

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bebauungsplan 2464
für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ehlersdamm, Langwedeler Straße, Beim
Rethpol, beiderseits Am Großen Kuhkamp
(Bearbeitungsstand: 30.06.2017)**

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken bebaut. Nach dem geltenden Planungsrecht ist die Erschließung der rückwärtigen Bebauung teilweise durch ein privat zu regelndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Zufahrtsituation kann die Erschließung einzelner Grundstücke nicht über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hergestellt werden. Für eine alternative Erschließung der rückwärtigen Grundstücke fehlen die rechtlichen Grundlagen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadtgemeinde Bremen, da im Wesentlichen nur die rechtliche Grundlage zur privaten Erschließung neu geregelt wird. Lediglich für den Erwerb einer ca. 9 m² großen Verkehrsfläche Am Großen Kuhkamp / Ecke Langwedeler Straße auf privatem Grund können der Stadtgemeinde Bremen durch Ausübung ihres Vorkaufrechtes bei einem Eigentümerwechsel Kosten entstehen. Zeitpunkt und Höhe der Kosten sind z. Zt. nicht absehbar.

2. Genderprüfung

Die neuen Bauzonen betreffen ein Baugebiet, welches für Frauen, Männer und insbesondere Familien gleichermaßen ein attraktiver Wohnort ist. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an beide Geschlechter.

D) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

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

Die Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt 7. enthalten; hierauf wird verwiesen. Die Planänderungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplans 2464 (Bearbeitungsstand: 19.06.2017) enthalten.

Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Behörden und berücksichtigen die vorgetragenen Anregungen. Da durch diese nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, sich keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben haben und Dritte von den Planänderungen nicht betroffen sind, kann auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit verzichtet und von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

E) Abstimmungen

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2464 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ehlersdamm, Langwedeler Straße, Beim Rethpohl, beiderseits Am Großen Kuhkamp (Bearbeitungsstand: 30.06.2017) einschließlich Begründung abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2464 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ehlersdamm, Langwedeler Straße, Beim Rethpohl, beiderseits Am Großen Kuhkamp (Bearbeitungsstand 30.06.2017).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Entwurf des Bebauungsplanes 2464 (Bearbeitungsstand: 30.06.2017)
- Begründung zum Bebauungsplan 2464 (Bearbeitungsstand: 30.06.2017)

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

Bebauungsplan 2464

für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ehlersdamm, Langwedeler Straße, Beim Rethpol, beiderseits Am Großen Kuhkamp

(Bearbeitungsstand: 30.06.2017)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2464 (Bearbeitungsstand: 30.06.2017) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 03.07.2014 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2464 gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 05.07.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

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

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2464 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 16.03.2017 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2464 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. April 2017 bis 18. Mai 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zu-

gleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

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

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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung und des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 13.02.2017) und die Begründung sind nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet und infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt ergänzt worden:

7.1 Änderungen des Planentwurfes

Die textliche Festsetzung Nr. 8 wurde dahingehend ergänzt, dass bei Außenpegeln von $> 50 \text{ dB(A)}$ und $\leq 60 \text{ dB(A)}$ nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von max. 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten werden darf (Nr. 8.3). Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 8.3 erhält dadurch die Nr. 8.4.

Außerdem wurden die Hinweise um Angaben zum Artenschutz, zu Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunden im Plangebiet erweitert.

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

7.2 Änderungen der Begründung

Aufgrund der unter 7.1 genannten Ergänzungen ist die Begründung entsprechend angepasst worden (s. C) Planinhalt / 4. Hinweise sowie D) Umweltbelange / (b) Immissionschutz).

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

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Behörden und berücksichtigen die vorgetragenen Anregungen. Da durch diese nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, sich keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben haben und Dritte von den Planänderungen nicht betroffen sind, kann auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit verzichtet und von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen werden.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Osterholz hat sich zum Bebauungsplanverfahren 2464 nicht geäußert.

