

Mitteilung des Senats vom 23. Oktober 2018

Entwicklungssatzung 1204 über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil „“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- **An der kleinen Geest**
- **Vor den Ahnewelgen**
- **Landschaftsschutzgebiet**
- **Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße**

(Bearbeitungsstand: 20. August 2018)

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf der Entwicklungssatzung 1204 über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen An der kleinen Geest, Vor den Ahnewelgen, Landschaftsschutzgebiet und Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße (Bearbeitungsstand: 20. August 2018) einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung mit der Bitte um Beschlussfassung.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 19. April 2018 den beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird.

Dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren jeweils empfohlene Behandlung aufgeführt werden.*)

Der Senat hatte sich bereits dem Bericht der Deputation über diese Entwicklungssatzung unter der Bezeichnung „11. Ortsgesetz über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ‚Entwicklungssatzung 1204‘ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen An der kleinen Geest, Vor den Ahnewelgen, Landschaftsschutzgebiet und Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße (Bearbeitungsstand: 12. März 2018)“ einschließlich Begründung angeschlossen und beschlossen, das Ortsgesetz einschließlich Begründung der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung vorzulegen.

Nach Übersendung an die Bürgerschaftskanzlei mit Datum vom 22. Mai 2018 hat diese Bedenken im Hinblick auf formale Fragen der Entwicklungssatzung erhoben. Diese führten dazu, dass Formalien der Entwicklungssatzung geringfügig modifiziert wurden. Insbesondere erfolgte eine Änderung dahingehend, dass die Bezeichnung nun, wie in der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, wieder „Entwicklungssatzung 1204“ ist und nicht mehr „11. Ortsgesetz“. Ferner

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich und liegt zur Einsichtnahme in der Bürgerschaftskanzlei aus.

wurden die Rechtsgrundlagen ausdrücklich auf der Planurkunde ergänzt sowie eine Umschreibung des Geltungsbereichs, ähnlich wie bei Bebauungsplänen, aufgenommen. Inhaltlich erfolgte keine Änderung im Vergleich zu der vom Senat bereits beschlossenen Fassung. Damit entsprechen die Formalien der heutigen Fassung im Wesentlichen der Fassung, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt worden war.

Auf Grund der geänderten Formalien hat der Senat auch den Bericht zur Weiterleitung an die Stadtbürgerschaft neu beschlossen. Der Senat hat darauf verzichtet, den Berichtsentwurf zu ändern und erneut der Deputation vorzulegen, um weitere Verzögerungen zu vermeiden. Daher nennt der jetzt der Stadtbürgerschaft vorgelegte Bericht der Deputation vom 19. April 2018 formal weiterhin das „11. Ortsgesetz“ und nicht die „Entwicklungssatzung 1204“. Nach Verabschiedung der Satzung durch die Stadtbürgerschaft wird das Bauamt Bremen-Nord/der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die Deputation informieren, dass der von ihr unter der Bezeichnung „11. Ortsgesetz“ behandelte Rechtsakt als „Entwicklungssatzung 1204“ ohne inhaltliche Änderung von der Stadtbürgerschaft beschlossen worden ist.

Zwischenzeitlich, das heißt nach dem Berichtsbeschluss der Deputation, hat sich ein Eigentümer im vorgesehenen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung unmittelbar an verschiedene Stellen der Verwaltung und direkt an Mitglieder der Bürgerschaft sowie deren Präsidenten gewendet und weitere Einwendungen erhoben. Die Bürgerschaftskanzlei hat dies als Eingabe nach § 70 der Geschäftsordnung gewertet. Darüber hinaus können die Einwendungen aber auch als Stellungnahmen im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Verfahrens gewertet werden, mit denen Belange geltend gemacht werden. Da für die Abwägung grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Stadtbürgerschaft maßgeblich ist, hat die Verwaltung hierfür einen Behandlungsvorschlag erarbeitet, der der Stadtbürgerschaft ergänzend zum Bericht der Deputation überreicht wird.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, die Entwicklungssatzung 1204 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu beschließen.**

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

11. Ortsgesetz über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil „Entwicklungssatzung 1204“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- **An der kleinen Geest**
- **Vor den Ahnewelgen**
- **Landschaftsschutzgebiet**
- **Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße**

(Bearbeitungsstand: 12. März 2018)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt das 11. Ortsgesetz mit entsprechender Begründung und zusammenfassender Erklärung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 10. November 2016 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Einwohnerversammlung wurden Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegen genommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Aufstellung des Ortsgesetzes waren. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von einem Bürger zwei Stellungnahmen vorgelegt, die der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung am 17. August 2017 im Volltext vorlagen. Die Deputation hat zu den Stellungnahmen eine abschließende Behandlungsempfehlung ausgesprochen. Der Bürger hat sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut schriftlich geäußert (vergleiche Ziffer 6).

