

***Mitteilung des Senats vom 4. April 2006***

***Bebauungsplan 2211 für ein Gebiet in Bremen-Blockland zwischen Kleiner Wümme und Blocklander Hemmstraße betreffend Wochenendhausgrundstücke (Blocklander Hemmstraße 107 bis 116)***

***(Bearbeitungsstand: 18. November 2005)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2211 (Bearbeitungsstand: 18. November 2005) vorgelegt.

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

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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2211 (Bearbeitungsstand: 18. November 2005) zu beschließen.**

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

**Bebauungsplan 2211 für ein Gebiet in Bremen-Blockland zwischen Kleiner Wümme und Blocklander Hemmstraße betreffend Wochenendhausgrundstücke (Blocklander Hemmstraße 107 bis 116)**

**(Bearbeitungsstand: 18. November 2005)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2211 (Bearbeitungsstand: 18. November 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2211 (Bearbeitungsstand: 18. November 2005, geänderte Fassung) vor.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat am 18. März 1999 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2211 ist am 6. Oktober 1999 vom Ortsamt Blockland eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2211 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 18. November 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 14. Dezember 2005 bis 16. Januar 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Blockland Kenntnis zu nehmen.

#### 4. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

4.1 Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Anregungen eingegangen.

4.2 Anlässlich der Trägerbeteiligung hat der Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Bremen e. V., mit Schreiben vom 12. Dezember 2005 Folgendes mitgeteilt:

„Wir nehmen zu den genannten Bebauungsplanentwürfen wie folgt Stellung:

Im Landschaftsprogramm Bremen ist eines der für das Blockland genannten Ziele die Eingrenzung der Freizeitaktivitäten; insbesondere des Freizeitwohnens. Die vorhandene Wochenendhausnutzung widerspricht diesem Ziel grundsätzlich. Daraus muss unserer Meinung nach die Zurückdrängung von Wochenendhausgrundstücken folgen und nicht deren Verfestigung über einen Bebauungsplan mit dazu noch derartig großzügig festgelegten Baugrenzen. Auch die weitere Versiegelung sollte grundsätzlich untersagt werden. Befürworten würden wir einen Bebauungsplan, der der vorhandenen Bebauung zwar einen Bestandsschutz gewährt, langfristig aber zu einer Aufgabe führt.

Die Bebauungspläne 2207, 2208, 2209, 2210 und 2211 sollten zu einem zusammengefasst werden. Die beplanten Flächen liegen benachbart und in einem räumlichen Bezug zueinander, und müssen deshalb auch im Zusammenhang betrachtet werden. In diesem Zusammenhang müsste dann auch die Umweltprüfung entsprechend neu er- oder überarbeitet werden.

In allen genannten Bebauungsplänen wird unter Planinhalt/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgeschrieben, die Uferbepflanzung naturnah auszugestalten. Diese Vorschrift an sich sehen wir sehr positiv, jedoch müsste ‚naturnah‘ unseres Erachtens genauer definiert werden; Wochenendhausbesitzer werden hierunter vermutlich sehr Unterschiedliches verstehen. Wir schlagen deshalb vor, in den Bebauungsplänen die entsprechenden Biotoptypen zu nennen und zumindest in Klammern die typischsten bzw. wichtigsten Pflanzenarten namentlich zu nennen.

Außerdem sollen die Grundstücke mit Hecken abgegrenzt werden. Hier sollten die verwendeten Arten auf standortheimische eingegrenzt und die typischsten davon auch namentlich genannt werden. Auch sollten die Eigentümer verpflichtet werden, abgängige Hecken(pflanzen) grundsätzlich durch standortheimische zu ersetzen.

Ebenfalls in allen Bebauungsplänen wird unter Planinhalt/Eingriffs-/Ausgleichsregelung als Kompensation pro 50 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche die Pflanzung eines großkronig werdenden Laubbaumes von 2,50 m Stammhöhe festgesetzt. Dies sollte unseres Erachtens auf je 50 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Fläche konkretisiert werden. Außerdem bitten wir um den Zusatz ‚standortheimischer‘ großkroniger . . . Laubbaum.“

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

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die Planbereiche für Wochenendhäuser ist nicht gegeben. Es handelt sich im Wesentlichen um die Festsetzung des vorhandenen Bestandes.

Die Aufteilung in mehrere Planverfahren ist aus Gründen der Zweckmäßigkeit erfolgt.

Eine weitere Präzisierung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.3 und 6 soll nicht erfolgen. Der Begriff naturnah beinhaltet auch, dass eine Nähe zur örtlichen, d. h. heimischen Flora gemeint ist.

Das Ausgleichserfordernis durch zusätzliche Bäume lässt sich aufgrund der bereits vorhandenen Vegetation nicht über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß erweitern, da hierfür auf den Grundstücken keine ausreichenden Flächenreserven bestehen.

