

Mitteilung des Senats vom 1. Juli 2014

Bebauungsplan 2442 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen

- **Goltermannweg**
- **Rablinghauser Deich**
- **Bakeweg**
- **Rablinghauser Landstraße (rückwärtig)**

(Bearbeitungsstand: 20. März 2014)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2442 (Bearbeitungsstand: 20. März 2014) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 5. Juni 2014 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2442 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Bebauungsplan 2442 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen

- **Goltermannweg**
- **Rablinghauser Deich**
- **Bakeweg**
- **Rablinghauser Landstraße (rückwärtig)**

(Bearbeitungsstand: 20. März 2014)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2442 (Bearbeitungsstand: 20. März 2014) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 6. Februar 2014 beschlossen, dass für das Plangebiet ein

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

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 10. Februar 2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2442 ist am 24. Juni 2013 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie 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 Bebauungsplanverfahrens 2442 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 25. Juni 2013 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 6. Februar 2014 beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf 2442 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19. Februar bis 19. März 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

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 Ortsamts Neustadt/Woltmershausen sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

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

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

5.1 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 19. März 2014 Folgendes mitgeteilt:

„Der Städtebauausschuss der Architektenkammer Bremen begrüßt grundsätzlich, dass im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen der Schwerpunkt auf Innenentwicklung gelegt wird. Insbesondere im Hinblick auf weitere wohnbauliche Entwicklungspotenziale auf den unbebauten tiefen, westlich an die geplante Erschließungsstraße angrenzenden Gartengrundstücken wird angeregt, die als private Erschließung geplante Straße als öffentliche Erschließung festzusetzen. Damit könnte die Erschließung zukünftiger Bauflächen nachhaltig gesichert werden. Die Anordnung der Baukörper erschließt sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht. Die im ersten Entwurf vom 24. April 2013 zugrunde gelegte Ost-/West-Ausrichtung der drei Reihenhauserzeilen wird für schlüssiger erachtet.

Im städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde gelegt ist, dominieren die Verkehrsflächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr. Die Dimensionierung der Wendeanlage und die Anordnung der Carportanlagen um den Wendehammer beeinträchtigen die Qualität der öffentlichen und privaten Räume, die besser herausgearbeitet werden sollte. Eventuell kann durch die Anordnung eines Müllstandortes im Eingangsbereich zum neuen Wohnquartier die Dimensionierung der Verkehrsflächen reduziert werden. Für die Entwicklung eines homogenen Wohnquartiers sind eventuell Gestaltungsfestsetzungen sinnvoll.“

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Im ersten städtebaulichen Entwurf wurde eine Variante mit einem kleineren Wendehammer und drei parallel zueinander stehenden Reihenhauszeilen dargestellt. Im Rahmen der Abstimmung dieses Entwurfs mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde jedoch deutlich, dass bei dieser Variante die Müllentsorgung durch die ENO unter Einhaltung der Vorschriften nicht sichergestellt werden kann. In der weiteren Abstimmung mit der ENO und dem Amt für Straßen und Verkehr wurde nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vereinbart, dass eine Wendeanlage innerhalb einer Mischverkehrsfläche mit einem Durchmesser von 22,5 m zur Einhaltung der Vorschriften ausreichend ist. Insofern konnte die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Wendeanlage im Radius um 1,5 m reduziert werden. Die Einrichtung einer Müllsammelstellplatzfläche im Bereich der Wendeanlage am Goltermannweg im Eingangsbereich zum Plangebiet wurde geprüft. Leider steht hierfür keine ausreichend große Fläche zur Verfügung, ohne dass die Mitarbeiter der ENO weiter als 15 m zur Einholung der Müllgefäße laufen müssten. So ist der Bau einer Wendeanlage unumgänglich.

Aufgrund der erforderlichen Wendeanlage musste die mittlere der drei Reihenhauszeilen in Nord-Süd-Richtung gedreht werden. Anderenfalls hätte die Anzahl der Wohneinheiten reduziert werden müssen. Da die Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße errichtet und es im Plangebiet keinen Durchgangsverkehr geben wird, kann die Wendeanlage auch zum Spielen für größere Kinder dienen. Die Dimensionierung des Straßenquerschnitts der Erschließungsstraße sowie der Anlagen des ruhenden Verkehrs entspricht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und ist Ergebnis der Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr. Die Erschließung und Bebauung des neuen Wohnquartiers erfolgt durch einen Bauträger, sodass davon auszugehen ist, dass alle Bauflächen auch verkehrlich erschlossen werden. Da auch ansonsten kein Interesse an einer öffentlichen Erschließung besteht, bedarf es keiner Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Da alle Reihenhäuser vom gleichen Bauträger errichtet werden, sind Gestaltungsvorgaben für ein homogenes Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers nicht erforderlich. Der Bebauungsplan enthält jedoch örtliche Bauvorschriften zur Einfriedung von Baugrundstücken.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf und die Begründung unverändert zu lassen.

