten sind Angaben zur Minimierung der Erschütterungen (wie beispielsweise zusätzliche Schwingungsdämpfer, eingengter Fahrbahnbereich auf 3,50 m, verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit, Bauklasse III usw.) gemacht worden, die in der Ausbauplanung durch die Stadtgemeinde Bremen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus wurden im Verfahren vier weitere Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass die Erschließungslösung, die bereits im Bebauungsplan 1214 als Verkehrsfläche festgesetzt ist, die bevorzugte Variante bleibt. Alle anderen Erschließungsvarianten weisen neue Belastungen für weitere Personengruppen, lange Erschließungswege und damit hohe Kosten für die zukünftigen Anlieger auf. Eine zusätzliche Flächenversiegelung würde neue Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Dieses hätte wiederum ein neu zu beginnendes Planverfahren mit allen Unwägbarkeiten zur Folge.

C 8 Sonstige Festsetzungen

Die topografischen Gegebenheiten lassen eine Entwässerung nur über den Wohnweg an der Ostseite des Plangebietes zu. Deshalb wird zwischen den Wohnwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen festgesetzt. Das Abwasser kann so mit natürlichem Gefälle abgeführt werden.

C 9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Baumschutzverordnung des Landes Bremen) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig und zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

D Umweltprüfung

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1214 ist vor Inkraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Es soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Die Prüfwerte der Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden unterschritten. Deshalb ist weder eine förmliche UVP noch eine Vorprüfung erforderlich.

D 1 Natur und Landschaft

Durch die vorgesehenen Änderungen ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes werden mit den neuen Festsetzungen unterschritten. Zudem werden mehr vorhandene Bäume durch Erhaltungsgebot geschützt als dies im zurzeit gültigen Bebauungsplan der Fall ist. Daher sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Durch Festsetzungen wird im Plangebiet der vorhandene prägende Gehölzbestand geschützt. Im südwestlichen Planbereich sind drei Pflanzgebote festgesetzt. Hier stehen aktuell drei Silberpappeln. Werden die Pappeln entfernt, sind sie durch Eschen zu ersetzen.

D 2 Boden

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Altlasten

Über möglicherweise vorhandene Altlasten im Planbereich ist nichts bekannt.

D 3 Wasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. In der angrenzenden Straße „Im Rahland“ befinden sich ausreichend dimensionierte Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle, an die neue Bauvorhaben angeschlossen werden können. Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

E Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen zusätzlich keine Kosten. Die Kosten für die Planung wie die Planumsetzung trägt die Vorhabenträgerin.

Städtebauliche Daten zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1214

Stand: 15.12.2004

I. Nutzung der Flächen

| | ha | % |
|--|------|-----|
| 1. Fläche des Geltungsbereiches | 1,01 | 100 |
| 1.1 davon. Vorhandene Baugebiete | | |
| 1.2 davon: Neue Baugebiete | 1,01 | 100 |
| 2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt* | 0,33 | 33 |
| 3. Unbebaubare Fläche insgesamt..... | 0,68 | 67 |
| <hr/> | | |
| 4. Baugebiete insgesamt (incl. Ga, St, Na)..... | 0,93 | 92 |
| 4.1 davon: Reines Wohngebiet (WR) | 0,93 | 92 |
| 4.2 davon: Allgemeines Wohngebiet (WA) | | |
| 4.3 davon: Mischgebiet (MI) | | |
| 4.4 davon: Gewerbegebiet (GE)..... | | |
| 5. Verkehrsflächen insgesamt (incl. kleiner Versorg.Flä.) | 0,08 | 8 |
| 5.1 davon: Vorhandene Verkehrsflächen | | |
| 5.2 davon: Planstraßen | 0,08 | 8 |
| 6. Flächen für Versorgung insgesamt..... | | |
| 6.1 davon: Zweckbestimmung (Wertstoffsammelpl.) | | |
| 6.2 davon: Zweckbestimmung..... | | |
| 7. Grünflächen insgesamt..... | | |
| 7.1 davon: Öffentliche Grünflächen (incl. Spielplatz) | | |
| 7.2 davon: Private Grünflächen | | |
| <hr/> | | |
| 8. Sonstige Flächen insgesamt | | |
| (z.B.) Flächen für Pflanzbindungen..... | 0,06 | |
| (z.B.) Wasserfläche | 0,02 | |
| 9. Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB insges. | | |
| 9.1 davon in den o. aufgeführten Flächen enthalten | | |
| 9.2 davon außerhalb des Bebauungsplans liegend | | |

* einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

II. Wohnungsbaupotential

| | Anzahl | % |
|--|--------|-----|
| 1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt | 23 | 100 |
| 1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern (Annahme 30% d. Gebäude mit 2 WE) | 23 | 100 |
| Davon auf städtischen Flächen | | |
| 1.2 WE in Reihenhäusern | | |
| Davon auf städtischen Flächen | | |
| 1.3 WE in Mehrfamilienhäusern* | | |
| Davon auf städtischen Flächen | | |
| 2. Mit vorhandener Erschließung mögliche WE (z.B. Baulücken oder hintere Bauzonen) | 1 | |
| 3. Mit neuer Erschließung mögliche WE | 22 | |
| 4. Neu mögliche WE öffentlich erschlossen | 5 | |
| 5. Neu mögliche WE privat erschlossen | 18 | |
| 6. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E / WE) | 55 E | |
| 7. Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (I. 1.2).. | 56E/ha | |

