

Mitteilung des Senats vom 1. August 2006

***Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Neuer Schutzdeich, Visbeker Straße, Im Langen Brink und Kleingartengebiet am Hempenweg
(Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 6. Juli 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

***Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Neuer Schutzdeich, Visbeker Straße, Im Langen Brink und Kleingartengebiet am Hempenweg
(Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)“ ist beigefügt.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist am 29. April 2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 37 wurde vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 9. Januar 2006 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 7. November 2005 durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

4. Gleichzeitige Durchführung der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Neustadt gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37 durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 37 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 12. Mai bis 12. Juni 2006 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 Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

5.1.1 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Ausschuss ‚Bau, Umwelt und Verkehr‘ des Beirates Woltmershausen hat in seiner Sitzung am 22. Mai 2006 den Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (Visbeker Straße) zur Kenntnis genommen. Für das neue Wohngebiet wünscht der Ausschuss eine Beleuchtung analog der Beleuchtung im Wohngebiet ‚Sommergarten‘ an der Dötlinger Straße/ Auf dem Bohnenkamp.“

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

Die angesprochenen Fragen der Straßenbeleuchtung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Straßenverkehrsfläche wird auf Grundlage des Erschließungsvertrages ausgebaut und nach den Vorgaben der Stadtgemeinde beleuchtet.

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

5.1.2 Der Bremische Deichverband am linken Weserufer hat Folgendes mitgeteilt:

„Zu dem übersandten Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung: Grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisungen des Entwurfes bestehen seitens des Verbandes nicht. Hinsichtlich der Entwässerung vom Niederschlagswasser ist das Vorhaben bereits im Groben mit uns vorab erörtert

worden. Das Plangebiet wird am nordöstlichen und nordwestlichen Rand vom Gerstenneulandsfleet begrenzt, für das der Bremische Deichverband am linken Weserufer unterhaltungspflichtig ist. Durch die Gestaltung der öffentlichen Grünanlage darf die Unterhaltungsmöglichkeit des Gewässers nicht eingeschränkt werden, darauf ist bei der Ausführungsplanung Rücksicht zu nehmen.

Für die vorgesehene Konzeption der Niederschlagswasserentwässerung und die Ableitung des Wassers, ist die Durchführung eines Erlaubnisverfahrens nach dem bremischen Wassergesetz erforderlich; hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.“

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

Es ist beabsichtigt, im Zuge der Planumsetzung die Pflege der Gewässer zu gewährleisten.

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

5.1.3 Der Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V. hat Folgendes mitgeteilt:

„Ich beziehe mich auf die o. a. Unterlagen und darf Ihnen mitteilen, dass wir gegen die Flächennutzungsplanänderung und den sich darauf beziehenden Vorhaben- und Erschließungsplan keine Bedenken haben, wenn die nachfolgenden Punkte Beachtung finden:

1. Zu der bestehenden Kleingartenanlage des Vereins Wardamm-Woltmershausen e. V. ist im gesamten Grenzbereich eine genügend breite Abstandsfläche vorzusehen.

2. Diese Fläche ist mit geeigneten Gehölzen zu bepflanzen, die über eine Wuchshöhe von 4 bis 5 m nicht hinausgehen.

Baumpflanzungen sind wegen der Beschattung und Verwurzelung auszuschließen, da die vom Gesetzgeber vorgegebene Nutzung der Kleingärten dann nicht mehr möglich wäre.

3. Die Entwässerung des Areals muss auf der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes selbst erfolgen. Für den Fall, dass Entwässerungsgräben im Grenzbereich vorgesehen sind, ist deren regelmäßige Pflege zu garantieren.

4. Während der Bauphase ist eine unangemessene Beeinträchtigung des Kleingartengebietes auszuschließen, was insbesondere für die Saison von Mai bis September gilt.

5. Im Vorfeld der Bauarbeiten ist sowohl eine Beteiligung des Landesverbandes als auch des Vereins notwendig, damit Detailfragen, die Auswirkungen auf die Entwässerung der Vereinsfläche, aber auch auf andere Versorgungsanlagen des Vereins haben können, rechtzeitig geklärt werden.

6. Der beigefügten Stellungnahme des Vereins schließen wir uns an und bitten deshalb um entsprechende Berücksichtigung.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir einer optionalen Erweiterung des Wohngebietes in die Kleingartenflächen hinaus schon jetzt ausschließen. Eine entsprechende Zustimmung von uns wird es nicht geben.

Bei der Kleingartenanlage handelt es sich um ein historisch gewachsenes Gebiet, das inzwischen über 100 Jahre besteht und in den Stadtteil gehört.

Sowohl in der Vergangenheit als auch gegenwärtig hat es keine Leerstände gegeben, wegen seiner Lage und der guten Erreichbarkeit für die Woltmershausener Bürger.

Gerne stehen wir für Gespräche in Ihrem Hause und mit dem Träger des Vorhabens zur Verfügung und erinnern an dieser Stelle noch einmal daran, dass Detailabklärungen aus unserer Sicht unerlässlich sind, bevor die Maßnahme umgesetzt wird.“

Die Stellungnahme des Kleingärtnervereins Wardamm-Woltmershausen e. V., auf die in o. g. Schreiben unter Punkt 6. hingewiesen wird, hat folgenden Wortlaut:

„Wir bestätigen noch den Erhalt Ihres Schreibens vom 16. Mai 2006 mit den Anlagen, welche Sie über das obige Bauvorhaben vom Senator für Bau, Umwelt und Verkehr erhalten haben, und wofür wir bestens danken.

Die Unterlagen mit den entsprechenden Plänen haben wir genauestens durchgesehen, und wir möchten hierzu Folgendes bemerken:

Da sicherlich eine Versiegelung der gesamten Bebauungsfläche (Sportplatz) vorgesehen ist, erfordert das Oberwasser, dass die Entwässerungsgräben vor dem Sportplatz auf der rechten Seite, parallel zur Visbeker Straße gegenüber dem Kleingartengelände, aufrecht erhalten werden müssen.