5.2 Weitere Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes verwiesen.

5.3 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 sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

7.1 Planänderung

In den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 zum Schallschutz wurde der erläuternde Hinweis, dass der Schalleintrag durch Verkehrslärm her-

vorgerufen wird, gestrichen; bei dem auf das Plangebiet einwirkenden Schall handelt es sich vielmehr um Hafen- und Industrielärm. An den Beurteilungspegeln für den Schalleintrag und an den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ändert sich jedoch nichts. In Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr wurde in der Planzeichnung der Durchmesser des Wendekreises am Ende der Planstraße von 24,0 m auf 22,5 m reduziert. Hierdurch konnte der Anteil an Verkehrsfläche verringert werden. Die Lage der Carports wurde entsprechend angepasst. Zudem wurde in dem Planentwurf der Hinweis zu Kampfmitteln aktualisiert.

Die vorgenannten Planänderungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes 2442 (Bearbeitungsstand: 20. März 2014) enthalten.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen in der Begründung

Die Begründung wurde infolge der Planänderungen unter dem Gliederungspunkt B) 3. (aktualisierter Plan des städtebaulichen Konzepts mit neuer Wendeanlage) sowie unter dem Gliederungspunkt C) 7. Immissionschutz angepasst. Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 20. März 2014) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2442 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

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

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen/Ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

B) Stellungnahme des Beirats

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

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2442 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Goltermannweg, Rablinghauser Deich, Bakeweg, Rablinghauser Landstraße (rückwärtig) (Bearbeitungsstand: 20. März 2014) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2442 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen

- **Goltermannweg**
- **Rablinghauser Deich**
- **Bakeweg**
- **Rablinghauser Landstraße (rückwärtig)**

(Bearbeitungsstand: 20. März 2014)

A) Plangebiet

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Woltmershausen zwischen der Rablinghauser Landstraße und dem Rablinghauser Deich. Es zählt zur Flur 34, Gemarkung VL und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das südliche Ende des Goltermannwegs, das Grundstück mit der Wohnbebauung Goltermannweg 22 (Flurstück 90/3) sowie das Grundstück mit der Wohnbebauung Rablinghauser Deich 20 (Flurstück 90/2),
- im Osten durch die Straße Rablinghauser Deich,
- im Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung Rablinghauser Deich 11 und 12 (beide Flurstück 65) sowie durch die nördlichen Grenzen der beiden Flurstücke 857/2 und 857/3,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 191 bzw. der östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Rablinghauser Deich 61 bis 87.



Abbildung 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet besteht aus der Liegenschaft einer sich noch im Betrieb befindlichen Gärtnerei sowie aus den nördlich und südlich angrenzenden Freiflächen. Zu dem Plangebiet zählen auch die höher gelegenen Wohnhäuser der Straße Rablinghauser Deich 13 bis 19. Die Wohnbebauung auf dem Deich setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Die Gebäudehöhen werden durch ein-, zwei- und dreigeschossige Häuser mit Sattel- und Walmdächern bestimmt.

Das Gärtnereigelände wird durch drei Gewächshäuser, eine Lagerhalle, ein kleineres Nebengebäude sowie offene Beete geprägt. Auf den Freiflächen stehen kleinere Einzelbäume, zum Teil Obstbäume sowie Ziergehölze. Die weiteren Flächen sind mit Scherrasen bewachsen. Die Gärten der Wohnbebauung am Rablinghauser Deich sind ebenfalls mit Scherrasen und Ziergewächsen bepflanzt. Das Plangebiet weist ein Gefälle vom Rablinghauser Deich in Richtung Westen auf. Der Höhenunterschied beträgt knapp 3,5 m.

