

## **Mitteilung des Senats vom 26. April 2011**

### **Bebauungsplan 2405 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Werderhöhe (nördlich) und Friedhof Huckelriede (Bearbeitungsstand: 18. März 2011)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2405 (Bearbeitungsstand: 18. März 2011) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 14. April 2011 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 Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2405 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

### **Bericht der Deputation für Bau und Verkehr**

#### **Bebauungsplan 2405 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Werderhöhe (nördlich) und Friedhof Huckelriede (Bearbeitungsstand: 18. März 2011)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2405 (Bearbeitungsstand: 18. März 2011) und die Begründung zum Bebauungsplan 2405 (Bearbeitungsstand: 18. März 2011) vor.

#### **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. Februar 2010 beschlossen, den Bebauungsplan 2405 gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Gleichzeitig hat die Deputation für Bau und Verkehr den Beschluss gefasst, den Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2061 vom 16. März 2000 um den Teilbereich zu reduzieren, der in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2405 liegt.

Bei dem Bebauungsplan 2405 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt 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 Bebauungsplanentwurf 2405 ist am 6. August 2009 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. 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 Bebauungsplan 2405 ist am 15. Juli 2009 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Neustadt sind für den Bebauungsplanentwurf 2405 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. Februar 2010 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2405 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. Februar bis 25. März 2010 beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.1 Die Architektenkammer Bremen hat Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplan nimmt der Ausschuss ‚Städtebau‘ der Architektenkammer wie folgt Stellung:

Die in der Begründung zum B-Plan beschriebene ‚Fortsetzung der Straßenrandbebauung Werderhöhe‘ kann durch die Festsetzungen im gegenständigen B-Plan nicht nachvollzogen werden, da sich die geplante ca. 150 x 35 m große überbaubare Grundstücksfläche in Nord-Süd-Richtung orientiert und keinen Bezug zur straßenseitigen Bebauung an der Werderhöhe erkennen lässt.

Darüber hinaus ist für die Erschließung der beabsichtigten vier Doppelhäuser die Anlage einer neuen privaten Erschließungsstraße erforderlich.

Wie u. a. auf dem Luftbild erkennbar, handelt es sich bei der neuen Baufläche um einen stark baumbewachsenen Grundstücksbereich des Friedhofs Huckelriede. Im östlichen Bildbereich befindet sich das Krematorium.

Der rechtswirksame B-Plan 1708 vom 21. Juni 2002 hat den mit einem Gebäude bestandenen vorderen Teilbereich an der Werderhöhe in die Festsetzung von Wohnbauflächen einbezogen und setzt für die weiteren Bereiche Friedhofsfläche fest. Diese Festsetzungen entsprechen der jetzigen bebauten Situation an der Straße ‚Werderhöhe‘.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 2061 (Aufstellungsbeschluss vom 16. März 2000) – das bis heute nicht weitergeführt wurde – ist die Bebauung an der Werderhöhe und der Hubertushöhe in ihrem Bestand und keine darüber hinausgehenden neuen Bebauungsflächen erfasst (der dem Planverfahren 2061 zugrundeliegende B-Plan 880 konnte leider im Netz nicht eingesehen werden).

Das Verfahren des B-Plans 2405 soll im Rahmen einer Innenentwicklung durchgeführt werden, mit Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4. Dieses Vorgehen wird nicht geteilt. Das Grundstück weist einerseits einen hohen erhaltenswerten Baumbestand auf und die neuen überbaubaren Grundstücksflächen werden in einer atypischen und nicht straßenseitigen Bebauung angeordnet, für deren Erschließung der Bau einer Privatstraße erforderlich ist.

Allein die Argumentation, dass sich die Flächen im Plangebiet im Eigentum der Stadtgemeinde befinden, sollte nicht dazu führen, dass Bebauungsstrukturen (Querriegel), die sich nicht in die Umgebung einfügen, entwickelt werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch die realisierte Bebauung auch in den westlich benachbarten hinterliegenden langen Grundstücksbereichen, Bebauungswünsche ausgelöst werden, die der Eigenart der Umgebung nicht gerecht werden.

