

Mitteilung des Senats vom 28. März 2006

Bebauungsplan 1961 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe, östlich Lilienthaler Heerstraße (zum Teil einschließlich) zwischen Hausnummern 57 und 169 (jeweils einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1961 (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 9. März 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Anregungen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen 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 1961 (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1961 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe, östlich Lilienthaler Heerstraße (zum Teil einschließlich) zwischen Hausnummern 57 und 169 (jeweils einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 1961 (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 1961 (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1961“ ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 233 BauGB) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

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

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Stadtentwicklung hat am 15. Dezember 1988 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 1961 ist am 13. März 1990 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Horn-Lehe bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Erste öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Stadtentwicklung hat am 23. April 1993 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. Mai 1993 bis 18. Juni 1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Planungsamt öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

6. Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

7. Planänderungen und Änderung der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

7.1 Im Rahmen der städtebaulichen Bearbeitung ist der Planentwurf nach der ersten öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert worden:

- a) Die Kennzeichnung eines Grundstücks als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, wurde aufgehoben, nachdem sich die Anfangsverdachtsmomente nicht bestätigt haben.
- b) Im südlichen Planbereich wurde eine geringfügige Baugrenzenverschiebung vorgenommen.
- c) Im nördlichen Planbereich wurde die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung den vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst.
- d) Die Straßenbegrenzungslinie Lilienthaler Heerstraße wurde entsprechend dem „Planfeststellungsbeschluss zur Straßenbahnlinie 4“ in den Bebauungsplan 1961 übernommen.

7.2 Aktualisierung der Kostenangaben in der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Die Kostenangaben im Abschnitt E der Begründung zum Bebauungsplan sind nach der ersten öffentlichen Auslegung aktualisiert worden.

Die vorgenannten Änderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 1961 (Bearbeitungsstand: 11. April 2005) und in die Begründung zum Bebauungsplan 1961 (Bearbeitungsstand: 11. April 2005) eingeflossen.

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich geworden.

8. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 16. Juni 2005 beschlossen, dass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes 1961 (Bearbeitungsstand: 11. April 2005) nebst geänderter Begründung (Bearbeitungsstand: 11. April 2005) erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Entwurf des Bebauungsplanes 1961 (Bearbeitungsstand: 11. April 2005) und die geänderte Begründung (Bearbeitungsstand: 11. April 2005) haben vom 29. Juli bis 9. September 2005 gemäß § 3 Absätze 2 und 3 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes (Bearbeitungsstand: 11. April 2005) und von der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 11. April 2005) im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger, die anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung Anregungen mitgeteilt haben, sind über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

9. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

9.1 Anregungen von Bürgern

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen mitgeteilt worden.

9.2 Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 7. September 2005 Folgendes mitgeteilt:

„Seitens der Handelskammer Bremen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich des Bebauungsplanentwurfs 1961.

Jedoch gehen wir davon aus, dass im Plangebiet grundsätzlich sichergestellt wird, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Dies gilt insbesondere für die Firma Fa. Röben Autopflege und Kfz-Service in der Lilienthaler Heerstraße 105. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie dem Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung/Erweiterung auch am bisherigen Standort erhält.“

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

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Durch Festsetzung von Mischgebiet ist Bestandsschutz gewährleistet.

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

10. Ergänzung einer textlichen Festsetzung im Planentwurf nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird nach den Worten „bei Belüftung“ ergänzt durch den Zusatz „gekipptes Fenster“.

Die vorgenannte textliche Ergänzung ist in den Bebauungsplanentwurf 1961 (Bearbeitungsstand: 12. Januar 2005) ausgewiesen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der vorgenannten Ergänzung, wie im Bebauungsplanentwurf 1961 (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) ausgewiesen, zuzustimmen.

11. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung/ingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB

Durch die nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1961 erfolgte Ergänzung einer textlichen Festsetzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (ingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die o. a. Ergänzung erfolgte in Abstimmung mit dem davon berührten Träger öffentlicher Belange.

Private Grundstückseigentümer sind von der Ergänzung nicht betroffen.