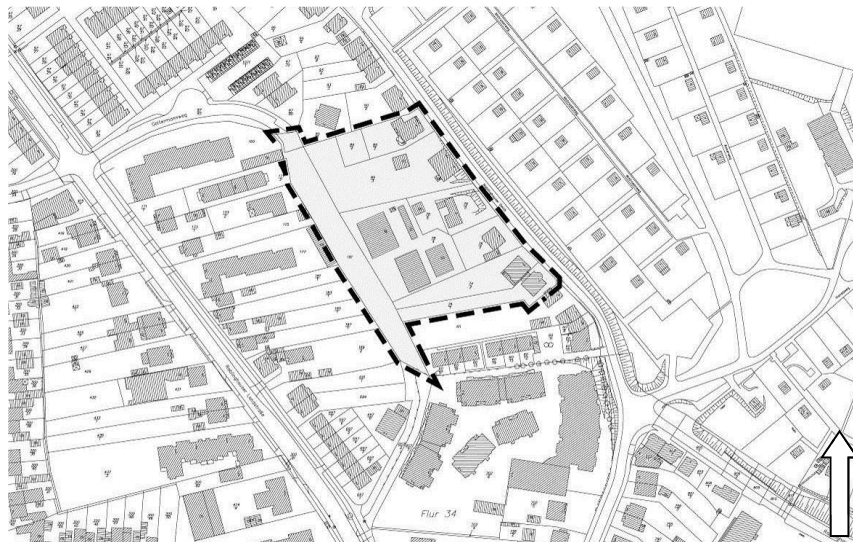


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan 2442

Die umgebende Bebauungsstruktur wird bestimmt durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser im Goltermannweg sowie durch Einzelhausbebauung entlang der Rablinghauser Landstraße und der Straße Rablinghauser Deich. Östlich des Deichs grenzt eine Kleingartenanlage an. Nördlich hiervon liegt der Weseruferpark, der fußläufig in weniger als 200 m zu erreichen ist.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV über die Buslinie 24 der BSAG erschlossen. Die Haltestelle Roccoweg ist rd. 150 m entfernt, die Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof Bremen beträgt 24 Minuten. Die nächsten Geschäfte zur Nahversorgung befinden sich in der Woltmershauser Straße, die nächste Grundschule liegt in rd. 700 m Entfernung in der Straße Dorfkampsweg.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Mit der geplanten Wohnbebauung kann der aufzustellende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden.

Für die Bebauung entlang des Rablinghauser Deichs besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB. Um eine einheitliche Regelung hinsichtlich der räumlichen Ausprägung zu gewährleisten, wird dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Das neue Wohnquartier wird durch eine private Erschließungsstraße an den Goltermannweg angebunden. Die geplante Privatstraße verläuft parallel zu den Gärten der westlich angrenzenden Wohnbebauung der Rablinghauser Landstraße und endet mit einer Wendeanlage, in der auch dreiachsige Müllfahrzeuge wenden können.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 2442

Die städtebauliche Struktur und Gebäudetypologie der geplanten Reihenhäuser passt sich in die umliegende Einfamilienhausbebauung ein. Mit den Wohnwegen werden verkehrsarme Quartiere ausgebildet, die über die private Haupterschließungsstraße ein verbindendes Rückgrat und mit dem mittleren Fußweg eine Anbindung zum Rablinghauser Deich erhalten. Das neue Wohngebiet eignet sich daher für Familien mit Kindern.

Das Gebiet soll in mehreren Abschnitten entwickelt werden, denn der Betrieb der Gärtnerei wird erst mittelfristig eingestellt. Der erste Bauabschnitt umfasst den nördlichen Plangebietsteil mit der Errichtung einer Reihenhäuserzeile mit acht Wohneinheiten. Diese Bebauung soll kurzfristig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen. Ebenfalls kurzfristig soll der Abriss des Doppelhauses Rablinghauser Deich 18 bis 18a sowie der Neubau an dieser Stelle vorgenommen werden. Die weiteren Bauabschnitte sind nach Einstellung und Rückbau des Gärtnereibetriebs geplant.

Mit der Zulassung von Einfamilienhäusern verfolgt die Planung das Ziel, der vermehrten Nachfrage nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen nachzukommen. Dabei soll unter anderem ein für gewerbliche Zwecke nicht mehr benötigtes Grundstück zukünftig für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung vom Naherholungsraum Weseruferpark. Damit entspricht die Planung der Wohnungsbaukonzeption Bremen, nach der für den Wohnungsbau insbesondere Flächen in der Nähe zu attraktiven Erholungsräumen zu berücksichtigen sind.

Die weiteren Planungsziele sind:

- Anlage eines öffentlich zugänglichen Fußwegs zwischen dem Rablinghauser Deich und dem Plangebiet,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Entwässerung und
- Absicherung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke entlang des Rablinghauser Deichs.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine behutsame Nachverdichtung zwischen der Wohnbebauung am Rablinghauser Deich und der Rablinghauser Landstraße. Die Planung folgt damit dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung.

§ 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche ist die Aufstellung des Bebauungsplans 2442 gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorgesehen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 2442 leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption der Entwicklung eines Wohngebietes insbesondere für Familien ab. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in zwei Teilbereiche gegliedert wird (WA 1 und WA 2). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen in den Abendstunden, welches in diesem vergleichsweise kleinen Wohngebiet nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteils gehören. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um gewerbliche Immissionen im Plangebiet zu vermeiden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit Einfamilienhäusern entsprechende Dichte erreicht, die noch ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität. Aufgrund der Nähe des neuen Wohnquartiers zu dem Erholungsraum Weseruferpark und auch zur Weser wird eine Ausnutzung der GRZ-Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete für städtebaulich vertretbar gehalten. Da im Plangebiet vorwiegend Reihenhäuser errichtet werden sollen, die entsprechend der Gebäudetypologie über schmale Grundstücke verfügen, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass Terrassen, Wintergärten und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

In Anlehnung an die umgebende Einfamilienhausbebauung und somit im Sinne des Nachbarschutzes setzt der Bebauungsplan 2442 zur Begrenzung der Gebäudehöhen und -volumina eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und eine maximale Traufhöhe von 8,5 m über dem Bezugspunkt fest. Maßstab ist die umgebende Bebauung mit zwei Vollgeschossen. So fügt sich das Plangebiet in die zu allen Seiten angrenzende Wohnbebauung ein.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenniveaus im Plangebiet zwischen dem östlichen und dem westlichen Plangebietsteil wurden zwei Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen gewählt. Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen innerhalb des WA 1 ist der in der Planzeichnung dargestellte Bezugspunkt 1 (Bz 1) mit einer Höhe von 3,8 m über Normalnull. Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen im WA 2 ist der Bezugspunkt 2 (Bz 2) mit einer Höhe von 6,9 m über Normalnull.