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 3. Mai 2016 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den Zielen und Festsetzungen der Entwicklungssatzung übereinstimmen oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch das Ortsgesetz nicht berührt werden.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese in der Planung berücksichtigt werden.

4. Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Burglesum hat sich in seiner Sitzung am 7. Juni 2016 für die Planung ausgesprochen.

5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 17. August 2017 die öffentliche Auslegung der Entwicklungssatzung 1204 – nunmehr 11. Ortsgesetz – beschlossen.

Planentwurf und Begründung haben daraufhin im Zeitraum vom 29. August bis 29. September 2017 im Bauamt Bremen-Nord sowie im Ortsamt Burglesum öffentlich ausgelegen.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7. Fortführung des Verfahrens „Entwicklungssatzung 1204“ unter dem Titel „11. Ortsgesetz“

Zur Angleichung der Bezeichnung der Satzung nach dem Baugesetzbuch an den in der Stadtgemeinde Bremen üblichen Sprachgebrauch hat die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in ihrer Sitzung vom 19. April 2018 beschlossen, das bisherige Verfahren „Entwicklungssatzung 1204 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen An der kleinen Geest, Vor den Ahnewelgen, Landschaftsschutzgebiet und Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße“ unter der neuen Bezeichnung des 11. Ortsgesetzes inhaltlich und formell unverändert fortzuführen.

Wesentliche inhaltliche Änderungen beziehungsweise Änderungen des Verfahrens sind damit nicht verbunden.

8. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Ortsgesetzes und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

9. Planänderungen und -ergänzungen

Im Plan des 11. Ortsgesetzes wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Änderung des Titels (ehemals: Entwicklungssatzung 1204, neu: 11. Ortsgesetz (vergleiche Ziffer 7),
- Wegfall der Festsetzung „private Grünfläche“ für die Fläche der Wendemöglichkeit für die Feuerwehr innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts Nr. 1 (Private Erschließungsstraße),
- Aufnahme des Hinweises zur eventuellen. Kampfmittelräumung,
- Aufnahme des Hinweises zur eventuellem vorhandenen Bodenfundstellen,
- Aufnahme des Hinweises zum Schallschutz.

Die Anpassungen sind in dem Entwurf des 11. Ortsgesetzes (Bearbeitungsstand: 12. März 2018) enthalten.

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

10. Ergänzungen in der Begründung

Die Begründung des 11. Ortsgesetzes wurde infolge der Planänderung redaktionell überarbeitet sowie wie folgt angepasst:

- Änderung des Titels (ehemals Entwicklungssatzung 1204, neu. 11. Ortsgesetz (vergleiche Ziffer 7) mit entsprechenden Inhaltsanpassungen,
- Klarstellung der Notwendigkeit einer Baulast zum Bau eines Hauses (C 2),
- Aufnahme des Hinweises zum Schallschutz (C 6),
- Redaktionelle Anpassungen.

Die beigelegte Begründung enthält die vorgenannten Änderungen.

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

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des 11. Ortsgesetzes erfolgten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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.

Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse haben sich durch die vorgenannten Anpassungen nicht ergeben. Daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen werden.

Die Änderungen/Ergänzungen wurden mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie mit den betroffenen Eigentümerinnen/Eigentümern innerhalb des Plangebietes abgestimmt. Die betroffenen Eigentümerinnen/Eigentümer werden zudem kurzfristig über die geänderte Verfahrensbezeichnung schriftlich informiert.

12. Umweltprüfung/Umweltbericht

Ein förmlicher Umweltbericht ist gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon wurden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf die Punkte C 4 und C 5 der Begründung wird verwiesen.

13. Zusammenfassende Erklärung

Dem Ortsgesetz ist gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 4 BauGB neben der Begründung eine zusammenfassende Erklärung beigelegt.