B) Stellungnahme des Beirates

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

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1961 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe, östlich Lilienthaler Heerstraße (zum Teil einschließlich) zwischen Hausnummern 57 und 169 (jeweils einschließlich) (Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1961

Stand: 12.10.2005

I. Allgemeine Flächenbilanz		ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes		6,5	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche		6,5	
		ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon		-	100
a) Baugebietsflächen (Netto)		-	-
b) Verkehrsflächen	öffentlich	-	-
	privat	-	-
c) Grünflächen	öffentlich	-	-
	privat	-	-
d) Ausgleichsflächen	intern	-	-
	extern	-	-
e) sonstige Flächen		-	-
(z.B. Versorgungsflächen,		-	-
Gemeinbedarfsflächen)		-	-

II. Baugebiete		ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon		4,7	72
a)	Wohnbauflächen (WR/WA)	3,5	53
b)	Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	1,2	19
c)	Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)	-	-
d)	Sonderbauflächen	-	-

III. Wohnungsbaupotentiale zusätzlich		Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt,		50	100
a) Einzelhäusern		20	40
b) Doppelhäusern		10	20
c) Reihenhäusern		-	-
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)		20	40
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)		-	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt		obige 50	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)		120	

Begründung zum Bebauungsplan 1961 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe, östlich Lilienthaler Heerstraße (zum Teil einschließlich) zwischen Hausnummern 57 und 169 (jeweils einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2005)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Lehesterdeich.

Es umfasst einen Teilabschnitt der Lilienthaler Heerstraße und davon östlich gelegene Bereiche zwischen Kopernikusstraße und Bundesautobahn A 27.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist mit freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern entlang der Lilienthaler Heerstraße bebaut; zum Teil finden sich Doppelhäuser, vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser, Büronutzung und Mischgebietsbetriebe.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 480 (rechtsverbindlich seit dem 21. Juli 1961) weist im Plangebiet die Gewerbeklasse III mit der Baustaffel 2 a aus. Lediglich beidseitig an der Werner-von-Siemens-Straße ist hiervon abweichend die Baustaffel 1 mit Flachdach festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt im Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ dar.

Der Flächennutzungsplan Bremen soll den veränderten Planungszielen angepasst werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (18. Änderung) – für den überwiegenden Teil des Plangebietes soll der Flächennutzungsplan zukünftig „Wohnbauflächen“ darstellen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit fast durchgängig nur einer Bauzone geringer Tiefe weist der Bebauungsplan 480 im Verhältnis zu den ca. 70 m tiefen Baugrundstücken eine nur geringe überbaubare Grundstücksfläche aus. Hintere Bauzonen sind lediglich für einige bereits bebaute Grundstücke festgesetzt.

Die bisherige ungünstige Ausnutzbarkeit macht es erforderlich, neue Bauzonen festzusetzen. Diese sollen die überdurchschnittlich große Tiefe der Baugrundstücke berücksichtigen und eine intensivere Bebauung ermöglichen.

Weitere städtebauliche Festsetzungen sollen sich überwiegend am Bestand orientieren.

C) Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

a) Reines Wohngebiet (WR)

Im nördlichen Plangebietsbereich wird für die rückwärtig gelegenen Teile der Wohngrundstücke reines Wohngebiet festgesetzt, da hier und auf den angrenzenden – außerhalb des Plangebietes liegenden – Wohngrundstücken eine reine Wohnnutzung besteht.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die rückwärtig gelegenen Baugrundstücksteile im südlichen Plangebiet zwischen Werner-von-Siemens-Straße und Bundesautobahn A 27 wird entsprechend der Wohnnutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird ein planungsrechtlicher Übergang von dem Mischgebiet unmittelbar an der Lilienthaler Heerstraße zu dem außerhalb des Plangebietes anschließenden reinen Wohngebiet festgesetzt.

c) Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung von Mischgebiet im südlichen Teil des Plangebiets entlang der Lilienthaler Heerstraße und im Einmündungsbereich der Werner-von-Siemens-Straße berücksichtigt vorhandene Betriebe, die hier planungsrechtlich abgesichert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung richten sich nach dem Bestand. Die Festsetzungen sollen auf den rückwärtig gelegenen Grundstücks-teilen entsprechende zusätzliche Bebauungen ermöglichen.

Die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 11 m auf den hinteren Grundstücks-teilen soll einen maßvollen Übergang zur angrenzend vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sichern.

Bauweise und Baugrenzen

Die offene Bauweise entspricht dem Gebäudebestand an der Lilienthaler Heerstraße. Dies soll gesichert werden, auch für die rückwärtige Bebauung.

Die Bauzonen an der Lilienthaler Heerstraße berücksichtigen überwiegend den Bestand. Sie nehmen vorhandene Baufluchten an der Straße auf und lassen maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für An- und Ausbauten. Die Bauzonen in den rückwärtigen Bereichen ermöglichen bei der übergroßen Tiefe der Baugrundstücke eine angemessene Ausnutzung.