3. Bauweise, Baugrenzen

Zur Sicherung eines aufgelockerten Siedlungsbildes und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen wird für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt. Im Sinne einer behutsamen und maßvollen Innenentwicklung zwischen der Wohnbebauung des Rablinghauser Deichs und der Rablinghauser Landstraße wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäudetyp begrenzt. So sind je Haus nur eine Wohneinheit sowie eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von maximal 65 m² zulässig. Mit der Begrenzung der maximalen Wohnflächengröße für die Einliegerwohnung wird eine Unterordnung der Einliegerwohnung gegenüber der Hauptwohnung in den geplanten Reihenhäusern sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption und geplanten Wohnwege durch Baugrenzen bestimmt. So wird im Zusammenspiel dieser Festsetzungen mit dem Nutzungsmaß das städtebauliche Bild einer Wohnsiedlung für Familien mit eigenen Gärten und verbindenden Wohnwegen, die auch als gemeinsame Aufenthaltsräume dienen, gesichert.

4. Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Stichstraße mit einer Wendeanlage, die an den Goltermannweg anschließt. Diese Straße ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der großen und lang gestreckten Gärten der bestehenden Wohnbebauung der Rablinghauser Landstraße hält die Privatstraße einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Wohnhäusern.

Die städtebauliche Konzeption sieht für das nördliche und südliche Baufeld eine Erschließung über befahrbare Wohnwege vor, die rechtwinklig zur Privatstraße verlaufen und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger bzw. Leitungsträger zu belastende Flächen festgesetzt sind. Durch die Ost-West-Ausrichtung dieser beiden Baufelder ist die Anlage von Gärten mit einer Südausrichtung möglich. Die mittlere Reihenhausezeile ist parallel zur Haupteerschließungsstraße angeordnet. Der Zugang zu den Grundstücken erfolgt hier direkt von der Privatstraße aus. Ein Fußweg nördlich dieser Gebäudereihe stellt eine Verbindung zwischen der neuen Privatstraße und dem Rablinghauser Deich her. Der Fußweg ist für die Allgemeinheit zugänglich. Daher ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger bzw. Leitungsträger hier um ein Gehrecht für die Allgemeinheit erweitert worden.

Kfz-Stellplätze für Besucher werden in Längsaufstellung in der Privatstraße angelegt. Die Kfz-Stellplätze für die Bewohner werden dezentral angeordnet. So sind gemäß Festsetzung Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen, die auf eine Grundfläche von maximal 7 m², eine Bauhöhe von maximal 2,3 m und auf die Anzahl von nur einer Nebenanlage je Wohneinheit beschränkt werden. Diese Regelung erfolgt, um die privaten Verkehrsflächen und Wohnwege vom ruhenden Verkehr freizuhalten und um ein homogenes Siedlungsbild in Bezug auf die Nebenanlagen zu erhalten. Entlang der Wendeanlage sollen entsprechend der städtebaulichen Konzeption und zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes keine Garagen gebaut werden. Daher sind hier nur Stellplätze und Carports zulässig.

In Verlängerung der Privatstraße in südlicher Richtung sieht die Planung einen Gehweg vor, der eine zukünftige Anbindung an die Rablinghauser Landstraße ermöglichen soll. Seine Realisierung ist abhängig von der Zustimmung der Eigentümer. Der Weg ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.

5. Einfriedungen/Gestaltungsfestsetzung

Um im Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erhalten und damit dem neuen Wohngebiet einen optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, werden Regelungen zu den Einfriedungen getroffen. So setzt

der Bebauungsplan 2442 entlang der östlichen Seite der Haupterschließungsstraße straßenbegleitend eine Fläche zur Anpflanzung von Hecken fest. Innerhalb dieser Fläche sind auf voller Länge Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,30 m anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 7).

Des Weiteren wird in dem Bebauungsplan eine Gestaltungsfestsetzung aufgenommen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 8). Diese besagt, dass Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen sowie zu privaten Verkehrsflächen und Erschließungswegen nur als standortgerechte heimische Laubhecken zulässig sind. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Die Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges. Mit dieser Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen soll ein homogenes Erscheinungsbild im Übergang der Vorgärten zu den Erschließungswegen erreicht werden.