Ich bitte um Mitteilung, wie die Stellungnahme im weiteren Verfahren Berücksichtigung findet.“

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

#### Zu Fortsetzung der Straßenrandbebauung

Die geplanten vier Doppelhäuser schließen den Siedlungsbereich Werderhöhe entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Bereich Werderhöhe schlüssig in Nord-Süd-Richtung ab. Für die außerhalb des Plangebietes östlich Hubertushöhe gelegenen sehr tiefen Grundstücke an der Werderstraße war immer schon eine zweite Bauzone (Ost-West-Richtung) vorgesehen. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes 2061, der aus dem Bebauungsplanentwurf 880 mit ebensolcher Zielsetzung entwickelt wurde. Diese geplante Bauzone würde den Bau weiterer sieben Doppelhäuser ermöglichen und grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Eine alleinige straßenseitige Bebauung an der Werderhöhe wäre aufgrund der Breite und Tiefe des Grundstücks hinsichtlich seiner Ausnutzbarkeit nicht sinnvoll. Die bauliche Weiterentwicklung auf dem innerstädtischen Grundstück kann somit schlüssig in Nord-Süd-Richtung von der Werderhöhe erfolgen. Die Erschließung erfolgt über einen privaten Wohnweg.

#### Zu erhaltenswerter Baumbestand

Für das Bebauungsplanverfahren ist der Zustand des Grundstückes bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgeblich. Der in den Luftbildern von 2006 noch erkennbare Baumbestand war zu Beginn des Planverfahrens nicht mehr vorhanden. Der Umweltbetrieb Bremen (ehemals Stadtgrün) hat auf dem Grundstück Bäume gefällt. Ersatzpflanzungen im Stadtteil werden vom Umweltbetrieb Bremen vorgenommen und sollen noch im Jahr 2011 vollständig realisiert sein. Sie sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

#### Zu Bebauungspläne 880 und 2061

Mit dem Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2061 hat die Deputation für Bau am 16. März 2000 den Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 880 aufgehoben und die Einstellung des Verfahrens beschlossen.

Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 4. Februar 2010 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2061 um den Teilbereich reduziert, der in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2405 liegt. Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfes 2061 ist neben der Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Werderhöhe und Hubertushöhe u. a. die Schaffung neuer Bauflächen auf den nördlichen Grundstücksbereichen der an der Werderhöhe und östlich Hubertushöhe gelegenen Grundstücke.

#### Zu Bebauungsplan der Innenentwicklung/Verzicht auf eine Umweltprüfung

Im Rahmen der gemeindlichen Siedlungsentwicklung besteht die Tendenz zu einer konzentrierten und „nach innen“ gerichteten Siedlungstätigkeit,

für die § 13a BauGB ein zielgenaues Verfahren darstellen kann. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a sind für dieses Verfahren gegeben. Das Plangebiet ist Teil des innerstädtischen Siedlungsgefüges Werderhöhe/Hubertushöhe einschließlich der südlichen Bebauung an der Wendeanlage und nördlichen Bebauung auf dem Gelände der Scharnhorstkaserne. Unmittelbar östlich des Plangebietes schließen die Friedhofsflächen Huckelriede an.

Ein Kompensationserfordernis bzw. eine Kompensationsverpflichtung bestehen nach Lage der Dinge nicht. Ersatzpflanzungen für den ehemaligen Baumbestand wurden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens sichergestellt. Gleichwohl bleibt es der Gemeinde unbenommen, auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung landschaftspflegerische Maßnahmen festzusetzen. Das ist erfolgt. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7.1 dieses Berichtes verwiesen.

#### Bebauungsstrukturen/Eigenart der Umgebung

Die geplante Bebauung (Doppelhäuser, zweigeschossig) nimmt die an der Straße Werderhöhe vorhandene Doppelhausstruktur auf. Gemeinsam mit der geplanten Erschließungsstraße ergibt sich optisch die Fortsetzung der Straßenrandbebauung im Kontext mit Erweiterungsoptionen in den nördlichen Grundstücksbereichen der Werderhöhe östlich Hubertushöhe.

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

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

„Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 15. Februar 2010 teilen wir mit, dass unsererseits unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs für eine Energie- und Wasserversorgung sowie Beachtung der nachstehenden Auflagen/Bedingungen gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken bestehen.