B. Information des Beirates

Das Ortsamt Burglesum hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, das 11. Ortsgesetz über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil „Entwicklungssatzung 1204“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen An der kleinen Geest, Vor den Ahnewelgen, Landschaftsschutzgebiet und Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße (Bearbeitungsstand:

12. März 2018) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse

Jürgen Pohlmann

Begründung

zur Entwicklungssatzung 1204 über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- **An der kleinen Geest**
- **Vor den Ahnewelgen**
- **Landschaftsschutzgebiet**
- **Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße**

A. Plangebiet

1. Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burglesum, Ortsteil Burg-Grambke und hat eine Größe von circa 4,5 ha. Der Geltungsbereich der Satzung wird südlich durch die öffentliche Straße „An der kleinen Geest“, westlich durch den Weg „Vor den Ahnewelgen“ sowie östlich von den Gärten der Baugrundstücke an der „Grambker Heerstraße“ begrenzt und läuft nördlich in das Landschaftsschutzgebiet „Lesumniederung und Burg-Grambke“ aus.

Begünstigt durch die Wirren und die Wohnungsnot der Kriegs- und Nachkriegszeit hat sich über Jahrzehnte hinweg in diesem von Gräben und Teichen durchzogenen und eher naturgeprägten Bereich ein locker gestreuter Siedlungsteil mit rund 20 Einfamilienhäusern entwickelt. Laut mündlicher Angabe einiger Bewohner existieren einzelne Wohnhäuser bereits über 70 Jahre. Die Errichtungsdaten lassen sich allerdings mittels archivarischer Unterlagen nicht feststellen, da für kaum ein Gebäude eine Baugenehmigung existiert. Allerdings handelt es sich nicht um sogenannte Kaisenhäuser. Der bauliche Zustand der Wohngebäude ist sehr unterschiedlich. Während einzelne Gebäude den heutigen bautechnischen und energetischen Anforderungen an Wohngebäude annähernd entsprechen, steht bei anderen eher eine bauliche Grundsanierung an. Neben den Grundstücken mit Wohngebäuden existieren im Plangebiet vereinzelte Kleingartengrundstücke mit Gartenhausbebauung sowie unbebaute Grundstücke.

Die verkehrliche Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt größtenteils über die Weiterführung der Straße „Im Föhrenbrok“ in nördlicher Richtung als privater, aber rechtlich ungesicherter Wohnweg. Die Versorgung mit Strom und Frischwasser ist ebenfalls privat geregelt. Zur Schmutzwasserentsorgung sind die Wohnhäuser an private Gruben angeschlossen, die regelmäßig abgepumpt werden müssen, von denen aber einige nicht mehr den heutigen Anforderungen bezüglich des Umweltschutzes genügen. Die gravierendsten Missstände stellen das Fehlen eines ausreichend gesicherten Rettungsweges sowie die unzureichende Sicherstellung der Löschwasserversorgung dar.

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Landschaftseinheit "Bremer Düne" und liegt im feuchten Niederungsbereich der Lesum. Dementsprechend sind viele Grundstücke von Gräben und Teichen durchzogen. Viele der Privatgärten werden eher extensiv genutzt und sind naturnah belassen.

2. Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und erscheint als eine lockere, zusammengehörige Bebauung, die jedoch unter anderem aufgrund der abgehängten Erschließung nicht am Bebauungszusammenhang teilnimmt und daher noch keine Innenbereichsqualität besitzt. Mit der Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist Gemeinden die Möglichkeit gegeben, bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest-zulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bremen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und soll somit mit der vorliegenden Planung einer Entwicklung nach § 34 BauGB zugeführt werden.

Weiterhin ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan mit einer Grünschraffung überzogen, die Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen beziehungsweise besonderem Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben darstellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bremen

Der derzeit noch im Außenbereich liegende Siedlungsteil zählt nach Inkrafttreten der Satzung zum Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann, neben den Vorgaben dieser Satzung, nach § 34 BauGB.

Das im Jahre 1996 begonnene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1204 wird nicht als Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Die im Rahmen der Behördenbeteiligungen in 1998 und in 2007 sowie einer öffentlichen Auslegung in 2007 vorgebrachten Bedenken, vor allem gegen eine im Planentwurf festgesetzte öffentliche Erschließung des Plangebietes sowie bezüglich deren Finanzierbarkeit, konnten nicht ausgeräumt werden und lassen den damaligen Bebauungsplanentwurf als wirtschaftlich nicht realisierbar erscheinen. Nachfolgend wurde das im Niederungsgebiet der Lesum liegende Plangebiet im Rahmen der Wohnungsbaukonzeption 2010 hinsichtlich möglicher Siedlungsentwicklungen neu bewertet. Aufgrund der Lage in einem ökologisch bedeutsamen Landschaftsbereich und den dort vorherrschenden, für Bauvorhaben schwierigen Bodenverhältnissen eignet