6. Entwässerung, Schmutzwasserentsorgung

Aufgrund einer rd. 5 bis 6 m mächtigen Schicht von Auelehm kann im Plangebiet das Regenwasser nicht versickert werden. Die Ableitung des Regenwassers und auch des Schmutzwassers erfolgt daher über ein Trennsystem, das an die Kanalisation im Goltermannweg anschließt. Im Goltermannweg liegt ein Mischwasserkanal (DN 250). Aufgrund der örtlichen hydraulischen Situation mit begrenzter Kapazität des Mischwasserkanals wird für die Niederschlagswassereinleitung in den Mischwasserkanal seitens der Stadtentwässerung Bremen eine Einleitbeschränkung ausgesprochen. Die Höhe der zulässigen Einleitungsmenge wird im weiteren Planungsprozess vorgegeben. Auf dieser Grundlage ist eine entsprechend dimensionierte Regenrückhaltung mit Stauraumkanälen oder ähnlichem herzustellen. Dadurch ist die ordnungsgemäße Abführung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet in den öffentlichen Kanal gewährleistet.

7. Immissionsschutz

Gewerbe- und Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken nur in geringem Maß Schallimmissionen ein. So beginnt zwar in rd. 600 m Entfernung der Neustädter Hafen, der auch über einen Eisenbahnanschluss verfügt. Der Hafen ist jedoch durch einen Schutzdeich mit einer ergänzenden Schallschutzwand, die entlang der Senator-Bortscheller-Straße verläuft, von der südlich beginnenden Wohnbebauung der Straßenzüge Am Krummen Fleet und Rablinghauser Landstraße abgeschirmt. Zudem liegt die Wohnbebauung niedriger als der Hafen. Auch aufgrund der geringen Taktfrequenzen der Hafenbahn bestehen gemäß der Lärmkartierung der Freien Hansestadt Bremen aus dem Jahr 2012 tagsüber im Plangebiet überwiegend nur Schallpegel von bis zu 55 dB(A). Gleiches gilt für den Verkehrslärm tagsüber, der gemäß der Lärmkartierung mit Schallpegeln tagsüber von weniger als 55 dB(A) angegeben ist.

Nur im nordwestlichen Planbereich wirken am Tage Schallimmissionen aus dem Neustädter Hafen mit einem Wert von 55 bis 60 dB(A) auf das Plangebiet ein, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ hier um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung wird jedoch aufgrund der städtebaulich integrierten Lage zwischen den Geschosswohnungsbauten des Goltermannwegs, der nördlichen bestehenden Reihenhausbauung und dem östlich gelegenen Rablinghauser Deich im Interesse der angestrebten Innenentwicklung für vertretbar gehalten, sofern ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren sichergestellt ist. Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten werden darf.

Nachts wirken auf das Plangebiet gemäß der Lärmkartierung Schallpegel von bis zu 50 dB(A) ein, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Auch hier trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse. So ist für

die Nachtzeit zu gewährleisten, dass in Schlaf- und Kinderzimmern bei Außenpegeln > 45 bis < 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Beurteilungspegel von 30 dB(A) innen bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Mit diesen Maßnahmen kann ein gesunder Schlaf ohne Lärmeinwirkungen erreicht werden.

Sportstättenlärm

Östlich des Rablinghauser Deichs besteht in einer Entfernung von rd. 250 m zum Plangebiet die Sportstätte Hanseaten-Kampfbahn. Hier trainieren und spielen aktuell 14 Fußballmannschaften, die dem Sportverein TS Woltmershausen angehören. Die Trainingszeiten beschränken sich auf den Zeitraum von montags bis donnerstags von frühestens 16.00 Uhr bis spätestens 20.30 Uhr. Die Heimspiele dieser Mannschaften werden überwiegend samstags und sonntags zwischen 11.00 bis 16.00 Uhr durchgeführt. Vereinzelt finden Heimspiele an den Wochentagen Montag bis Freitag statt, diese fallen aber in die zuvor genannten Trainingszeiten. Damit finden die Sportveranstaltungen innerhalb des Tageszeitraums statt. Die Nachtruhe für die umgebende Wohnbebauung wird nicht gestört. Für die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen ist anzumerken, dass aufgrund der Wohnbebauung entlang des Rablinghauser Deichs bereits Schutzansprüche gegenüber möglichem Sportlärm bestehen. So sind die Ruhezeitenregelungen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärm-schutzverordnung – 18. BImSchV) durch den Verein zu beachten.

Da keine Hinweise auf eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vorliegen, der überwiegende Teil des Plangebiets westlich des Rablinghauser Deichs liegt und zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, besteht kein Anlass, in Bezug auf die Sportstätte Hanseaten-Kampfbahn weitere Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.

8. Altlasten

Im August 2013 wurde für die Grundstücke im Plangebiet eine historische Recherche durchgeführt, inwieweit mögliche schädliche Bodenkontaminationen bestehen können. Bei der Recherche wurde festgestellt, dass die Flächen des WA 1 bis in die Fünfzigerjahre landwirtschaftlich (Ackerbau, Viehzucht) genutzt wurden. Seit 1959 wird dort die Gärtnerei mit dem Anbau von Tomaten, Gurken, Schnittblumen und Jungpflanzen betrieben. Der Bereich auf dem Rablinghauser Deich wurde bislang nur durch Wohnbebauung und nicht gewerblich genutzt.