In dem Planbereich befinden sich eine Wasserversorgungsleitung DN 100 als Sammelanschluss zum Gebäude Nr. 60 sowie diverse Energieversorgungskabel verschiedener Spannungsebenen (1 KV, 10 KV) zu unserer Trafostation Nr. 1566 inklusive der jeweiligen Hausanschlüsse. Die Versorgungsanlagen sowie deren Zuwegung sind mittels Grundbucheintragung entsprechend dinglich zu sichern.

Allgemeingültig sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, unsere Leitungssysteme in ihrer Lage und im schadfreien Zustand zu belassen. Die Feststellung der Lage unserer Versorgungssysteme ist mittels Freischachtung per Hand durchzuführen. Unsere Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden; Beschädigungen an unseren Versorgungsleitungen sind zu vermeiden. Eventuelle Reparaturen und Mängelbeseitigungen an unseren Leitungssystemen sind nur durch uns beauftragtes Fachpersonal durchzuführen. Die freie Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsanlagen, auch während möglicher Bautätigkeiten, muss wegen notwendiger Schalthandlungen jederzeit gewährleistet sein. Bei Änderung von Geländehöhen sind Straßenkappen und ähnliche Bauelemente dem endgültigen Oberflächen-niveau ordnungsgemäß anzupassen. Bei Überfahren unserer Leitungen, bei Einsatz von schweren Baufahrzeugen in dem Baustellenzufahrtbereich, ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und die Versorgungssysteme sind schadfrei zu halten. In den Baustellenzufahrtbereichen müssen gegebenenfalls schwerlasttaugliche Überfahrten hergestellt werden (z. B. durch das Auslegen mit Baggermatratzen o. ä.).

Der Auftraggeber hat im Übrigen sicherzustellen, dass der bauausführende Auftragnehmer die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrichtungen inklusive Hausanschlussleitungen aller Gewerke zeitnah zur Bauausführung bei unserer Netzauskunft tätigt. Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der swb Netze GmbH & Co. KG sind zu beachten und einzuhalten.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen der zuständige Mitarbeiter des Bereichs Netzbetrieb, Herr Geisweller, Tel. 359-4720, gerne zur Verfügung.“

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

Die Versorgungsanlagen, insbesondere das sich im westlichen Teil des Plangebietes befindliche Trafogebäude und deren Zuwegung werden gesichert. Die vom Trafogebäude in nördlicher Richtung verlaufende Kabeltrasse wird per Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gesichert.

Die übrigen angesprochenen Punkte sind im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

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

- 5.3 Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes verwiesen.

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

## 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

## 7. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

### 7.1 Änderung des Planentwurfes

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung und einer privaten Stellungnahme wird der Planentwurf wie folgt geändert:

- Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird zur Klarstellung neu gefasst.
- Zur Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeit wird die im nördlichen Planbereich ausgewiesene Fläche für Garagen/Stellplätze bis an die Grundstücksgrenze erweitert.
- Je Grundstück ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum der Arten Eiche, Linde, Hainbuche oder Ahorn der Qualität 20-25 zu pflanzen (neue textliche Festsetzung Nr. 4.).
- Im nördlichen und östlichen Planbereich sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der Arten Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder dem standortheimischen Nadelgehölz Eibe anzupflanzen und nach Abgang zu ersetzen (Aufnahme des entsprechenden Planzeichens und neue textliche Festsetzung Nr. 5).

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 18. März 2011) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

### 7.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen und von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wird die Begründung wie folgt geändert:

- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt C) 2. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung werden aus Gründen der Klarstellung geringfügig geändert.
- Der Gliederungspunkt C) 6. Sonstige Festsetzungen wird um Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (festgesetzte landschaftspflegerische Maßnahmen) ergänzt.
- Unter Gliederungspunkt D) Umweltbelange werden unter a) Ausführungen zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft und unter d) Ausführungen zu Schmutzwasser/Niederschlagswasser neu aufgenommen. In diesem Zusammenhang verschieben sich die bisherigen Gliederungspunkte der ausgelegenen Begründung.

- Unter Gliederungspunkt E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung werden unter 1. die finanziellen Auswirkungen aktualisiert dargestellt.
- Des Weiteren wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 18. März 2011) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

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

Durch die vorgenannten Planergänzungen/-änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; daher kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

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

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Neustadt hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass die Planung begrüßt wird. Anlässlich der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.