sich das Plangebiet nicht für eine größere Siedlungserweiterung beziehungsweise -verdichtung, wie sie noch mit dem Bebauungsplanentwurf verfolgt wurde.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Mit der Entwicklungssatzung sollen nunmehr folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Behebung der städtebaulichen Missstände im vorhandenen Siedlungsbereich durch den Ausbau und die rechtliche Sicherung der privaten Erschließungsstraße und der Rettungswege sowie durch den Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz,
- Überführung der bebauten Bereiche im Außenbereich in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, mit der Schaffung von Baurecht zur grundsätzlichen Möglichkeit der Herstellung baurechtskonformer Zustände für die bereits existierenden Gebäude,
- Möglichkeit zur maßvollen Erweiterung der Bestandsgebäude oder zur Errichtung von Ersatzbauten sowie Siedlungsergänzung in städtebaulich und naturschutzfachlich vertretbaren Bereichen,
- Sicherung der weiträumigen privaten Grünflächen sowie der vorhandenen Teiche mit deren Uferbereichen.

Zur Realisierung der oben aufgeführten Ziele ist es notwendig, für das Gebiet eine Planung aufzustellen. In Abwägung der unterschiedlichen Aufwendungen gegenüber dem jeweiligen Nutzen möglicher Planungsinstrumente ist die Aufstellung einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine zielführende Verfahrensweise.

C. Planinhalt

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Entwicklungssatzungen aus städtebaulichen Gründen einzelne Festsetzungen, analog zum Bebauungsplan, getroffen werden. In der vorliegenden Planung werden sowohl einzelne zeichnerische Festsetzungen als auch zwei textliche Festsetzungen getroffen.

1. Maß der baulichen Nutzung/Einschränkung der Wohneinheiten

Innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung gilt für bebaubare Grundstücke (weiße Flächen) eine GRZ von 0,2. Mit dieser vergleichweisen niedrigen Ausnutzbarkeit der bebaubaren Flächen soll die vorhandene lockere Siedlungsstruktur gesichert und eine ungewollte Siedlungsverdichtung vermieden werden. Weiterhin kann im Rahmen dieses Maßes einerseits der vorhandene Wohngebäudebestand in Gänze gesichert werden. Andererseits ist für Grundstücke mit kleinen Wohnhäusern eine den heutigen Ansprüchen ausreichende baulich nutzbare Erweiterungsfläche realisierbar. Auf dem noch unbebauten Flurstück 151/1 wird es im Bereich nahe der öffentlichen Straße „Auf der kleinen Geest“ als städtebaulich und naturschutzfachlich vertretbar erachtet, ein ergänzendes Wohngebäude zu errichten.

Für das bebaute Einzelgrundstück, das durch die Straße „Vor den Ahnenwäldchen“ erschlossen ist (Flurstücke 184 und 183), wird aufgrund des Grundstückszuschnittes und seiner Lage zwischen Graben und Teich keine Verhältniszahl (GRZ), sondern eine maximale Grundfläche von 150 qm festgesetzt, um den Bestand des vorhandenen Haupthauses (auf Flurstück 184) zu sichern. Die zusätzliche Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes auf Flurstück 183 ist nicht möglich.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird weiterhin bestimmt, dass pro 1000 qm überbaubarer Grundstücksfläche (weiße Fläche) maximal eine Wohneinheit verwirklicht werden darf. Zusammen mit der festgesetzten

geringen baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke hält diese Regelung eine mögliche Verdichtungsentwicklung der Siedlung im Zaum, die ansonsten hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Funktion des Gebietes sowie der siedlungstechnisch notwendigen Infrastruktur (ausreichende Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers, für notwendige Stellplätze, Kapazitäten der technischen Infrastruktur etc.) zu kaum lösbaren Problemen führen würde.

2. Private Erschließungsanlage

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Grambker Heerstraße über die öffentliche Zufahrtsstraße zum Sportparksee Grambke, und zwar über die Teilstücke „Grambker Geest“, „Im Föhrenbrok“ und „An der Kleinen Geest“. Die weitere bestehende Erschließung der meisten bebauten Grundstücke übernimmt bisher der privat weitergeführte Schotterweg „Im Föhrenbrok“ über Privatgelände, jedoch noch ohne ausreichende rechtliche Sicherung der grundstücksbezogenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die übrigen, vereinzelt mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke werden über die öffentliche Straße „An der Kleinen Geest“ beziehungsweise das städtische Grundstück des Weges „Vor den Ahnewelgen“ erschlossen.