Im Ergebnis der historischen Recherche wurde festgestellt, dass für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen, sodass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Wohnbebauung nicht zu erkennen ist.

9. Kampfmittel

Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und gegebenenfalls Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

10. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20 000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Lan-

desgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt. Dies ist bei dem Bebauungsplan 2442 der Fall, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebiets von Bremen im Stadtteil Woltmershausen und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es ist durch eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und offenen Pflanzbeeten sowie durch bestehende Wohnhäuser auf dem Rablinghauser Deich geprägt. Der größte Teil des unbebauten Bereichs besteht aus Beeten, Scherrasen und Wiesen. Obstgehölze, Ziersträucher und kleinere Bäume bilden eingestreut vertikale Strukturelemente aus.

Durch die geplante Bebauung erfolgt insofern eine Veränderung des Landschaftsbildes, als dass die Gewächshäuser zurückgebaut und an ihrer Stelle sowie auf bisher unbebauten Flächen Einfamilienhäuser errichtet werden. Eine Reduzierung der Eingriffe erfolgt durch die Pflanzung von Hecken entlang der Verkehrsflächen. Die zukünftige Durchlässigkeit des Areals zwischen dem Rablinghauser Deich und der Planstraße mit Anbindung an den Goltermannweg über einen Fußweg für die Öffentlichkeit ist ein erfahrbarer Vorteil gegenüber der heutigen Situation. Insofern sind nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume sind durch die Wohnbebauung nur in geringem Maß zu erwarten.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen wie z. B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt. Die eingriffsbedingte Versiegelung von Flächen führt zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts, da das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken aufgrund einer Auenlehmschicht nicht versickert werden kann und daher über einen Rückstaukanal der Kanalisation zugeführt werden muss.

d) Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Baumkartierung der gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume vorgenommen (vergleiche Anhang). Mit der neuen verkehrlichen Erschließung des Gärtnerengeländes und dem Bau von Wohnhäusern können von den geschützten Bäumen einzelne nicht erhalten werden. Hierzu zählen insbesondere Obstbäume, die jedoch zum größten Teil nicht mehr vital und daher geschwächt sind. Für die geschützten Bäume, die gefällt werden müssen, werden entsprechend den Regelungen der Bremer Baumschutzverordnung Ersatzbäume gepflanzt.

e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Zur Überprüfung, ob streng geschützte Fledermaus- und Vogelarten von der Planung betroffen sein können, fand eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit einer Begehung des Plangebiets am 2. Juli 2013 zwischen 3.30 Uhr und 6.00 Uhr morgens statt.

Die festgestellten Vogelarten sind häufige, ungefährdete Arten der locker bebauten Stadtviertel. Es wurden Türkentaube, Blaumeise, Grünfink, Amsel, Hausrotschwanz, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp, Ringeltaube, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke nachgewiesen. Als Durchzügler fanden sich Mauersegler, Dohle, Flussseseschwalbe, Silber- und Sturmmöwe. An dem Plangebietsrand siedeln Elster, Rabenkrähe, Star, Klappergrasmücke, Kuckuck, Haussperling und Gartenrotschwanz. Die Reviere der Haussperlinge und des Gartenrotschwanz grenzen direkt an das Untersuchungsgebiet.

Die angrenzenden Reviere des Haussperlings am Südostrand des Untersuchungsgebiets werden voraussichtlich nicht durch den Eingriff beeinträchtigt, da der Haussperling ein typischer Siedlungsbewohner ist. Anders verhält es sich beim Gartenrotschwanz. Als Besiedler von gehölzbestandem Gartenland ist nicht vollständig auszuschließen, dass Teile des Plangebiets als Nahrungsraum genutzt werden. Der Gartenrotschwanz wurde im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets nachgewiesen. Mit den Ersatzpflanzungen für die zu fallenden Obstbäume besteht jedoch die Möglichkeit, den Nahrungsraum für den Gartenrotschwanz wieder zu ergänzen.

Im Plangebiet konnten keine Fledermäuse festgestellt werden.

f) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Bebauungsplanung 2442 sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche und gewerbliche Schallimmissionen wurden im Kapitel C 7 „Immissionsschutz“ dargestellt. Es bestehen in einzelnen Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um bis zu 5 dB(A). Mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einhaltung der Beurteilungspegel tagsüber in Aufenthaltsräumen und nachts in den Schlafräumen und Kinderzimmern können jedoch gesunde Wohnverhältnisse für das neue Wohnquartier gewährleistet werden.

g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots in Woltmershausen durch eine Nachverdichtung im städtebaulichen Innenbereich. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der „Kompakten Stadt“, das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs abzielt.