Es ist deshalb erforderlich, dass der Woltmershauser Vorfluter weiterhin von der Bebauungsseite unverändert bleiben muss und jährlich zu reinigen ist, weil auf der rechten Seite die Grundstücke verpachtet und bebaut sind. Es ist auf jeden Fall von größter Wichtigkeit, dass der Durchfluss gewahrt werden muss. Dieser Graben ist vom Sportgelände aus durch Stadtgrün nie gereinigt worden. Diese Arbeiten wurden immer vom Deichverband ausgeführt. Die Reinigung dieses Grabens muss vom Bebauungsgelände durchgeführt werden, weil auf der gegenüberliegenden Seite die Pachtgrundstücke und Häuser des Kleingärtnervereins liegen und somit eine Säuberung von dieser nicht möglich ist. Siehe anliegenden Plan, in welchem wir den Graben rot markiert haben.

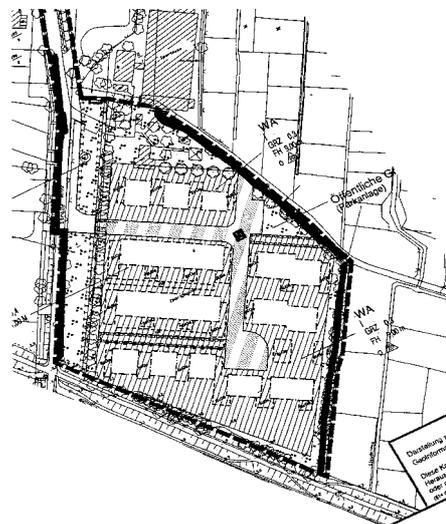
Wir haben Bedenken, dass der Woltmershauser Vorfluter bei starken Regenfällen das Oberwasser nicht mehr aufnehmen kann. Deshalb ist es sehr wichtig, dass die zusätzlichen Gräben in ihrer Funktion erhalten bleiben.

In den Unterlagen, welche Sie uns gesandt haben, steht nichts über die Versorgungsleitungen (Elektro/Gas/Wasser/Kanalisation). Werden diese von der Visbeker Straße eingespeist, weil eventuell unser Verein davon betroffen ist?

Wir möchten noch hervorheben, dass die im Bereich der Sporthalle nördlich liegenden Kleingärten verpachtet und von Kleingärtnern gepflegt werden, so dass wir in diesem Gebiet keine freie Parzelle haben.

Wir halten es für wichtig, dass zusammen mit der Firma Rausch und Ihnen eine Begehung durchgeführt wird, damit man sich an Ort und Stelle ein Bild machen kann und gewisse Punkte geklärt werden könnten.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie unsere Bemerkungen entsprechend weiterleiten könnten und sehen Ihren weiteren Nachrichten mit großem Interesse entgegen.“



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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen an den Plangebietsrändern einen hinreichenden Abstand von 3 bis rund 10 m zwischen Wohngebiet und Kleingärten. Die öffentlichen Grünflächen werden unter der Regie der Stadtgemeinde bepflanzt. Dabei wird auf solche Gehölze geachtet, die ein Verschatten der Kleingärten vermeiden. Aufgrund der erforderlichen Grabenpflege ist eine dichte Bepflanzung nicht möglich. Die vorhandene Baumreihe um den Sportplatz, deren Wuchshöhe bereits jetzt über 4 bis 5 m hinausgeht, soll aus Gründen des Baumschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben.

Eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach den Vorgaben des bremischen Wassergesetzes. Die Herstellung und Veränderung von Versorgungsleitungen und -anschlüssen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die optionale Erweiterung des Wohngebietes ist nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die gegebenen Hinweise werden für die Planumsetzung zur Kenntnis genommen.

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

5.1.4 Die swb Netze GmbH & Co. KG hat Folgendes mitgeteilt:

„In Beantwortung Ihres Schreibens vom 2. Mai 2006 teilen wir mit, dass unsererseits gegen die geplanten Maßnahmen grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich in dem genannten Bereich in der Visbeker Straße ein 1-kV-Stromkabel und in dem Einmündungsbereich Im Langen Brink in die Visbeker Straße diverse Versorgungsleitungen befinden.

In der Ausbauphase sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, unsere Leitungssysteme in ihrer jetzigen Lage und im schadfreien Zustand zu belassen. Eine Überbauung unserer Versorgungsleitungen jeglicher Art ist unzulässig. Bei Überfahren unserer Leitungen bei Einsatz von schweren Baufahrzeugen ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und schadfrei zu halten. Eine notwendige Feststellung der Lage unserer Versorgungsleitungen ist mittels Freischachtung per Hand durchzuführen. Die freie Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsanlagen muss wegen notwendiger Schalthandlungen im Betriebs- oder Störfall sowie bei eventuellen Reparaturarbeiten jederzeit gewährleistet sein. Eventuelle Reparaturen oder Mängelbeseitigungen an unseren Leitungen sind nur durch von uns beauftragtes Fachpersonal zu beseitigen. Bei Änderung von Geländehöhen sind Straßenkappen und ähnliche Bauelemente dem endgültigen Oberflächenniveau ordnungsgemäß anzupassen.

Bei Neu- und Ausbau von Straßen und Wegen sind für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen ausreichende Trassen nach DIN 1998 einzuplanen (Lage unserer Versorgungsleitungen auf der Grundstückseite mit einer Trassenbreite von ca. 1,5 m). Bei Aufstellung von Straßenausbauplänen ist ein Sicherheitsabstand von ca. 2 m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung vorzusehen. Dies gilt auch für bestehende Leitungen.

Ein Überpflanzen unserer Versorgungsleitungen mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. In diesem Zusammenhang findet die ‚Vereinbarung über Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen im Bereich öffentlicher Straßen und Plätze‘ vom 30. August/1. September 1988 Anwendung.

Der Auftraggeber hat sicherzustellen, dass der bauausführende Auftragnehmer die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrichtungen inklusive Hausanschlussleitungen aller Gewerke

zeitnah zur Bauausführung bei unserer Netzauskunft tätig. Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der swb Netze GmbH & Co. KG sind zu beachten und einzuhalten.“

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

Die Hinweise werden für die Planumsetzung zur Kenntnis genommen.

