

Mitteilung des Senats vom 31. Oktober 2006

Bebauungsplan 2354 – Änderung des Bebauungsplanes 2105 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) – für zwei Gebiete in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Gartenallee, der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg und Achterdiek

(Bearbeitungsstand: 27. September 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2354 (Bearbeitungsstand: 27. September 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 5. Oktober 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 2354 (Bearbeitungsstand: 27. September 2006) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2354 – Änderung des Bebauungsplanes 2105 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) – für zwei Gebiete in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Gartenallee, der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg und Achterdiek

(Bearbeitungsstand: 27. September 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2354 (Bearbeitungsstand: 27. September 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 2354 (Bearbeitungsstand: 27. September 2006) vor. Eine Aufstellung städtebaulicher Daten ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Juli 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Zum Bebauungsplan 2354 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Juli 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. Juli bis 6. September 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 Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

Das Ortsamt Horn-Lehe hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Horn-Lehe hat in seiner letzten Sitzung am 14. September 2006 das o. a. Thema als Träger öffentlicher Belange behandelt und hierzu mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

Der Beirat Horn-Lehe nimmt den Bebauungsplan 2354 zur Kenntnis.

Der Beirat weist deutlich darauf hin, dass weitere Änderungen des Planungsgebiets, die zu einer Erhöhung der möglichen Wohneinheiten führen können, von ihm nicht akzeptiert werden.“

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

4. Planergänzung nach öffentlicher Auslegung

Der Planentwurf ist nach der öffentlichen Auslegung ergänzt worden. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist nach den Dezibelangaben der Klammerzusatz „gekipptes Fenster“ eingefügt worden. Durch diese Planergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung entfällt daher (§ 4 a BauGB). Die Planergänzung ist mit den zuständigen Trägern abgestimmt. Die Begründung bleibt unverändert und hat den Bearbeitungsstand 27. September 2006 erhalten.

5. Stellungnahme der Öffentlichkeit

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

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Horn-Lehe 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 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2354 – Änderung des Bebauungsplanes 2105 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) – für zwei Gebiete in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Gartenallee, der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg und Achterdiek (Bearbeitungsstand: 27. September 2006) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2354

Stand: 27. September 2006

I. Allgemeine Flächenbilanz	ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes	1,2	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche	1,2	
	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	1,2	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)	1,2	100
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	-	-
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)	-	-
d) Sonderbauflächen	-	-

III. Wohnungsbaupotentiale	Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in	38	100
a) Einzelhäusern	4	10
b) Doppelhäusern	34	90
c) Reihenhäusern		
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)		
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)	32WE/ha	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt	Bereits lt. 2105 sind 38 WE mögl.	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)	90	

**Begründung zum Bebauungsplan 2354 – Änderung des Bebauungsplanes 2105 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) – in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Gartenallee, der Eisenbahn Bremen–Hamburg und Achterdiek
(Bearbeitungsstand: 27. September 2006)**

A) Plangebiet

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

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst ca. 1,8 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2105; das Gelände ist erschlossen und baureif vorbereitet.

Im Bereich des Bebauungsplans 2105 einschließlich einer partiellen Überarbeitung durch den 2281 sind insgesamt ca. 200 freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser geplant; ein Großteil davon wurde bereits errichtet.

Im Rahmen der Erschließung wurde ein bis zu 12,5 m hoher Lärmschutzwall hergestellt zur Abschirmung des Verkehrslärms der Autobahn A 27 und der Eisenbahnlinie Bremen–Hamburg. Letztere verläuft parallel zum Plangebiet.

2. Geltendes Planungsrecht

Für den großen Teilbereich des Plangebiets 2354 setzt der Bebauungsplan 2105 (rechtsverbindlich seit dem 24. Juli 2000) fest:

- reine Wohngebiete (WR),
- Einzelhausbebauung (E),
- maximal zwei Vollgeschosse (II),
- offene Bauweise (o),
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3,
- maximale Gebäudehöhe (GH) 9,0 m,
- je Baugrundstück ist nur eine Wohnung zulässig; eine weitere Wohnung ist als untergeordnete Einliegerwohnung (bis zwei Drittel der Geschossfläche der Hauptwohnung) zulässig.