Die städtebauliche Konzeption begünstigt die Nutzung der Solarenergie, denn die beiden längsten der vier Baufelder sind in Ost-West-Richtung orientiert, sodass aufgrund der Firstrichtung der geplanten Reihenhäuser die Installation von Solarenergieanlagen möglich ist. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, wird mit der Festsetzung Nr. 9 vorgeschrieben, dass die Dachflächen von Gebäuden im Plangebiet statisch so auszuliegen sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis g) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor für die Reihenhausbauung übernimmt aufgrund einer Kostenübernahmevereinbarung die Verpflichtung, die Planung auf eigene Kosten zu verwirklichen.

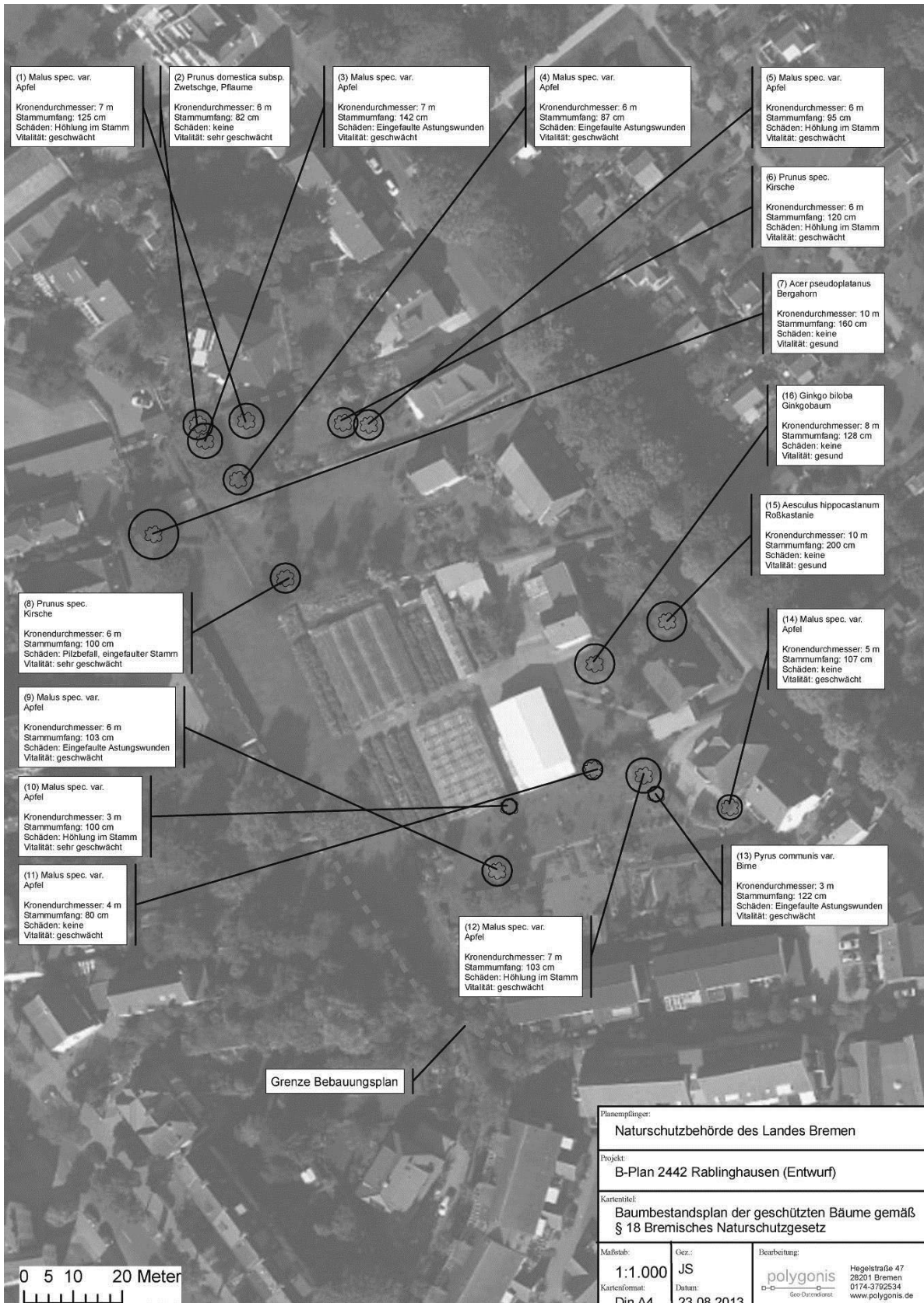
Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten.