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

5.1.5 Der NABU, Landesverband Bremen e. V., hat Folgendes mitgeteilt:

„Zu dem genannten Plan nehmen wir wie folgt Stellung:

Für die Anpflanzungen von Bäumen am Straßenbereich sind die dafür vorgesehenen Arten nicht näher benannt. Wir halten es für nötig, hier die Angaben dahin gehend zu präzisieren, dass nur standortgerechte, heimische Arten verwendet werden sollen.

Für die Zufahrtsstraße müssen laut Plan zwei nach Bremer Baumschutzsatzung geschützte Bäume gefällt werden. Diese Arbeiten wie auch alle anderen gegebenenfalls nötigen Fällarbeiten dürften nur im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar stattfinden, um eine Störung des Brutgeschäftes auszuschließen. Auch Ausnahmen sollten hier nicht erteilt werden, da diese Maßnahmen langfristig genug planbar sind.“

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

Die Präzisierung zur Verwendung von standortheimischen Baumarten wird gefolgt. Die Hinweise zu Fällarbeiten werden für die Planumsetzung zur Kenntnis genommen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf wie vorgeannt zu ändern und im Übrigen unverändert zu lassen.

5.1.6 Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Planentwurfes und Änderungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

5.2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Änderungen des Planentwurfes und Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planänderungen

Der Planentwurf ist nach der öffentlichen Auslegung wie folgt geändert worden:

- Die textliche Festsetzung Nr. 2 ist um den Klammerzusatz „gekipptes Fenster“ ergänzt worden.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 wurde um den Zusatz „standortheimische“ ergänzt.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 sind die Ausführungen hinsichtlich der Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche zugunsten der Regelungen im Durchführungsvertrag gekürzt worden.
- Die neu aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 3.4 konkretisiert den Erhalt von Bäumen.

- In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wurden Regelungen für Stellplätze und Garagen aufgenommen sowie die Regelung insgesamt konkretisiert.
- Zur weiteren Konkretisierung des Vorhabens und um den Vorhabenbezug abschließend herzustellen, wurde der Planentwurf um die textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6, 7 und 8 ergänzt.
- Im nördlichen und südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wurden die Baugrenzen um 2 bzw. 1 m geringfügig verschoben, um Haustiefen von 12 m zu ermöglichen.
- Weiterhin wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den dafür festgesetzten Flächen klargestellt und an einer Stelle dem Bebauungskonzept angepasst.

Die vorgenannten Planänderungen sind in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 37 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) eingeflossen.

6.2 Änderungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Des Weiteren ist die Anlage zur Begründung (städtebauliches Konzept) entsprechend aktualisiert worden.

Die vorgenannten Änderungen sind in die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplanes 37 nebst Anlage (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) eingeflossen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 37 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

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

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.

8. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Neuer Schutzdeich, Visbeker Straße, Im Langen Brink und Kleingartengebiet am Hempenweg (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Städtebauliche Daten zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37

Stand: 26. Juni 2006

I. Allgemeine Flächenbilanz	ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes	1,847	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche	0	
	ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon	1,847	100
a) Baugebietsflächen (Netto)	1,070	58,0
b) Verkehrsflächen	0,290	15,7
öffentlich		
privat	-	
c) Grünflächen	0,487	26,3
öffentlich		
privat	-	
d) Ausgleichsflächen		
intern		
extern	0,591	-
e) sonstige Flächen	-	
(z.B. Versorgungsflächen,		
Gemeinbedarfsflächen)		

II. Baugebiete	ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon	1,070	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)	1,070	100
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	-	0
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)	-	0
d) Sonderbauflächen	-	0

III. Wohnungsbaupotentiale	Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in	40	100
a) Einzelhäusern		
b) Doppelhäusern	24	60
c) Reihenhäusern	16	40
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)		
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)	21,7	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt	-	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)	96	

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Neuer Schutzdeich, Visbeker Straße, Im Langen Brink und Kleingartengebiet am Hempenweg

(Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Woltmershausen. Es umfasst die Fläche des ehemaligen Sportplatzes des TSV Woltmershausen einschließlich der angrenzenden Flächen um das Vereinsheim, der Parkplatzflächen und teilweise die Visbeker Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,85 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst den Rasensportplatz, das Vereinsheim und dazugehörige Pkw-Stellplätze sowie einen Teil der Visbeker Straße. Östlich und südlich an den Geltungsbereich schließen sich Kleingartennutzungen an. Im Norden grenzen die Sporthalle des TSV Woltmershausen und ein Wohnhaus an. Weiter nördlich und westlich kommen Wohnnutzungen vor.

Der Sportplatz selbst wird aktuell nicht mehr für den Spielbetrieb genutzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft der Rablinghauser Vorfluter als offener Graben, der im Bereich der Sporthalle verrohrt ist. Das Plangebiet ist durch seinen Baumbestand geprägt, der eine vollständige Umfassung um den Rasensportplatz ausbildet. Die umgebende Bebauung Im Langen Brink ist durch eine zweigeschossige Straßenrandbebauung geprägt, am Pestruper Weg besteht eine eingeschossige, offene Bebauung mit Einzelhäusern.

In einer Entfernung von ca. 260 m befindet sich die planfestgestellte Trasse der BAB 281.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 0055, rechtsverbindlich seit dem 5. Mai 1930 setzt im Plangebiet überwiegend „neu geplante Grünplätze“ fest. Entlang der Visbeker Straße ist im Bereich der Parkplätze die Gewerbeklasse IV sowie die Baustaffel 3 festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet „Grünfläche (Sportanlage)“ dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (86. Änderung).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Auf der Fläche des TSV-Sportplatzes an der Visbeker Straße in Woltmershausen soll ein Wohngebiet entstehen. Eine Bebauung arrondiert die vorhandene Siedlungsstruktur in Woltmershausen und bildet dort langfristig einen neuen Siedlungsrand aus.