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 übersandt.

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2405 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Werderhöhe (nördlich) und Friedhof Huckelriede (Bearbeitungsstand: 18. März 2011) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

## **Begründung zum Bebauungsplan 2405 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Werderhöhe (nördlich) und Friedhof Huckelriede**

**(Bearbeitungsstand: 18. März 2011)**

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede.

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 200 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Straße Werderhöhe auf einem ungenutzten Teilbereich des Huckelrieder Friedhofes.

Westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude in Straßenrandlage mit großen Gärten, der restliche Bereich ist von Friedhofsfläche umgeben.

Südlich des Plangebietes befinden sich an der Wendeanlage Werderhöhe Friedhofsbetriebe.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Für den nördlichen Teil setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1708 Friedhofsfläche fest; für den südlichen Bereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet Friedhofsflächen dar.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit der Umnutzung des teilweise als Friedhofsfläche festgesetzten Bereichs soll die Straßenrandbebauung der Werderhöhe fortgesetzt werden.

Gut erschlossene innerstädtische Grundstücke sollen für Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Beabsichtigt ist die Errichtung von vier zweigeschossigen Doppelhäusern mit Garagen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Straße Werderhöhe und einem privat auszubauenden Weg.

Das sich auf der Fläche befindliche Trafogebäude muss öffentlich zugänglich sein.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der oben genannten Nutzung für das Plangebiet geschaffen werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung weicht von dem Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, der für das Plangebiet Friedhofsflächen darstellt, ab. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,32 ha ist die Abweichung als geringfügig anzusehen; damit kann der Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Ziel, im Stadtteil ein weiteres Wohnangebot zu ermöglichen. Es ist auch eine Weiterentwicklung des benachbarten Wohngebiets jenseits der Straße Werderhöhe. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht die Nachbarschaft zu den bestehenden Betrieben südlich des Plangebiets.

### 2. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung werden Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).

Insgesamt wird eine 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 Nachbarschaft.

### 3. Baugrenzen

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

### 4. Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen

Im westlichen Teil des Planbereiches befindet sich ein Trafogebäude. Deswegen Zugänglichkeit wird durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen sichergestellt.

Am westlichen Rand des Plangebiets liegt ein Starkstromkabel in 50 cm Tiefe, das unter anderem der Versorgung des Krematoriums dient. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Verlegung des Kabels nicht darstellbar. Deshalb ist es erforderlich, nach der Privatisierung der städtischen Fläche die Leitungstrasse in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht zu sichern. Dazu ist es erforderlich, die Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Damit dies sichergestellt wird, setzt der Bebauungsplan die Leitungstrasse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB fest. Zugleich wird diese Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die genau definierten Freibereiche des Wohngebietes nicht durch eine Vielzahl von Nebenanlagen zu verstellen, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen definierten Flächen (Ga) zulässig. Nebenanlagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig; die maximale Größe der Nebenanlagen (ohne Stellplätze und Garagen) je Baugrundstück ist auf 10,0 m<sup>2</sup> beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 2).

6. Sonstige Festsetzungen/Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten angrenzender Grundstücke wird deren Erschließung gesichert.

Aus landschaftspflegerischen Gründen ist pro Grundstück ein großkroniger standortheimischer Laubbaum der Arten Eiche, Linde, Hainbuche oder Ahorn der Qualität 20-25 zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Ebenso soll aus landschaftspflegerischen Gründen der Planbereich nördlich und östlich mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der Arten Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder dem standortheimischen Nadelgehölz Eibe umfriedet und eingegrünt werden (textliche Festsetzung Nr. 5). Nach Abgang sind diese zu ersetzen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt D) a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft verwiesen.

## D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- die festgesetzte maximale Grundfläche weit unter dem Schwellenwert von 20 000 m<sup>2</sup> liegt,
- der Bebauungsplan 2405 keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt:

Zur Prüfung des Umweltbelanges Lärm wurde folgendes Gutachten herangezogen, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich ist:

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2405 „Wohnbebauung an der Werderhöhe“ in 28201 Bremen, erstellt von Dipl.-Ing. Stefan L. Nave im Oktober 2009 im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa.