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

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

#### 4.3 Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Trägerbeteiligung ist die Begründung unter Abschnitt D) 1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft und D) 2. Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser überarbeitet worden.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 18. November 2005, geänderte Fassung) enthält den neuen Text.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der unter Punkt 4.3 genannten Änderung der Begründung zuzustimmen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der unter Punkt 4.3 genannten Ergänzung, wie im Bebauungsplanentwurf 2211 (Bearbeitungsstand: 7. Februar 2006) ausgewiesen, sowie der unter Punkt 4.4 genannten Änderung der Begründung zuzustimmen.

### **B) Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt Blockland 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 2211 für ein Gebiet in Bremen-Blockland zwischen Kleiner Wümme und Blocklander Hemmstraße betreffend Wochenendhausgrundstücke (Blocklander Hemmstraße 107 bis 116) (Bearbeitungsstand: 18. November 2005) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

*Begründung (geänderte Fassung) zum Bebauungsplan 2211 für ein Gebiet in Bremen-Blockland zwischen Kleiner Wümme und Blocklander Hemmstraße betreffend Wochenendhausgrundstücke (Blocklander Hemmstraße 107 bis 116)*

*(Bearbeitungsstand: 18. November 2005)*

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Blockland zwischen der Kleinen Wümme und der Blocklander Hemmstraße Hausnummer 107 bis 116.

Der Planbereich liegt im stadtnahen äußeren Grünring der Stadt, dem ehemaligen Landgebiet und ist umgeben vom großräumigen Landschaftsschutzgebiet Blockland.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Blocklander Hemmstraße.

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

### **1. Entwicklung und Zustand**

Als Teil des Bremer Beckens diente das Blockland über Jahrhunderte bei extremen Hochwassern als naturgegebener Vorfluter mit der Kleinen Wümme als Hauptentwässerung.

Der Planbereich ist nahezu vollständig mit Wochenendhäusern bebaut.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich Sonderbaufläche Wochenendhäuser dar. Städtebauliche Festsetzungen bestehen nicht.

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Die im Plangebiet vorhandene Wochenendhausnutzung soll planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden.

Aufgrund der Rechtslage können Wochenendhäuser einschließlich baulicher Erneuerungsmaßnahmen im Außenbereich nur im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes genehmigt werden.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiet) fest.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzung des nahezu vollständig bebauten Gebietes. Wochenendhäuser dienen dem vorübergehendem Wohnen zwecks Erholung während der Wochenenden und bestimmter Zeiten des Jahres.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Jede Wochenendhausparzelle ist mit einem Wochenendhaus bebaubar, das einschließlich eines überdachten Freisitzes 40 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Zusätzlich sind 8 m<sup>2</sup> für Nebengebäude zulässig.

Die bauliche Nutzung ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Im Wochenendhausgebiet sind Gebäude nur bis zu einer Höhe von 4,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass sie die weiträumige Landschaft nicht dominieren.

Nebenanlagen sind, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Stellplatz je Wochenendparzelle ist in der straßenseitig nicht überbaubaren Zone, ausnahmsweise und ausdrücklich nur hier, zulässig.

Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass eine unerwünschte bauliche Verdichtung mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden wird.

### **3. Baugrenzen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die für das gesamte Plangebiet ausgewiesene eingeschossige offene Bauweise entspricht der besonderen Zweckbestimmung als Wochenendhausgebiet und nimmt Rücksicht auf den Landschaftsraum.

Die generalisierte Bauzone berücksichtigt einerseits wasserwirtschaftliche Belange (Unterhaltungstreifen für Gewässer) und andererseits den landschaftsräumlichen Belang der Gliederung, nämlich das Zurücktreten der Gebäude vom Fuß- und Radwanderweg der Waller Straße.

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **4.1 Die wasserseitige Abgrenzung der Wochenendhausgrundstücke ist als naturnahe Uferbepflanzung auszubilden. Die Umgestaltung der Ufer einschließlich der Uferzonen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.**

4.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf dem Grundstück zu versickern oder über naturnah gestaltete Versickerungsanlagen den Gewässern zuzuführen.

4.3 Die Abgrenzung der Wochenendhausgrundstücke ist mittels Hecken herzustellen. Diese Festsetzung betont die Eingebundenheit der Grundstücke in die Landschaft und ist gleichfalls förderlich für den Lebensraum der örtlichen Fauna.

Um den Gesamteindruck der Hecken möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist die Breite der Einfahrten zu den Stellplätzen auf maximal eine Stellplatzbreite begrenzt worden. Für die wasserseitige Abgrenzung der Grundstücke gelten die Festsetzungen unter Gliederungspunkt 4.1.

#### 5. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe auf den Wochenendhausgrundstücken findet auf den Grundstücken selbst statt.

Bei Neubauten oder bestandserweiternden Maßnahmen ist pro 50 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche ein großkronig werdender Laubbaum von 2,50 m Stammhöhe zu pflanzen.

Nähere Ausführungen zu den mit der Planung verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt sowie zu den erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe sind in dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt D) 1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, enthalten; auf den entsprechenden Text wird verwiesen.