Beabsichtigt ist die Errichtung von eingeschossigen Doppelhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern. Optional besteht die Möglichkeit, die geplanten Reihenhäuserzeilen durch Doppelhäuser zu ersetzen. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand, der im Wesentlichen erhalten werden kann.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Visbeker Straße, die verbreitert werden muss. Der Bereich um das Sportlerheim soll ensiegelt und als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Entlang des Rablinghauser Vorfluters und parallel zur Visbeker Straße sollen weitere öffentliche Grünflächen entstehen, die die wichtigen Fußwegebeziehungen aufnehmen.

Das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die vorgesehene Erschließung ermöglicht auch eine optionale Erweiterung des Wohngebietes in den Bereich der Sporthalle und die nördlich angrenzenden Kleingärten.

Der Sportverein hat die Sportplatzflächen und das Sportlerheim an die Vorhabenträgerin Firma Gebrüder Rausch Wohnbau GmbH & Co. KG veräußert.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat dazu die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, der die o. a. Planungsziele verfolgt und planungsrechtliche Voraussetzungen für das Vorhaben schaffen soll.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzungsfestsetzung dient dem Ziel, im Stadtteil ein weiteres, differenziertes Wohnangebot zu ermöglichen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die Beschränkung auf ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser ist aufgrund kleinerer Grundstückszuschnitte eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit vorgesehen. Dort werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 11 m festgesetzt.

Insgesamt werden eine offene Bebauung mit ausreichenden Freiräumen und eine an der Umgebung orientierte Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an den vorhandenen Wohnbaustrukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

3. Bauweise, Baugrenzen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt überwiegend Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise fest. In einem Teilgebiet, in dem die Möglichkeit besteht, Einzel- und Doppelhäuser oder Reihenhäuser zu errichten, wird die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine flexible und an den Wohnungsmarkterfordernissen orientierte Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie folgen in ihrer Anordnung der städtebaulichen Konzeption und ermöglichen eine konsequente Südwestorientierung der Gebäude.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei Wohnungen begrenzt. Die maximale Länge der Einzel- und Doppelhäuser wird auf 15 m eingegrenzt. Dadurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild als aufgelockertes Wohngebiet für Eigenheime auch bei Teilungen nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum (WEG) gesichert.

4. Verkehrsflächen

Das geplante Wohngebiet wird von der Straße Im Langen Brink über die Visbeker Straße erschlossen. Die Visbeker Straße muss hierzu verbreitert werden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist mit 9,50 m Breite so bemessen, dass neben der Fahrbahn in einer Breite von 5,50 m ein straßenbegleitender Grünstreifen (2 m) und ein Gehweg (2 m) angelegt werden können.

Die Baugrundstücke werden über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) mit einer Gesamtbreite von 7,50 m erschlossen. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Weiterhin können Baumanpflanzungen und öffentliche Stellplätze in hinreichender Anzahl untergebracht werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen folgt dem städtebaulichen Konzept und sichert eine ausgewogene Verteilung der Freiflächen im privaten Bereich. Die Flächen für Nebenanlagen ermöglichen die Errichtung einheitlicher Abstell- und Geräteräume im Bereich der Reihenhäuser. Zur Gewährleistung hinreichend großer Gartenbereiche wird die maximale Grundfläche der Nebenanlagen je Baugrundstück auf 10 m² begrenzt.

6. Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, z. T. Gewässer) dienen der Einbindung des Wohngebiets in die Umgebung und beinhalten den größeren Teil des erhaltenswerten Baumbestandes. Die Grünfläche entlang der Visbeker Straße stärkt deren Funktion als wichtige Rad- und Fußgängerachse zur neuen Brücke über die Autobahn BAB 281.

Umsetzung, Verkehrssicherheit sowie zeitlich begrenzte Unterhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ist im Erschließungsvertrag zwischen der Fachbehörde (SBUV – Referat 30 –) und dem Erschließungsträger einvernehmlich zu regeln.

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

Das geplante Wohngebiet führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Zum Vollzug der Eingriffsregelung sind Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Hecken und der Baumbestand bleiben in der öffentlichen Grünfläche erhalten und werden in das Freiflächenkonzept integriert. Die Kastanienreihe auf den Baugrundstücken wird als zu erhaltende Bäume festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3.4).

Auf den Straßenverkehrsflächen werden kleinkronige, standortheimische Bäume angepflanzt (textliche Festsetzung 3.1). Zwischen geplanter Wohnbebauung und Visbeker Straße sollen auf der öffentlichen Grünfläche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (textliche Festsetzung 3.2).

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden auf städtischen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die textlich festgesetzten Maßnahmen zu 3.1 und 3.2 sowie die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmen und Flächen zu 3.1 werden den Straßenverkehrsflächen zugeordnet, die Maßnahmen und Flächen zu 3.2 und die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken in dem mit WA gekennzeichneten Wohngebiet zugeordnet.

Ergänzende Ausführungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind unter D. Umweltbericht dargestellt.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden passive Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2). Weitere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind unter D. Umweltbericht dargestellt.

9. Sonstige Festsetzungen

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung zurückliegender Baugrundstücke und der Fußwegevernetzung des Wohngebietes mit den umgebenden Grün- und Freiräumen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 dient der Konkretisierung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

D) Umweltbericht

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Februar 2005 (Bonk–Maire–Hoppmann, Hannover),
- Biotoptypenkartierung vom August 2005 (GfL, Bremen),
- Baumgutachten zum VEP 37 vom Februar 2006 (Protze + Theiling, Bremen),
- orientierende Bodenuntersuchung vom März 2006 (Consens, Bremen),
- Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen des Auffüllungshorizontes vom März 2006 (Consens, Bremen)

1. Inhalt und Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 37 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Bestand und Bewertung

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt der nach Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsbeurteilung in Bremen. Für den Geltungsbereich wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Ausgangssituation für die Biotoptypenbewertung ist das geltende Baurecht.