In der Entwicklungssatzung ist auf dem vorhandenen Schotterweg „Im Föhrenbrok“ die Trasse für die zukünftige private Erschließung festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen sowie mindestens einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden soll. Die angegebene Breite von mindestens 4 m sowie die Ausbuchtung im mittleren Straßenteil und die Wendefläche am Ende der Trasse entsprechen den Vorgaben der Feuerwehr zur Herstellung des notwendigen Rettungsweges.

Es ist vorgesehen und in Umsetzung, dass sich die anliegenden Eigentümerinnen/Eigentümer der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke zum Beispiel als Verein zusammenschließen und den Ausbau der Privatstraße sowie den Bau der Kanalanlagen und der übrigen Leitungen innerhalb der vorgegebenen Trasse eigenverantwortlich übernehmen. Die rechtliche Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Privatstraße „Im Föhrenbrok“ (Nr. 1 in der Planzeichnung) erfolgt zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zur Benutzung durch die Allgemeinheit beziehungsweise der anliegenden Eigentümerinnen/Eigentümer. Die Nutzungsrechte beziehungsweise die Unterhaltungspflichten des Vereins für die Privatstraße sollen über vertragliche Vereinbarungen mit der Stadtgemeinde geregelt werden. Für die Nutzung des Privatweges als Erschließungsstraße zum Bau eines Wohnhauses (und auch zur nachträglichen Beantragung einer Baugenehmigung) ist die Eintragung einer jeweiligen Baulast erforderlich.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Nr. 2 ist ohne städtische Beteiligung von den betreffenden Eigentümerinnen/Eigentümern privatrechtlich zu regeln, da hier keine Wegerechtssicherungen zugunsten der Allgemeinheit notwendig sind. Auch hier ist zum Bau eines Wohnhauses (und auch zur nachträglichen Beantragung einer Baugenehmigung) die Eintragung einer jeweiligen Baulast erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Die bislang bodenrechtlich ungesicherte Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Frischwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden neu geregelt. Auf die privaten Schmutzwassergruben wird zukünftig verzichtet. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Trasse der Privatstraße „Im Föhrenbrok“ werden die fehlenden Ver- und Entsorgungsanlagen baulich ergänzt. Das Schmutzwasser wird dann mittels einer vorhandenen Pumpstation in den Kanal der Grambker Heerstraße geleitet. Die übrigen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke werden direkt über die öffentliche Straße „An der kleinen Geest“ erschlossen. An

der Kreuzung „Im Föhrenbrok/An der Kleinen Geest“ ist ein Unterflurhydrant vorzusehen.

Da das gesamte neu zu erschließende südwestliche Gelände aufgrund seiner naturschutzrechtlichen Bedeutung, der vorhandenen Bebauung und der zu schützenden Vegetation nicht aufgeschüttet werden kann und der Vorfluter eine zu geringe Sohltiefe aufweist, kann kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal für das Baugebiet vorgesehen werden. Das Niederschlagswasser muss nach wie vor auf den Privatgrundstücken verbleiben und dort versickert werden.

4. Sicherung der Grünfunktion/private Grünflächen

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Landschaftseinheit "Bremer Düne" und liegt im feuchten Niederungsbereich der Lesum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Lesumniederung und Burg-Grambke“, rechtskräftig seit 2010. Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan eine Grünschräffur dargestellt, die für die weitere Planung die besondere Berücksichtigung der bestehenden Grünfunktionen bedeutet. Aus diesem Grund sind in der vorliegenden Planung große Teile der Privatgärten als private Grünflächen festgesetzt und damit von baulicher Nutzung ausgeschlossen. Die dort vorhandenen Nebenanlagen können baurechtlich nicht legalisiert werden, sondern es müssen Ersatzbauten in den überbaubaren Flächen (weiße Flächen) neu beantragt und errichtet werden. Die Grünflächenfestsetzung nimmt die vorhandene gründurchzogene Gebietsstruktur auf, die sich im Südosten an den Grambker Siedlungskörper anschließt und nach Nordwesten in die freie Landschaft übergeht und dabei eine entsprechend abnehmende Bebauungsdichte aufweist. Der größere Teil der zu sichernden Grün- und Wasserflächen befindet sich daher im nordwestlichen Planbereich.