Die dafür 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 Stadtbürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Das neue Baugebiet soll für Frauen, Männer und insbesondere Familien gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Anlage: Baumbestandsplan der geschützten Bäume



Bebauungsplan 2442

für ein Gebiet in Bremen-Woltershausen

- zwischen
- Gottermannweg
- Rablvinghauser Deich
- Bakeweg
- Rablvinghauser Landstraße (rückwärtig)

(Bearbeitungsstand: 20.03.2014)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

O,4 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

TH 8,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

FH 11,0 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

BAUWEISE BAUGRENZEN, GEBÄUDEAUFRICHTUNG

o Offene Bauweise

o Bauweise



ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND HECKEN

Fläche zur Anpflanzung von Hecken, nach Anlagung zu ersetzen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8)



VERKEHRSFÄCHEN

Private Verkehrsfläche



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Gehweg



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Parkplatz



SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit dem Anlageneckwehr dienenden Geh-, Fahr- und Lauffläche

zusammen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der

zuständigen Leitungsträger sowie mit Gehrechten für die Allgemeinheit

zu belastende Flächen

Mit dem Anlagenverkehr dienenden Geh-, Fahr- und Lauffläche

zusammen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der

zuständigen Leitungsträger zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp), überdeckte

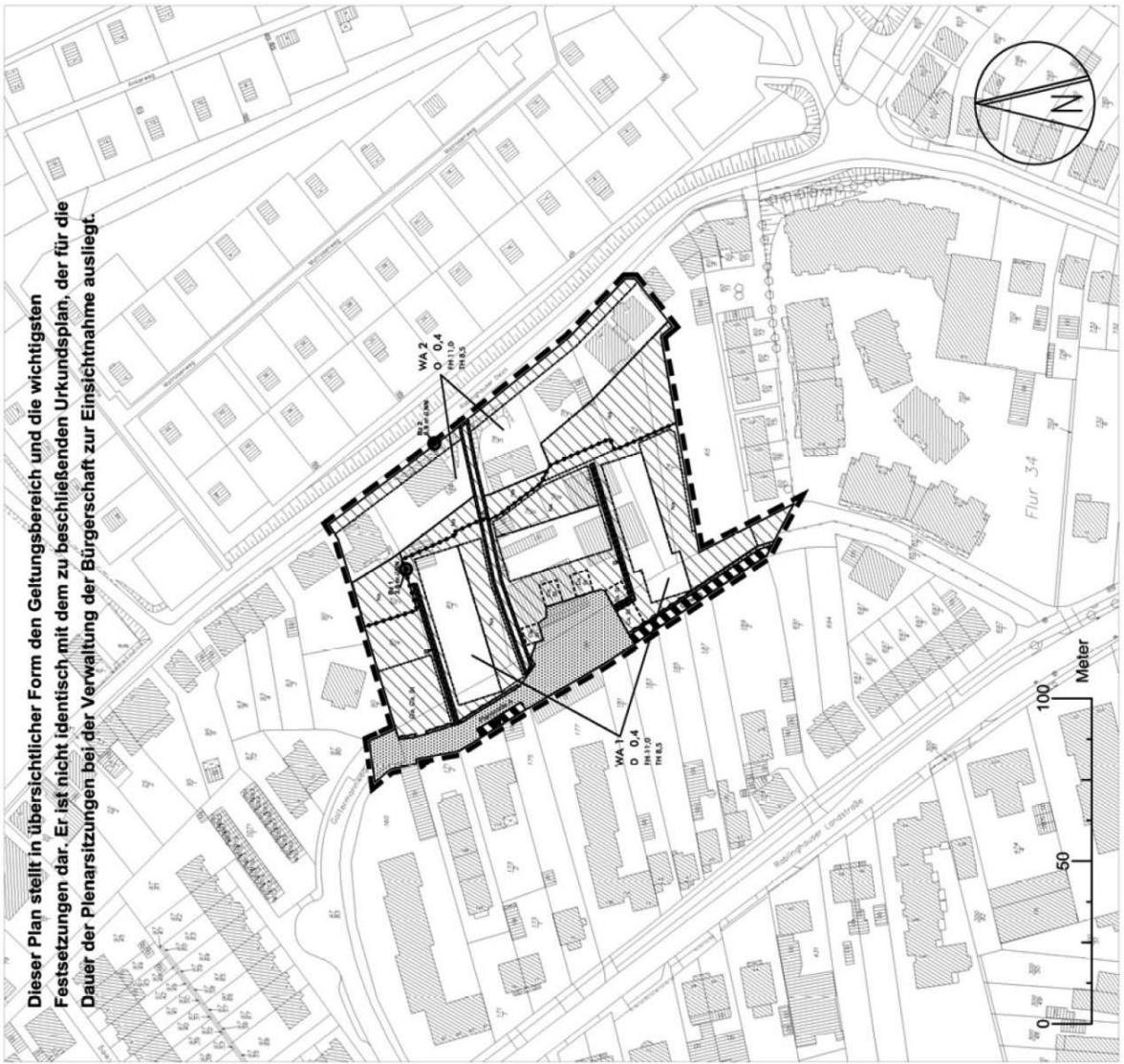
Stellplätze (St) (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na) gemäß § 14 Abs. 1

BauNVO (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5)

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Bezugspunkt mit 161, Nummer in Meter über Normal Null



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 Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.