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2405 ist – mit Ausnahme eines Trafogebäudes – unbebaut. Für den nördlichen Grundstücksteil setzt der Bebauungsplan 1708 (vom 11. Juni 2002) Friedhofsflächen fest. Für den südlichen Grundstücksteil gibt es keinen Bebauungsplan. Vorhaben wer-

den dort auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt, bei der Beurteilung nach § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Der in den Luftbildern von 2006 noch erkennbare Baumbestand war zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr vorhanden. Der Umweltbetrieb Bremen (ehemals Stadtgrün) hat auf dem Grundstück Bäume gefällt. Ersatzpflanzungen im Stadtteil werden vom Umweltbetrieb Bremen vorgenommen und sollen noch im Jahr 2011 vollständig realisiert sein. Sie erfolgen unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren.

Für die Abwägung in diesem Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage, d. h. der Zustand des Grundstückes im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan, maßgeblich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wegen dieser Fiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig (vergleiche Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, Rdnr. 17 zu § 13a BauGB). Allerdings bleibt es der Gemeinde unbenommen, im Einzelfall trotz dieser gesetzlichen Fiktion Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Aufgrund einer vergleichenden Betrachtung der bisherigen und zukünftigen Festsetzungen im nördlichen Planbereich (bisher Friedhofsfläche – zukünftig allgemeines Wohngebiet) ist zukünftig von einer geringeren Wertigkeit der Biotop- und Ökotoptfunktion auszugehen. Deshalb soll auf Ausgleichsmaßnahmen nicht gänzlich verzichtet werden.

Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen wurden betrachtet. Die Doppelhausbebauung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung. Eine Vermeidung bzw. Reduzierung der zu versiegelnden Bauflächen führt zur Aufgabe der städtebaulichen gewünschten Figur und ist nicht zielführend.

Aufgrund der besonderen Grundstückslage am öffentlichen Grün (Friedhof Huckelriede) sind im Plangebiet Hecken- und Baumpflanzungen auf den Grundstücken zu realisieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen (textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5).

b) Auswirkung 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	
tagsüber	nachts
55 dB(A)	40/45 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation durch

- Straßenverkehrslärm (Habenhauser Landstraße),
- Fluglärm (Bremer Verkehrsflughafen) und
- Gewerbebetriebe

wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 2405 erstellt (Schalltechnik Nave, Oktober 2009).

— Straßenverkehrslärm

Die Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes durch die Habenhauser Landstraße stellt sich wie folgt dar:

	Dachgeschoss
tags	43 dB(A) bis 49 dB(A)
nachts	35 dB(A) bis 41 dB(A)

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden komplett eingehalten.

— Fluglärm (Geräuschemissionen des Bremer Verkehrsflughafens)

Nach § 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sind in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche einzurichten. Diese wurden mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Bremen – rechtsverbindlich seit 22. Dezember 2009 – neu festgesetzt.

Der Lärmschutzbereich eines Flugplatzes wird nach dem Maße der Lärmbelastung in zwei Schutzzonen für den Tag und eine Schutzzone für die Nacht gegliedert. Dabei sind Schutzzonen die Gebiete, in denen der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel bestimmte definierte Werte übersteigt. Die gemittelten Geräuschemissionen durch Starts und Landungen von Luftfahrzeugen auf dem Bremer Verkehrsflughafen liegen unterhalb der festgesetzten Grenzen der Tag- und Nachtschutzzonen des Fluglärmgesetzes (FluLärmG).

Mit Nutzungseinschränkungen ist im Planbereich nicht zu rechnen.

— Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe

Auf dem Plangrundstück wurde eine Dauermessstation für drei Wochen eingerichtet. Die Betriebsabläufe und Aktivitäten entsprachen dem Normalbetrieb. Die ermittelten Werte (siehe Gutachten Anlage 5) ergeben, dass die Tagesbewertungspegel (die üblichen Betriebszeiten liegen zwischen 7 und 18 Uhr) unter  $L_{r,Tag} = 55$  dB(A) liegen; während der Abend- und Nachtstunden wird nicht gearbeitet.