Die Festsetzung „Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ berücksichtigt den Gebäudebestand. Diese charakteristische Struktur soll festgeschrieben werden, auch für zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich.

Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche Lilienthaler Heerstraße entspricht in ihrer Breite und Abgrenzung dem Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahnlinie 4, welche in-zwischen ihren Betrieb aufgenommen hat und zwischen Arsten und Borgfeld verkehrt.

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 2 schließt Tankstellen im WA und MI aus, weil sie sich nutzungsmäßig nicht in den städtebaulichen Zusammenhang einfügen und zu verkehrlichen Störungen führen würden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 dient dem Ausgleich für Eingriffe, die durch zu-sätzlich mögliche Bebauung entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 berücksichtigt den von der Bundesautobahn A 27 und den von der Lilienthaler Heerstraße auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm und sichert bei Neubebauung Maßnahmen zum Schutz der Bewohner vor diesem Lärm.

D) Umweltbericht

Zur Vorhabensdarstellung wird auf Punkt B) 3. der Begründung verwiesen.

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, sind mit der Festsetzung der neuen Bauzonen, die der überdurchschnittlichen Tiefe der Baugrundstücke entsprechen und eine intensivere Bebauung ermöglichen, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung entbehrlich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht:

Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Gebäude haben in der Regel Hausgärten, die im rückwärtigen Bereich einen zusammenhängenden Garten-Innenraum bilden. Dieser Gartenraum weist einen erheblichen Busch- und Baumbestand auf, zum Großteil Obstbäume. Dieser zum Teil dichte Gehölz-

bestand ist Lebensraum für eine reichhaltige Wirbellosenfauna und Vogelwelt. Die Gehölze sind zugleich Nahrungs- und Brutplatz für Singvögel, die sich von diesem großen Gartenbereich ausbreiten können in kleinere mit weniger Baumbestand.

Durch die gemäß Bebauungsplanung zusätzlich ermöglichte Bebauung werden diese Gehölzstrukturen erheblich verändert und zum Teil entfernt. Bisher ruhige Gartenbereiche werden in eine intensivere Nutzung einbezogen, begleitet von zusätzlicher Bodenversiegelung. Damit finden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft statt.

Ein Ausgleich für diese künftigen Eingriffe kann innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen, indem Ersatzgehölze insbesondere für die Obstbäume gepflanzt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 3) sichert den erforderlichen Ausgleich.

Wasser

Es ist kein Wasserschutzgebiet berührt.

Das Plangebiet ist an die Kanalisation angeschlossen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, Niederschlags- und Grundwasser werden nicht nennenswert beeinträchtigt.

Boden

Nach Anfangsverdacht wurden über historische Recherchen im Plangebiet mit nachfolgenden so genannten Kurzrecherchen und darauf teils folgenden orientierenden technischen Untersuchungen bei insgesamt neun Rammkernsondierungen, zwei Oberbodenmischproben und fünf Bodenluftmessungen keine Verunreinigungen gefunden, die einen Konflikt mit der geplanten Nutzung erwarten lassen.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis.

Lärm

Von der zukünftigen Wohnbebauung geht keine Lärmbelästigung aus.

Gegenüber dem Verkehrslärm, der von der Bundesautobahn A 27 und der Lilienthaler Heerstraße ausgeht, ist die zusätzliche Wohnbebauung durch ihre rückwärtige Lage etwas abgeschirmt.

Für den gesamten Geltungsbereich werden durch eine textliche Festsetzung (Nr. 4) passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung ist die Wohnnutzung mit dem Ruhebedürfnis von Bewohnern entsprechend der Gebietsart MI und WA in Einklang zu bringen.

Stadt- und Landschaftsbild

Die zukünftige Bebauung fügt sich nach Art und Maß weitgehend in die umgebende Bebauung ein. Das Stadtbild wird nicht wesentlich verändert, da die zusätzliche Bebauung vorwiegend „in der zweiten Reihe“ entsteht, mit ausreichend verbleibenden Gartenzonen. Das Straßenbild mit den Vorgartenzonen bleibt von der Planung weitgehend unberührt. Lediglich südlich der Werner-von-Siemens-Straße entlang der Lilienthaler Heerstraße kann auf fünf bis sechs Grundstücken eine neue Straßenrandbebauung entstehen. Auch hier verbleibt eine ausreichende Vorgartenzone.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Belange der Denkmalpflege und Archäologie sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

BEBAUUNGSPLAN 1961

für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe
 östlich Lilienthaler Heerstraße (zum Teil einschließ-
 lich) zwischen Hausnummern 57 und 169
 (jeweils einschließlich)