Aufgrund der besonderen naturräumlichen Bedeutung und der komplexen Bodenfunktion des Gebietes sowie zum Schutz der vorhandenen Vegetation wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 verfügt, dass im gesamten Geltungsbereich Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes (zum Beispiel zur Erhöhung des Geländes unter Wohnhäusern und Garagen, sogenannte Warften) unzulässig sind.

Auf den drei Kleingartengrundstücken ohne überbaubare Grundstücksteile (Klg.-GR, Flurstücke 145, 180, 181), die ebenfalls als private Grünflächen ausgewiesen sind, kann der vorhandene bauliche Bestand als Gartenlaube baurechtlich gesichert werden. Diese Grundstücke sind allerdings nicht für den Neubau von Wohnhäusern mit dauerhaftem Aufenthalt zu nutzen. Ein Anschluss dieser Grundstücke an die öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze ist nicht vorgesehen.

5. Maßnahmen zum Schallschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Sportfelder und den Besucherparkplatz des Sportparksees Grambke. Von den angrenzenden Sportfeldern und Parkplätzen wirken Schallemissionen auf das Plangebiet ein. Um diese zu vermindern wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von circa 5 m über Geländeoberkante im angrenzenden Bebauungsplan 1231 A vorgesehen und bereits gebaut. Zudem gibt es Spieleinschränkungen, um den Schutz vor Lärmeinwirkungen im südlichen Randbereich des geplanten Entwicklungsgebietes zu gewährleisten.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Stahlwerke Bremen. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1204 wurde mittels einer differenzierten Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen im Rahmen einer gutachterlichen Beurteilung der Lärmsituation festgestellt, dass Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für das Plangebiet zu erwarten sind. Diese sind aber als Lärmvorbelastung zu werten und maßgeblich auf die gewerblichen Aktivitäten

auf dem Werksgelände der Stahlwerke zurückzuführen. Aufgrund der vorliegenden gravierenden städtebaulichen Missstände im Plangebiet und des daraus erwachsenen hohen Handlungsdrucks wird die geplante maßvolle Wohnungsbauentwicklung trotz dieser zu erwartenden Belastungen als zumutbar und städtebaulich sinnvoll erachtet.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hinweise, die nach anderen Gesetzen und Verordnungen nachrichtlich übernommen und dargestellt werden, dienen der Erläuterung und deren Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Die in der Entwicklungssatzung blau dargestellten Gewässer sind Verbandsgewässer des Bremischen Deichverbandes am rechten Weserufer, die zu erhalten und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten sind. Für die Änderung oder Aufhebung dieser Gewässer (zum Beispiel zuschütten, umleiten, stauen, oder ähnliches) ist vorher ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Im Planbereich ist daher mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Weiterhin ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Archäologische Bodenfunde sind aus dem Plangebiet bisher nicht bekannt. Gleichwohl stellt die Grambker Düne eines der bedeutendsten archäologischen Fundgebiete Bremens dar. Insbesondere sind durch Grabungen im Bereich „Auf den Delben“ und „Grambker Heerstraße“ und durch Beobachtungen im Bereich der „Dwerhagenstraße“ zum einen eine umfangreiche Siedlung aus der Zeit von Christi Geburt bis in das 6. Jahrhundert nach Christus, zum anderen ein Urnengräberfeld aus dem 7. und 6. Jahrhundert vor Christus nachgewiesen. Bis heute ist die vollständige Ausdehnung beider Fundkomplexe nicht bekannt. Es ist unbedingt damit zu rechnen, dass im Plangebiet Bodenfundstellen vorhanden sind, die mit diesen beiden Fundstellen in Zusammenhang stehen können. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Bei Neubauten im Gebiet sind die Anforderungen an den Schallschutz zu prüfen. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen.

D. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

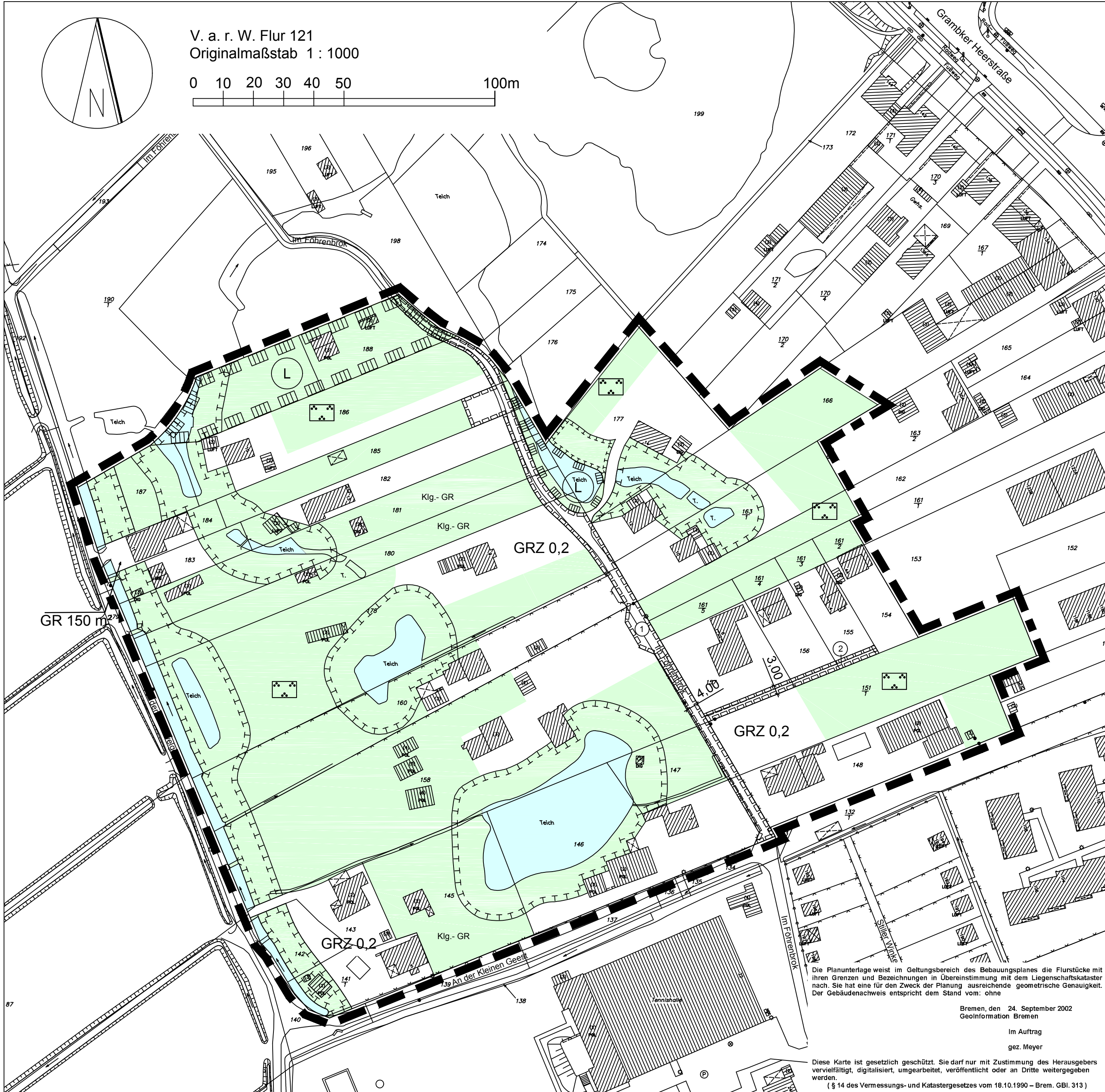
1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Umsetzung der Entwicklungssatzung entstehen der Stadt Bremen keine Kosten. Es ist vorgesehen und in Umsetzung, dass die Eigentümerinnen/Eigentümer der betroffenen Wohngrundstücke sich zusammenschließen und den Ausbau des privaten Teilstücks der Straße „Im Föhrenbrok“ und den dort geplanten Kanalausbau eigenverantwortlich übernehmen. Auch die Unterhaltung dieser Erschließungsanlagen erfolgt privat. Die notwendigen Hausanschlüsse werden von der jeweiligen Eigentümerin beziehungsweise vom jeweiligen Eigentümer selbst getragen.

2. Genderprüfung

Die geplante Siedlungsentwicklung beziehungsweise die nachträgliche Legalisierung der bestehenden Wohngebäude trägt zur Schaffung von baurechtkonformen Strukturen bei und ermöglicht die Schaffung von notwendigen Rettungswegen, die für Männer, Frauen und Kinder gleichermaßen wichtig sind.

Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ortsgesetzes
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GR Grundfläche der baulichen Anlage, Höchstmaß
- Mit der Anliegererschließung sowie der Allgemeinheit dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Fläche
- Mit der Erschließung zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- Verbandsgewässer des Deichverbandes
- Private Grünfläche
- Uferschutzzone (privat), Bebauung unzulässig
- Landschaftsschutzgebiet
- Klg.-GR Kleingartengrundstück

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Wohngebäuden ist je angefangener 1000 qm überbaubarer Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Satzung (ohne private Grünfläche) maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufhöhungen des natürlich gewachsenen Geländes unzulässig.

HINWEIS

Bei Veränderungen an den dargestellten Gewässern des Deichverbandes ist vorher ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

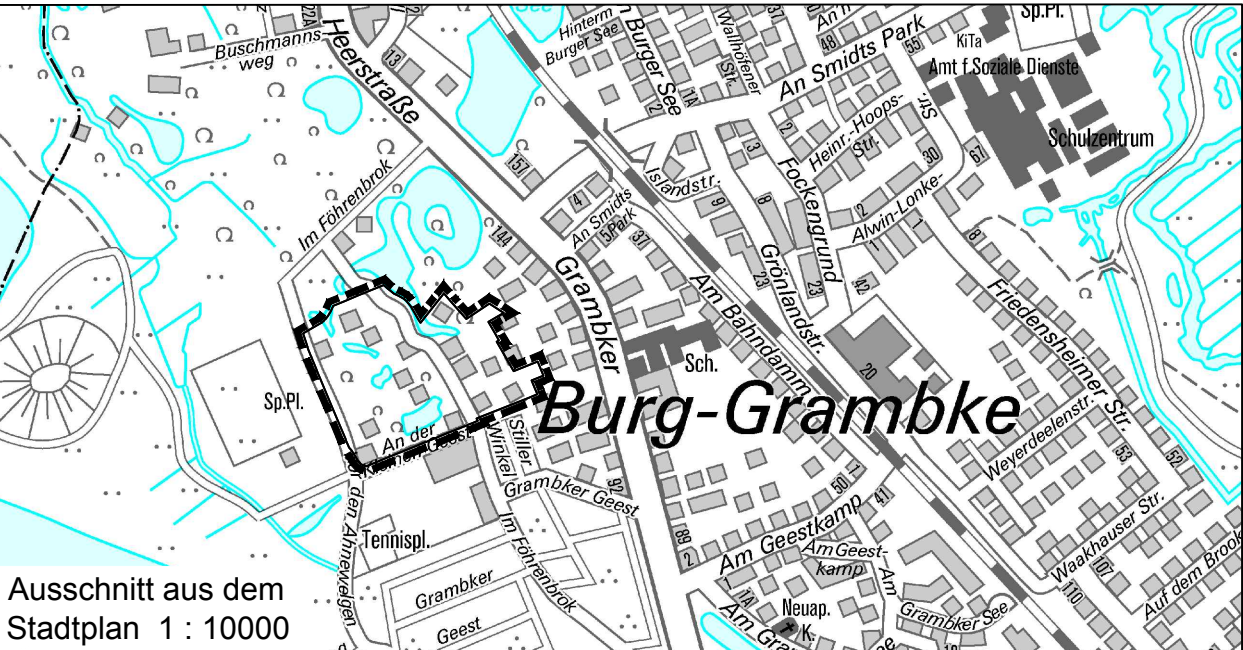
Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Im Planbereich ist daher mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Es ist unbedingt damit zu rechnen, dass im Plangebiet Bodenfundstellen vorhanden sind. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Bei Neubauten im Gebiet sind die Anforderungen an den Schallschutz zu prüfen. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. d. G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)



Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Entwicklungssatzung 1204

über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- An der Kleinen Geest
- Vor den Ahnewelgen
- Landschaftsschutzgebiet
- Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße

Bearbeitungsstand : 20.08.2018

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den

Amtsleiter
.....

Dieser Plan hat in der Fassung vom 20.07.2017 im Bauamt Bremen - Nord gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch

vom 29.08.2017 bis 29.09.2017 öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen - Nord
im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

Senator/in Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Velte
Gezeichnet: Haake
Hartlage

21.04.2016 (TÖB)
20.07.2017 (ö. A.)
12.03.2018 (Ä. u. ö. A.)

Entwicklungs-
satzung 1204

Verfahren: Böger