Für den östlichen Teilbereich des Plangebiets 2354 setzt der Bebauungsplan 2105 fest:

- Grünanlage, privat,
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung, Wertstoffsammelcontainer.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die geltenden Festsetzungen führen zu Grundstücksgrößen, die in dieser Lage nicht nachgefragt werden. Ferner führt die Einzelhausfestsetzung zu einer Einengung der zulässigen Haustypen. Der Eigentümer möchte auch Doppelhäuser errichten.

Die Festsetzungen sollen den veränderten Anforderungen angepasst werden.

Das Angebot von Baugrundstücken für Einzelhäuser soll der Nachfrage entsprechend um Doppelhausgrundstücke erweitert werden. Das städtebauliche Konzept erlaubt Einzelhäuser (maximal 38 Wohnungen) oder Doppelhäuser (maximal 38 Doppelhaushälften), auch in Kombination.

Die laut Bebauungsplan 2105 in dem östlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung kann entfallen, weil die hier ehemals geplanten Wertstoffsammelcontainer entfallen. Es sollen Garagen ermöglicht werden.

Für die Realisierung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Unter Fortschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2105 ist für das Plangebiet 2354 weiterhin eine Wohnbebauung vorgesehen. Entsprechend werden für die Fläche des Plangebietes reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Damit fügt sich das Plangebiet ein in die umliegend festgesetzten und vorhandenen Nutzungsstrukturen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, um unverträglichen Besucher-/Gästeverkehr in diesem für solche Zwecke verkehrsgünstig gelegenen Plangebiet zu vermeiden.

Im östlichen Teil des Planbereichs wird reines Wohngebiet festgesetzt, ausschließlich nutzbar als Garagenbauzone.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beibehalten. Vorgesehen sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser als Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit ermöglicht in der Palette unterschiedlicher Haustypen das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und begrenzt damit die Geschossfläche. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m werden ortsuntypische Gebäudehöhen verhindert.

3. Bauweise, Baugrenzen

Das Baugebiet dient der Errichtung von Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Sie werden als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser errichtet. Zusammen mit Festsetzungen zum Nutzungsmaß (GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe), zur Bauweise (nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig) sowie den gliedernden Baugrenzen wird das freistehende, von Gartenflächen umgebene Wohnhaus gesichert.

Diesem Ziel dient auch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Baugrundstück auf maximal zwei WE im Einzelhaus sowie auf eine WE je Doppelhaushälfte.

Die mögliche Gesamtzahl der WE im Plangebiet 2354 entspricht den bisher laut Bebauungsplan 2105 möglichen 38 WE.

Die Eingrenzung pauschaler Bauzonen durch Baugrenzen lässt Spielraum für die Platzierung der Gebäude auf den Baugrundstücken. Die gliedernden nicht überbaubaren Bauzoneneinschnitte nehmen üblicherweise rückwärtig gelegene Garagen auf.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird der für den Planbereich gewünschte Charakter eines Einfamilienhausgebiets unterstützt; Geschoss- und Mietwohnungsbau wird so weitestgehend ausgeschlossen.

4. Sonstige Festsetzungen

Im östlichen Teil des Planbereichs wird im reinen Wohngebiet (WR) eine Garagenbauzone anstelle der hier entfallenden Fläche für Wertstoffsammelcontainer und teils auch zu Lasten der privaten Grünanlage festgesetzt.

5. Textliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm. Die von der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg im Norden und der Bundesautobahn A 27 im Südwesten ausgehenden Lärmemissionen belasten den Planbereich. Der Bebauungsplan 2105 sieht deshalb eine Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen vor. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist ein Lärmschutzwall parallel zur Eisenbahn und zur Autobahn errichtet worden. Der im Bebauungsplan 2105 festgesetzte passive Schallschutz wird als textliche Festsetzung Nr. 4 in den vorliegenden Plan übernommen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 werden die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe grundstücksbezogen ausgeglichen. Darüber hinaus erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im Rahmen des Bebauungsplans 2105 abgedeckt (siehe auch unter D] Umweltprüfung/Umweltbericht, Ausgleich).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Beseitigung des Niederschlagswassers geregelt, da eine Regenwasserkanalisation nicht vorgesehen ist. Diese Regelung fügt sich in das Entwässerungskonzept des Bebauungsplans 2105 ein.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 soll das Bild einer aufgelockerten Bebauung unterstützt und die Durchgrünung gesichert werden.

D) Umweltbelange

- Der Bebauungsplan 2354 trifft in Änderung des geltenden Bebauungsplans 2105 Festsetzungen für ein Städtebauprojekt im Innenbereich (Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da der Kern der Änderung anstelle der bisherigen Einzelhausfestsetzung zukünftig Einzel- und Doppelhausbebauung vorsieht. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan 2105 nicht erhöht.
- Der Geltungsbereich umfasst ca. 11.500 m². Für diese Fläche ist eine GRZ 0,3 vorgesehen. Das ergibt die zulässige Grundfläche von rund 3.500 m², die damit unter dem Prüfwert für die Vorprüfung von 20.000 m² liegt.

Weil mit dem vorliegenden Plan nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete vorliegen, erfolgt die vorliegende Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Umweltbelange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2105 geprüft worden. Die dabei gefundenen Konfliktlösungen entfalten auch nach der vorliegenden Planänderung weiterhin Wirkungen. Neue Umweltkonflikte treten durch die Umplanung nicht auf.

Im Einzelnen ist dazu Folgendes anzumerken:

Ausgleich

Der Bebauungsplan 2105 setzt wegen der veranlassten Eingriffe in Natur und Landschaft mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 den erforderlichen Ausgleich fest. Der Ausgleich ist inzwischen auf den im Bebauungsplan 2105 dafür vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes des vorliegenden Plans 2354 hergestellt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diesen Bebauungsplan nicht vorbereitet, die Festsetzung weiteren Ausgleichs ist deshalb nicht erforderlich.

Der laut Bebauungsplan 2105 erforderliche Ausgleich ist vom Bauträger hergestellt und finanziert worden. Die Kosten werden über den Baugrundstückspreis auf die Grundstückserwerber umgelegt. Deshalb ist es nicht erforderlich, Einzelbauherren auf der Grundlage der §§ 135 a bis 135 c BauGB hoheitlich zur Kostenerstattung heranzuziehen. Dementsprechend ist eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB entbehrlich.

Lärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm. Die von der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg im Norden und der Bundesautobahn A 27 im Südwesten ausgehenden Lärmemissionen belasten den Planbereich. Unter dem Aspekt der Gesundheitsvorsorge war die Frage der Zulässigkeit einer Wohnnutzung in diesem Bereich bereits umfassend im Bebauungsplanverfahren 2105 mit einem schalltechnischen Gutachten untersucht worden. Im Ergebnis sieht der Bebauungsplan 2105 deshalb eine Kombination aus aktiven und passiven

Lärmschutzmaßnahmen vor. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist ein Lärmschutzwall parallel zur Eisenbahn und zur Autobahn errichtet worden. Der im Bebauungsplan 2105 festgesetzte passive Schallschutz wird als textliche Festsetzung Nr. 4 in den vorliegenden Plan übernommen.

Boden

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 2105 ermittelte Bodenverunreinigungen wurden zwischenzeitlich beseitigt.