Danach wird der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im rechtsgültigen Staffelbau- und Gewerbeplan 0055 als „neugeplanter Grünplatz“ dargestellt. Ein 15 m breiter und 120 m langer Streifen kennzeichnet die heutige Lage der Visbeker Straße einschließlich Parkplatzstreifen als überbaubare Fläche. Der beschriebene Streifen darf laut Staffelbauordnung zu drei Viertel überbaut werden und entspricht in etwa den heutigen versiegelten Verkehrsflächen, liegt allerdings teilweise im Traufbereich einer Baumhecke. Die Visbeker Straße (TFW) hat als versiegelte Fläche mit der Wertstufe V = versiegelt (0) keine Bedeutung für die Biotop- und Ökotopfunktion. Die überbaubare Fläche nach Baustaffel 3 wird als Gebäude (ON) mit der Wertstufe V = versiegelt (0) bewertet. Die nicht überbaubare Fläche wird als Hausgarten (PHZ) mit der Wertstufe 1 = geringe Bedeutung für die Biotop- und Ökotopfunktion eingestuft.

Die bisherige Nutzung des „geplanten Grünplatzes“ als Sport-, Spiel- und Erholungsanlage (PS) wird entsprechend der Wertstufe 1 = geringe Bedeutung für die Biotop- und Ökotopfunktion in die Bilanzierung eingestellt. Der Baumbestand auf der Sportplatzfläche wird als Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR) eingestuft und erhält die Wertstufe 3 = mittlere Bedeutung für die Biotop- und Ökotopfunktion.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Bewertung und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Biotop- und Ökotopfunktion), Boden (biotische Ertragsfunktion), Klima und Luft (bioklimatische Ausgleichsfunktion) und das Landschaftsbild (Landschaftserlebnisfunktion) dar.

Biotop- und Ökotopfunktion	Wertstufe	Fläche (m ²)	Flächenäquivalent Wert x Fläche
Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PS)/„neu geplanter Grünplatz“ nach Staffelbau- und Gewerbeplan	1	11.668	11.668
Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)/„neu geplanter Grünplatz“ nach Staffelbau- und Gewerbeplan	3	5.000	15.000
Visbeker Straße (TFV)/Baustaffel 3 nach Staffelbau- und Gewerbeplan	(v) 0	700	0
Gebäude (ON)/überbaubare Fläche nach Staffelbau- und Gewerbeplan (Baustaffel 3)	(v) 0	825	0
Hausgarten (PHZ)/nicht überbaubare Fläche nach Staffelbau- und Gewerbeplan (Baustaffel 3)	1	275	275
Gesamtsummen		18.468	26.943

Biotische Ertragsfunktion	Wertstufe
<ul style="list-style-type: none"> Flussmarschen, z. T. mit künstlich angeschüttetem Material zu Bodenverbesserungszwecken Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche Belastung des Bodens durch kontaminiertes Befestigungsmaterial 	Allgemeine Bedeutung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	
<ul style="list-style-type: none"> Kleinklimatisch wirksame Vegetationsflächen im Siedlungsbereich 	Besondere Bedeutung ¹⁾
Landschaftserlebnisfunktion	
<ul style="list-style-type: none"> Ortsbildprägender Baumbestand Wertvolle Erholungsfläche innerhalb von Siedlungsbereichen 	Allgemeine Bedeutung ²⁾

Prognose der Beeinträchtigungen und Bestimmung des Kompensationsbedarfs

Im vorliegenden Fall werden die Beeinträchtigungen betrachtet, die über das zulässige Maß der Bebauung bzw. Nutzung laut Staffelbau- und Gewerbeplan (geltendes Baurecht) hinausgehen. Der Traufbereich des Baumbestandes auf dem Parkplatz gilt aufgrund der überbaubaren Fläche im Staffelbau- und Gewerbeplan als ausgeglichen. Entsprechend der vorliegenden Planung sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Biotop- und Ökotopfunktion	Wertstufenverlust	Flächengröße	Flächenäquivalent (Bezug m ²)
Beeinträchtigung			
Umwandlung von 11.668 m ² sonstiger Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PS) in:			
Verkehrsfläche (TVK)	vorher: 1 nachher: 0	1.400 m ²	1.400
Gebäude und Nebenanlagen (TD)	vorher: 1 nachher: 0	4.805 m ²	4.805

¹⁾ Gemäß „Erfassung und Bewertung des ökologischen Bestandes der Freien Hansestadt Bremen“ (ILN 2000), Karte 6.

²⁾ Gemäß Landschaftsprogramm 1991, Karte 11.1b.

Biotop- und Ökotopfunktion			
Beeinträchtigung	Wertstufenverlust	Flächengröße	Flächenäquivalent (Bezug m ²)
Hausgärten (PHZ)	vorher: 1 nachher: 1	5.463 m ²	0
		11.668 m ²	
Umwandlung von 5.000 m ² sonstiger Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR) in:			
Verkehrsfläche (TVK)	vorher: 3 nachher: 0	100 m ²	300
Gebäude und Nebenanlagen (TD)	vorher: 3 nachher: 0	250 m ²	750
Hausgärten (PHZ)	vorher: 3 nachher: 1	1.750 m ²	3.500
		2.100 m ²	
Gesamt		13.768 m ²	10.755

Funktionen	Beeinträchtigungen
Biotische Ertragsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 6.700 m² bisher unversiegelten Bodens
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 14.000 m² klein-klimatisch wirksamer Vegetationsflächen im Siedlungsbereich
Landschaftserlebnisfunktion	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 2.100 m² ortsbildprägendem Baumbestand Verlust von ca. 14.000 m² wertvoller Erholungsfläche innerhalb von Siedlungsbereichen

Die prognostizierten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Biotop-/Ökotopfunktion) durch Umwandlung von Grünanlagen mit altem Baumbestand in Verkehrs- und Gebäudeflächen sowie Hausgärten und die Versiegelung der Sportplatzfläche sind erheblich (Verminderung um mindestens eine Wertstufe).

Ebenso sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (biotische Ertragsfunktion), Klima/Luft (bioklimatische Funktion) und Landschaftsbild (Landschaftsbildfunktion) als erheblich zu betrachten.

Im Bereich der Zufahrtsstraße werden zwei Bäume beseitigt, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Es gilt und findet Anwendung die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647) zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 20. September 2004 (Brem.GBl. S. 476), geschützte Bäume.