Zusammenfassung

Das vorliegende Gutachten ergibt, dass

1. die Geräuschemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs auf der Habenhauser Landstraße unterhalb der empfohlenen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) liegen,
2. die gemittelten Geräuschemissionen durch Starts und Landungen von Luftfahrzeugen auf dem Bremer Verkehrsflughafen unterhalb der festgelegten Grenzen der Tag- und Nachtschutzzonen des FluLärmG liegen,
3. die tagsüber entstehenden Geräuschemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe die Tagesrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA-Lärm einhalten.

c) Auswirkung durch Altlasten/Kampfmittel

Das Plangebiet ist in der Vergangenheit durch eine ca. 5 m mächtige Auffüllung aufgehöhht worden. Die Auffüllung besteht insbesondere aus Schluffen.

Aufgrund der geplanten sensiblen Wohnnutzung wurden die Schadstoffgehalte der Auffüllung überprüft sowie ein Bereich, in dem sich ein Trafogebäude befindet. Hierfür wurden drei Sondierungen bis in 7 m Tiefe durchgeführt und zwei oberflächennahe Mischproben genommen. Die durchgeführten Analysen haben keine erhöhten Schadstoffgehalte ergeben, die zu Nutzungskonflikten führen würden.

Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass im Plangebiet mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

d) Schmutzwasser/Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser der neuen Erschließungsfläche im Bebauungsplangebiet kann hydraulisch vom bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Werderhöhe aufgenommen werden.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 132a Bremisches Wassergesetz vorrangig auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Ein entsprechender Sachverständigenachweis mit prüffähigen Unterlagen über die Versickerungsfähigkeit ist erforderlich.

Sollte sich im Rahmen der Prüfung herausstellen, dass eine Versickerung im Bebauungsplangebiet technisch nicht umzusetzen ist, besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal zu entwässern.

e) Geowissenschaftliche Informationen

Für die Bearbeitung wurden zwei Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, eine davon liegt 50 m südöstlich, die zweite 100 m nordöstlich des Planungsgebietes. Somit haben wir für das Planungsgebiet keine aussagekräftigen direkten Untergrundinformationen.

Somit wurde die Baugrundkarte Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen, die gute Flächeninformationen bieten.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 8,8 m NN. Inwieweit Abgrabungen und Aufhöhungen vorgenommen wurden, geht aus unserer Aktenlage nicht hervor.

Unter einer humosen Sandschicht („Mutterboden“) liegen flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone) vor, die in ihrer Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 1 m variieren; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Baugrundkarte weist daher hier einen schlechten Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. - 15 m NN (ca. 24 m unter Gelände, vereinzelt höher) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben freie Grundwasserstände um 1,75 m NN (7 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3,75 m NN (5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Norden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7,0 - 7,5; Gesamteisen: 0,2 - 1 mg/l; Chloride: 50 - 100 mg/l; Sulfate: 120 - 160 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 50 - 75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Aufgrund der oberflächennahen Geologie (bindige, undurchlässige Schichten wie oben beschrieben) kommt eine Regenwasserversickerung im Originalzustand eher nicht in Frage. Anders ist es im Falle einer (vorhandenen oder geplanten) Sandauffüllung; Dann wäre eine Versickerung möglich. Dies ist aber von der Mächtigkeit und vom Aufbau der Auffüllung abhängig und muss vorher berechnet werden. Denkbar wäre auch eine Versickerung von Oberflächenwasser über sogenannte Schluckbrunnen in den Untergrund, da der Flurabstand zum Grundwasserspiegel ausreichend hoch ist.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

f) Sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

**E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde. Das Plangebiet soll durch einen Investor bebaut werden. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus der Umsetzung der Planung.

Aus der Veräußerung des städtischen Grundstückes können Einnahmen erzielt werden. Der damalige Eigenbetrieb Stadtgrün Bremen (jetzt Umweltbetrieb Bremen) und das Sondervermögen Infrastruktur haben vereinbart, den Erlös aus dem Grundstücksverkauf – nach Abzug der Kosten – im Verhältnis 49/51 aufzuteilen.