Sonstige Umweltbelange sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

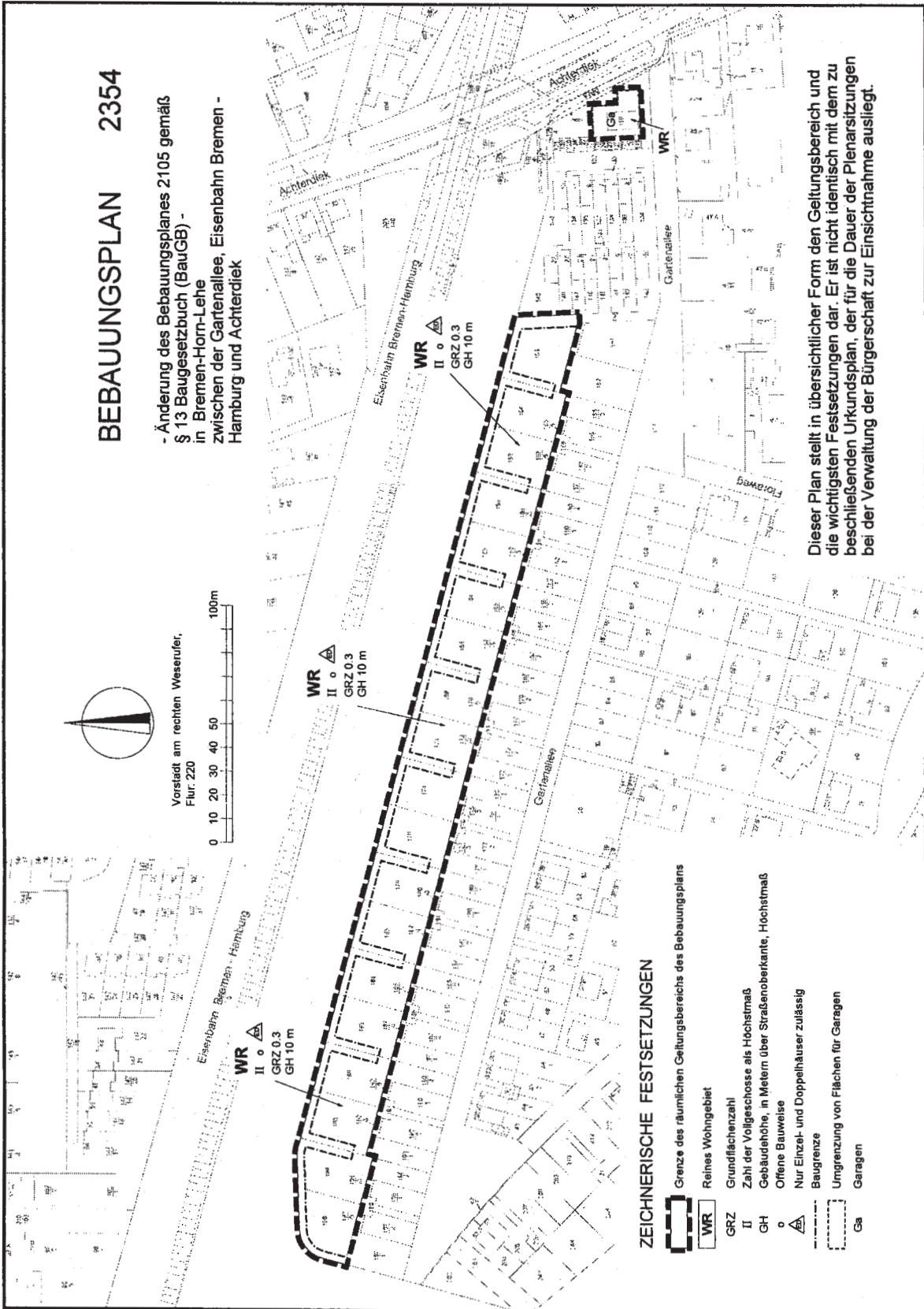
Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

BEBAUUNGSPLAN 2354

- Änderung des Bebauungsplanes 2105 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) - in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Gartenallee, Eisenbahn Bremen - Hamburg und Achtersiek



Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur: 220



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Reines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Gebäudehöhe, in Metern über Straßeneberkante, Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Garagen

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.