Vermeidungsmaßnahmen

Bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen wurde der Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume im Wesentlichen ausgespart.

Die Linden im Seitenstreifen der Visbeker Straße werden in die geplanten Seitenstreifen der Visbeker Straße umgepflanzt. Hier werden bei fachgerechter Umpflanzung keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Landschaftsbild sollen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden. Die lockeren Gehölzpflanzungen werden auf den nach Staffelbau- und Gewerbeantrag überbaubaren Bereichen angelegt. In den öffentlichen Straßen werden kleinkronige standortheimische Bäume angepflanzt. Die Durch-

führung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Maßnahmen im Plangebiet	Wertstufensteigerung	Flächengröße	Flächenäquivalent (Bezug: m ²)
Gehölzpflanzungen (HSE) auf überbaubaren Flächen (BP 0055)	vorher: 0 nachher: 3	825 m ²	2.475
Baumanpflanzungen auf den Verkehrsflächen	vorher : 0 nachher: 3	364 m ²	1.092

Das restliche Kompensationsdefizit von 7.188 FÄ (Bezug: m²) (10.755 FÄ – 3.567 FÄ) wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage eines Eichen-Hainbuchenwaldes auf dem städtischen Flurstück 22 (VL 70) südlich des Plangebietes im Bereich Am Reedeich/Neuenlander Wasserlöse vorgesehen. Um das Kompensationsdefizit auszugleichen, werden auf 5.913 m² der Ruderalfläche standortgerechte Gehölze gepflanzt.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes	Wertstufensteigerung	Flächengröße	Flächenäquivalent (Bezug: m ²)
Anlage eines Eichen-Hainbuchenwaldes (WCR) auf feuchter Ruderalfläche (UHF)	vorher: 3 nachher: 4	5.913 m ²	5.913

Die Durchführung der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Biotop- und Ökotoptfunktion), Boden (biotische Ertragsfunktion) sowie für das Schutzgut Landschaftsbild (Landschaftserlebniszfunktion) gleichermaßen ausgeglichen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft (bioklimatische Ausgleichsfunktion), für das die Baufläche als Teil einer größeren öffentlichen Grünfläche (angrenzende Kleingärten) eine besondere Bedeutung aufweist, werden durch die o. g. Waldentwicklung ebenfalls ausgeglichen. Eine kleinklimatisch wirksame Ausgleichsmaßnahme im unmittelbaren Umfeld des Baugbietes ist nach Prüfung nicht möglich.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Das Vorhaben führt die Sportplatzfläche in eine Wohnbebauung mit Wohnhäusern und Gärten über. Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden Freiflächen versiegelt. Durch die Bebauung einer innerörtlichen Freifläche wird zusätzlicher Flächenverbrauch im Stadtrandbereich vermieden. Entlang der Visbeker Straße wird Boden entsiegelt.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	tagsüber	nachts
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Südlich des Plangebietes befindet sich die Trasse der BAB 281, von der wesentliche Lärmbelastungen zu erwarten sind. Zur Beurteilung der Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

Unter Berücksichtigung möglicher Gebäudestellungen werden in den größten Teilen des Plangebietes auf den Freiflächen ($h = 2$ m) tagsüber Pegelwerte unter 55 dB(A) erreicht. Im südlichen Teil des Plangebietes werden bis zu 58 dB(A) prognostiziert. Nachts werden auf den Freiflächen ($h = 2$ m) des geplanten Wohngebietes Pegelwerte bis zu 51 dB(A) berechnet. Die auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude prognostizierten Pegelwerte bleiben unter 45 dB(A).

Infolge der Pegelminderung durch den nördlich der A 281 vorgesehenen 4,5 m hohen Lärmschutzwall wird der Orientierungswert für WA-Gebiete am Tage im nördlichen Teil des Plangebiets eingehalten und im übrigen Bereich um bis zu 2,5 dB(A) überschritten. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Baugebiet außerhalb der Lärmschatten der Gebäude um 2 bis 6 dB(A) überschritten.

Die ungünstigste Lärmsituation besteht nachts in der Höhe des Dachgeschosses ($h = 5,8$ m) im Bereich der südlichen Bebauung. Die südliche Grenze der Wohnbebauung wird durch Baugrenzen so festgelegt, dass auch in der Nachtzeit mit einem Mittelwert von bis zu 50 dB(A) die Orientierungswerte am Gebäude um maximal 5 dB(A) überschritten werden. Innerhalb der Baugrenzen werden die Isophonen $< 50,5$ dB(A) nachts nicht überschritten.

Zur Gewährleistung eines angemessenen Innenraumpegels von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Nachts soll sowohl bei geschlossenen als auch bei gekippt geöffneten Fenster am Ohr des Schlafers ein Pegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Für die überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräume ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, schallabsorbierende Fensterlaibungen, Kippfensterbegrenzungen) zu gewährleisten, dass tagsüber ein Mittelungspegel von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) bei freier Belüftung nicht überschritten werden.

Aufgrund der festgestellten Orientierungswertüberschreitungen werden die im äußersten Süden des Plangebiets vorgesehenen Wohngrundstücke im Zusammenhang mit den Stellplätzen und Garagen nahezu geschlossen bebaut, um die nördlich hiervon geplanten Wohngrundstücke wirkungsvoll vom Straßenverkehrslärm der A 281 sowie der Senator-Apelt-Straße abzuschirmen. Dadurch wird sichergestellt, dass der Orientierungswert für WA-Gebiete auf den schutzbedürftigen Freiflächen (Terrassen, Freisitze im Garten usw.) im mittleren und nördlichen Bereich des Baugebiets am Tage eingehalten und in der Nachtzeit größtenteils um weniger als 3 dB(A) überschritten werden.

Im südlichen Bereich des festgesetzten WA-Gebietes werden die Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag im Freiflächenbereich als nicht wesentlich eingestuft. Durch die Gebäudeanordnung entstehen auch auf dem am stärksten von Lärm betroffenen Südteil des Plangebietes Grundstücksteile, die besser vor Lärm geschützt sind, so dass hier die Orientierungswerte eingehalten werden.