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.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2405 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

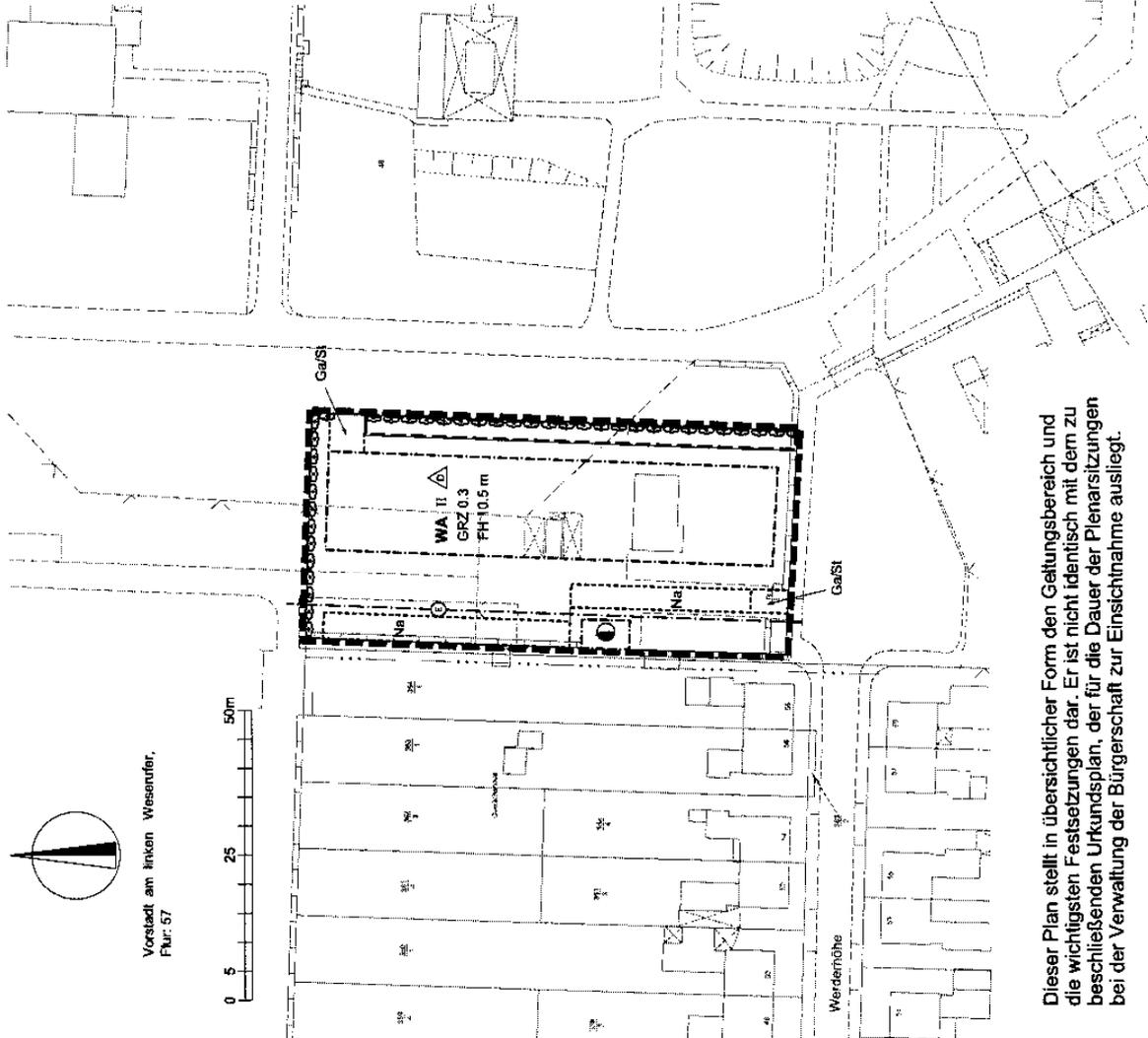
# BEBAUUNGSPLAN 2405

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt  
zwischen Werderhöhe (nördlich) und Friedhof  
Huckelriede

(Bearbeitungsstand: 18.03.2011)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  GRZ II Grundflächenzahl
-  FH Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Nur Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Trafis
-  Kabeltrasse swb (1,0 m breit) unterirdisch, mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
-  Hecken anzupflanzen und nach Abgang zu ersetzen
-  Ungrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
-  Ga Garagen
-  St Stellplätze
-  Na Nebenanlagen
-  Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke.



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 Planratsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