### D) Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2211 ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB 2004 nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Städtebauprojekt im Außenbereich mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche, bemessen an dem vorhandenen Bestand in seiner Differenz zu den ausgewiesenen Baurechten. Gemäß Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist das Vorhaben damit weder UVP-pflichtig, noch bedarf es hierfür einer Vorprüfung des Einzelfalles. Gleichwohl werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die Belange des Umweltschutzes bewertet und berücksichtigt.

#### 1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

##### Sachverhalt

Der Planbereich grenzt an das gemäß Artikel 1 der EU-Richtlinie 92/43 EWG von der Freien Hansestadt Bremen am 14. April 2000 gemeldete FHH-Gebiet „Oberblockland und Waller Feldmark“, sowie an das notifizierte Vogelschutzgebiet „Blockland“.

Der Planbereich ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet, das gemäß der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen vom 2. Juli 1968 als solches ausgewiesen wurde. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes geht von dem Planbereich nicht aus.

Im Planbereich umfasst der Bestand von Natur und Landschaft Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten und Ruderalgebüsch, sowie nährstoffreiche Grabengewässer.

Die überwiegend vorhandene Bebauung mit Wochenendhäusern auf parzelliertem Grund gibt in Verbindung mit dem grenz- und uferbegleitenden Bewuchs die typische Eigenart des Planbereiches in seiner Insellage zur übrigen Landschaft wieder.

##### Bewertungsmaßstäbe

Im Landschaftsprogramm Bremen sind zur Erhaltung und Entwicklung des Blocklandes u. a. dringende Maßnahmen zur Eingrenzung der Freizeit-

aktivitäten, insbesondere des Freizeitwohnens und besonders störender Formen des Wassersports, festgelegt.

#### Bewertung

Der Planbereich ist überwiegend bebaut. Somit sind Eingriffe nur in den Bereichen, in denen über den Bestand hinaus ausgewiesene Baurechte realisiert werden zu erwarten. Das Freizeitwohnen im Planbereich wird somit im Wesentlichen auf das bereits vorhandene Maß beschränkt, damit ist dem Ziel des Landschaftsprogramms Bremen, die Freizeitaktivitäten einzugrenzen, Rechnung getragen.

Der Planbereich besitzt im Bereich der Bebauung die Biotop-Wertstufe 2 (von geringer Bedeutung), hier ein durch menschliche Einflüsse deutlich überprägtes Ökosystem mit vergleichsweise standortfremden Gehölzpflanzungen.

Für jede 50 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelte Fläche ist im Wochenendhausgebiet bei Neubauten oder bestandserweiternden Maßnahmen ein großkronig werdender Laubbaum von 2,50 m Stammhöhe zu pflanzen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Obergrenze beschränkt.

#### 2. Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt bei 1,0 m NN bis 1,5 m NN. Die Flächen liegen im Überflutungsraum der Wümme.

Unter einer bereichsweise vorhandenen 0,5 bis 1,0 m mächtigen sandigen Auffüllung (z. T. natürlich, z. T. anthropogen) stehen unter einer etwa 0,5 m mächtigen tonig bis feinsandig ausgebildeten Schlufflage (Auenlehmbildung im Holozän) zwischen 2 m und 4 m mächtige Torfe an. Dieser Untergrund ist sehr stark setzungs- und frostempfindlich.

Unter den Weichschichten folgen sandig-kiesige Schichten der Weichsel- und Saale-Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren.

Für die geplante Wochenendhausbebauung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Tiefgründung der Gebäude in den 3 bis 4 m Tiefe anstehenden Sanden zu empfehlen (gegebenenfalls mit Aufständigung). Zusätzlich weisen wir auf den erforderlichen Schutz der Gebäude gegen aufsteigende Feuchtigkeit hin.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,25 m NN; Höchststände sind bei 0,75 m NN zu erwarten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7,0; Gesamteisen: 20 - 30 mg/l; Chloride: 250 - 500 mg/l; Sulfate: 500 - 1.000 mg/l; Magnesium: 20 - 40 mg/l; Calcium: 250 - 500 mg/l).

Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Jedoch ist im Blockland allgemein die Hintergrundbelastung mit Schwermetallen vorhanden, da das Blockland ehemals über den Oberlauf der Weser harzabfließendes Wasser aufnehmen musste, wenn die Deiche der Weser überflutet wurden.

#### 3. Kampfmittel

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel untersucht worden. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Boden mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, ist die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan erfolgt.

### 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.






Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

# FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE) BEBAUUNGSPLAN 2211

für ein Gebiet in Bremen - Blockland  
zwischen Kleiner Würrme und Blocklander Hemmstraße  
betreffend Wochenendhausgrundstücke (Blocklander  
Hemmstraße 107 bis 116)

(Bearbeitungsstand: 18.11.2005)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Sondergebiet
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Offene Bauweise
-  Baugrenze

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.