Sonstige relevante Lärmimmissionen, z. B. durch den Sporthallenbetrieb, treten nicht auf.

d) Auswirkungen durch Altlasten

Bei der Baugrunduntersuchung im Plangebiet wurden auf Teilbereichen oberflächennahe Auffüllungsmaterialien in Form von Schlacken, Müll, etc, festgestellt. Zur Abschätzung einer möglichen Gefährdung wurden die Bohrproben gutachterlich untersucht.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als öffentliche Grünfläche bzw. als Wohngebiet. Zur Einschätzung des Gefährdungspotenzials wurden

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser),
- sowie die Zuordnungsklassen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall)

herangezogen. Der Leitfaden zur Durchführung und Bewertung von technischen Untersuchungen zu Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen in der Bauleitplanung im Lande Bremen wurde berücksichtigt.

In den untersuchten Mischproben aus dem Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche wurden keine Prüfwertüberschreitungen für die untersuchten Parameter Benzo(a)pyren und Schwermetalle nach BBodSchV für die hier vorgesehene Nutzung (Park- und Freizeitanlage) festgestellt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit bzw. das Grundwasser nicht nachgewiesen werden konnte.

Für die Mischproben aus dem Bereich der Wohnbaufläche wurden für die Parameter Arsen, Blei und Benzo(a)pyren Konzentrationen nachgewiesen, die im Bereich der Prüfwerte nach BBodSchV für Wohngebiete liegen bzw. diese sogar überschreiten. Zugleich wurden zur Beurteilung die Prüfwerte für Kinderspielplätze herangezogen, die für die genannten Parameter überschritten werden. Vor diesem Hintergrund wird das mit anthropogenen Bestandteilen durchsetzte Auffüllungsmaterial separiert und einer Verwertung oder Entsorgung zugeführt. Die Vorhabenträgerin hat sich zur Bodensanierung im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Planbereich wurde anhand von Luftbildern auf Kampfmittel kontrolliert. Die Auswertung der Luftbilder ergab, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag zur Beseitigung der Kampfmittel verpflichtet.

e) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

f) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis e) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die künftige Nutzung als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche stellt eine sinnvolle Nachnutzung der aufgegebenen Sportplatznutzung dar. Der im Stadtteil Woltmershausen bestehende Bedarf an Wohnbauflächen kann ortsnah und verträglich gedeckt werden. Alternative Bereiche stehen im räumlichen Zusammenhang derzeit nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung sind die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 und das Protokoll der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 7. November 2005 (Scoping).

5. Maßnahmen zur Überwachung

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Durch generelle Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde zur Umweltüberwachung ist gewährleistet, dass unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Eingriff in Natur und Landschaft basiert im Wesentlichen auf der Flächenversiegelung durch Überbauung. Insgesamt ist ein Flächenäquivalent von ca. 10.755 FÄ (Bezug: m²) auszugleichen. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden Straßenbäume und Gehölzpflanzungen zum Ausgleich angelegt (3.567 FÄ).

Das restliche Kompensationsdefizit wird durch eine Waldentwicklung auf einem stadteigenen Grundstück ausgeglichen. Durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind gleichermaßen die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Klima und Luft sowie für das Schutzgut Landschaftsbild ausgeglichen.

Im Bereich der Zufahrtsstraße werden zwei Bäume beseitigt, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind. Ersatzpflanzungen werden durch die Baumschutzverordnung geregelt.

Es bestehen im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm, die als nicht wesentlich eingestuft werden. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass tags und nachts in Aufenthaltsräumen angemessene Innenraumpegel gewährleistet sind.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird im Bereich der geplanten Wohnbebauung eine bestehende Auffüllung des Bodens entfernt und entsorgt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen, der Bodensanierung und der Lärmschutzmaßnahmen erwartet.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Insbesondere hat sie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sowie die durch das Projekt entstehenden Kosten für Erschließung, Behandlung von Altlasten und Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Städtebauliches Konzept

zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

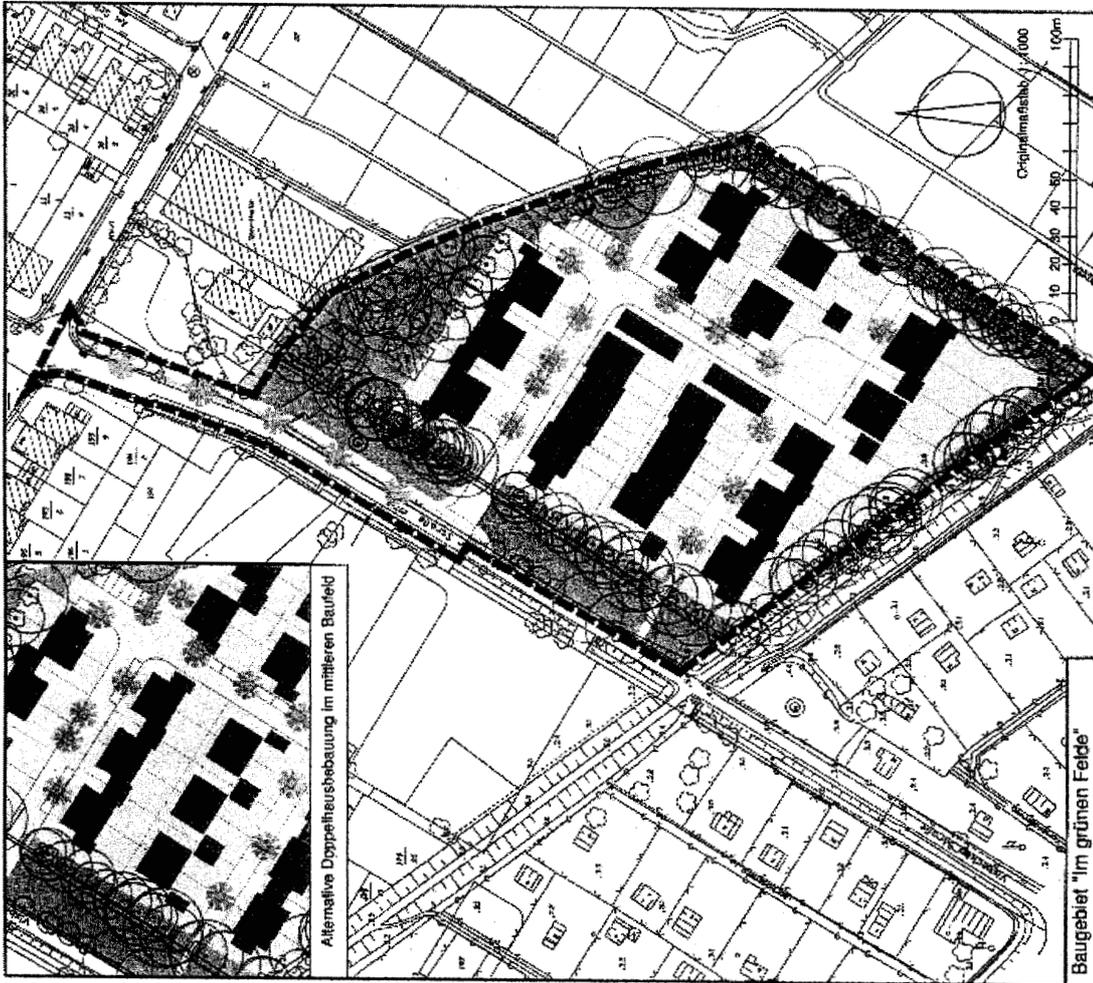
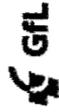
für ein Wohngebiet
in Bremen - Wolmershausen
zwischen Neuer Schützdeich, Visbeker Straße,
Im langen Brink und dem Kleingartengebiet am Hempenweg