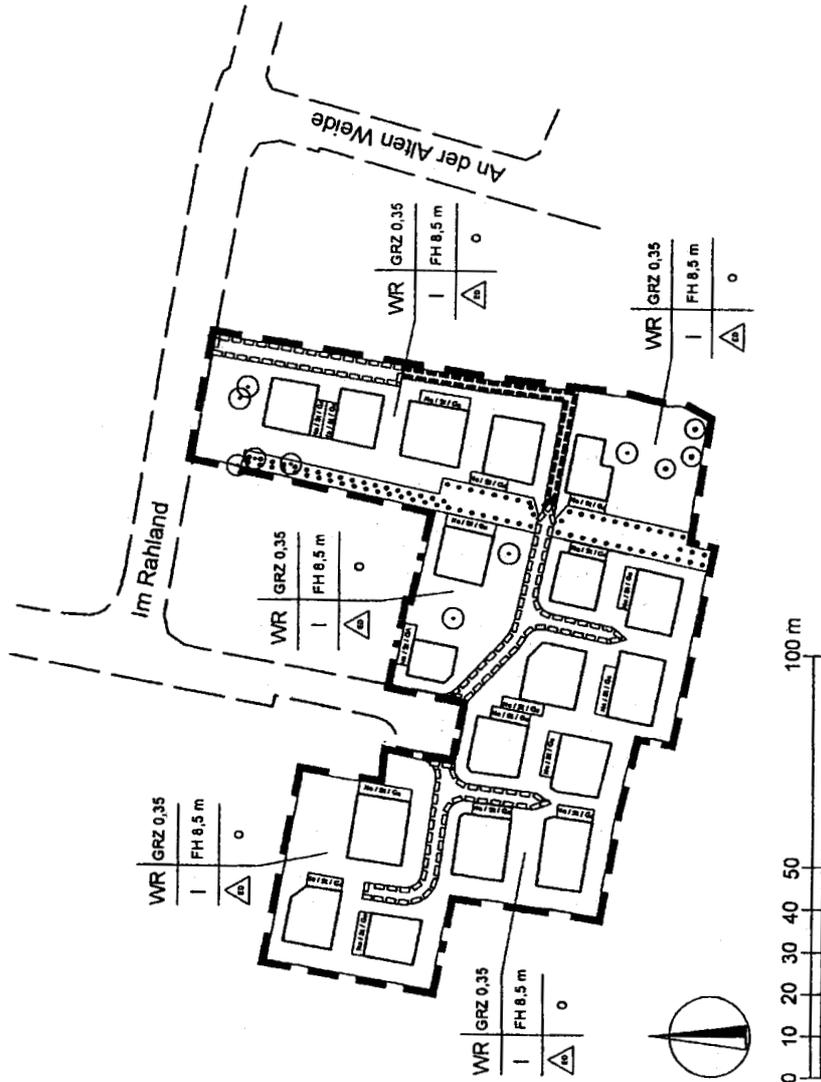
Bauamt Bremen-Nord
Abt. Stadtplanung

* Annahme: Je 85 m² Bruttogeschosßfläche 1 Wohneinheit

1. Änderung des Bebauungsplanes 1214

- für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen den Straßen
- Im Rahland
- An der Alten Weide
- Schmugglerweg (ab Hausnummer 23) und
- dem Kleingartengebiet Rahland

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



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

----- Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

| | |
|-------------|---|
| WR | Reines Wohngebiet |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| FH | Flächenhöhe |
| △ | bei Einseit- und Doppelfußweg zulässig |
| | Zahl der Vollgeschosse (als Höhenmaß) |
| ○ | Offene Bauweise |
| ● | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern |
| ○ | Bäume zu erhalten und nach Abgabe zu ersetzen |
| ○ | Bäume abfälligen; im städtischen Pflanzbereich sind die Pflanzgebiete festgesetzt. Hier dürfen maximal 2 Stützspalten, Werden die Pflanzungen entfernt, sind sie durch Eschen (Fraxus excelsior) zu ersetzen. |
| □ | Mit dem Anliegerbereich für Rad- und Fußverkehr zu bebauende Flächen zugunsten der Erhaltung der vorhandenen Grünflächen sowie mit Rechten für Laibungen zu bebauende Flächen zugunsten der zuständigen öffentlichen Leistungsträger. |
| □ | Mit Rechten für Laibungen zu bebauende Flächen zugunsten der zuständigen öffentlichen Leistungsträger. |
| Ne / B / Gb | Umgrenzung von Flächen für Nebenwege, Stellplätze und Gärten |