Datierung: 26.06.2006

-  Wohnbauzone
-  Hausgärten
-  Öffentliche Grünfläche
-  Stadtelementfläche (öffentlich)
-  Wohnweg (privat)
-  Ausbau Visbeker Straße
-  Straßenbaum (geplant)
-  Baum (Bestand)
-  Abgrenzung des Vorhabenbezogenen B-Plan

ANLAGE zur Begründung

Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
22311 Bremen - Friedrich-Kellner-Strasse 42 - Tel.(0421) 3033-4



Alternative Doppelreihensbebauung im mittleren Baufeld

Baugebiet "Im grünen Felde"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 2004

Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Neuer Schutzdeich, Visbeker Straße, Im Langen Brink und Kleingartengebiet am Hempenweg

(Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf der Fläche des TSV-Sportplatzes an der Visbeker Straße in Woltmershausen soll ein Wohngebiet entstehen. Vorhabenträgerin ist die Firma Gebrüder Rausch Wohnbau GmbH & Co. KG, Bremen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von 40 Wohnungen in eingeschossigen Doppelhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern. Optional besteht die Möglichkeit, die geplanten Reihenhauserzeilen durch Doppelhäuser zu ersetzen.

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Februar 2005 (Bonk-Maire-Hoppmann, Hannover),
- Biotoptypenkartierung vom August 2005 (GfL, Bremen),
- Baumgutachten zum VEP 37 vom Februar 2006 (Protze + Theiling, Bremen),
- orientierende Bodenuntersuchung vom März 2006 (Consens, Bremen),
- Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen des Auffüllungshorizontes vom März 2006 (Consens, Bremen).

Folgende Umweltauswirkungen wurden beschrieben und bewertet:

Der Eingriff in Natur und Landschaft basiert im Wesentlichen auf der Flächenversiegelung durch Überbauung. Insgesamt ist ein Flächenäquivalent von ca. 10.755 FÄ (Bezug: m²) auszugleichen. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden Straßenbäume und Gehölzpflanzungen zum Ausgleich angelegt (3.567 FÄ).

Das restliche Kompensationsdefizit wird durch eine Waldentwicklung auf einem stadteigenen Grundstück ausgeglichen. Durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind gleichermaßen die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Klima und Luft sowie für das Schutzgut Landschaftsbild ausgeglichen.

Im Bereich der Zufahrtsstraße werden zwei Bäume beseitigt, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind. Ersatzpflanzungen werden durch die Baumschutzverordnung geregelt.

Es bestehen im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm, die als nicht wesentlich eingestuft werden. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass tags und nachts in Aufenthaltsräumen angemessene Innenraumpegel gewährleistet sind.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird im Bereich der geplanten Wohnbebauung eine bestehende Auffüllung des Bodens entfernt und entsorgt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen, der Bodensanierung und der Lärmschutzmaßnahmen erwartet.

b) Alternativenprüfung

Die künftige Nutzung als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche stellt eine sinnvolle Nachnutzung der aufgegebenen Sportplatznutzung dar. Der im Stadtteil Woltmershausen bestehende Bedarf an Wohnbauflächen kann ortsnah und verträglich gedeckt werden. Alternative Bereiche stehen im räumlichen Zusammenhang derzeit nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

c) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 7. November 2005 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 9. Januar 2006 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 12. Mai bis 12. Juni 2006) durchgeführt worden.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich Planänderungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt haben.

Die Planänderungen sind in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 37 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) eingeflossen.

Der Beirat Woltmershausen hat den Planentwurf zur Kenntnis genommen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die zu keinen Planänderungen geführt haben.

Vorhaben- und Erschließungsplan 37

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

für ein Wohngebiet
in Bremen - Woltershausen
zwischen Neuer Schutzdeich, Visbeker Straße,
Im langen Brink und dem Kleingartengebiet am Hempenweg
Bearbeitungsstand: 26.06.2006

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Vorhaben- und Erschließungsplan

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ

Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Flächhöhe, in Metern über Straßenoberkante,
Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, z.T. Gewässer)

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

Erhalt von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen

Stellplätze / Garagen

Mit dem Anliegensverkehr dierenden Geh- und Fahrrechten
und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der
Eigentümer angrenzender Grundstücke, sowie mit der
Allgemeinheit dierenden Geh- und Fahrrechten zu
belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