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2464 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ehlersdamm, Langwedeler Straße, Beim Rethpol, beiderseits Am Großen Kuhkamp (Bearbeitungsstand: 30.06.2017) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

**zum Bebauungsplan 2464
für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ehlersdamm, Langwedeler
Straße, Beim Rethpohl, beiderseits Am Großen Kuhkamp**

(Bearbeitungsstand 30.06.2017)

A) Plangebiet

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Osterholz und ist Bestandteil der Kuhkampsiedlung.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet Beim Rethpohl, im Osten an die Straßen Beim Rethpohl und Langwedeler Straße; im Süden setzt sich die Bebauung an der Langwedeler Straße fort.

Außerhalb des Plangebietes im Nordwesten, nördlich der Straße Am Großen Kuhkamp, grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan 2461.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Die Grundstücke sind weitestgehend mit Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken bebaut und weisen von daher einen großen Grünbestand auf.

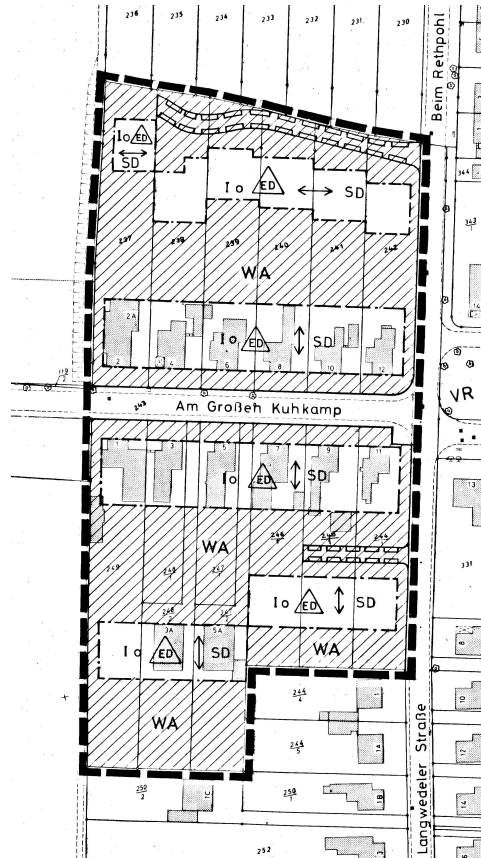
Auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Am Großen Kuhkamp 4 und 6 könnte noch eine Neubebauung erfolgen. Deren plangemäße Erschließung wird nach dem geltenden Bebauungsplan 1703 durch ein privat zu regelndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Für diese zwei Grundstücke fehlt die rechtliche Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung. Diese ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Zufahrtssituation nicht über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht herzustellen.

Für deren plangemäße Erschließung fehlen die rechtlichen Grundlagen.

Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Der Planbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit dem 29.11.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1703. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser und ein Vollgeschoss in offener Bauweise fest. Der Teilabschnitt der Straße „Am Großen Kuhkamp“ ist als Verkehrsfläche festgesetzt.



Planzeichnung Bebauungsplan 1703

2. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2464 werden Teilaspekte des Bebauungsplanes 1703 geändert und der Plan in neues Planungsrecht überführt. Die plangemäße Erschließung für die rückwärtigen Teile der Grundstücke an der Straße „Am Großen Kuhkamp“ soll dahingehend verändert werden, dass zukünftig die Erschließung der einzelnen Grundstücke über „Hammerstiele“ (Zufahrt über das an der Straße liegende Grundstück) erfolgt. Hierzu sollen die im Bebauungsplan 1703 festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen entfallen.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans wird eine grundstücksbezogene Erschließung der noch nicht bebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche zweier Grundstücke ermöglicht.

Die rückwärtigen Bauzonen werden so geändert, dass sie die zwischenzeitlich gebauten Häuser berücksichtigen und eine generalisierte Bauzone festsetzen.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB)

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes von 1,8 ha und der Überplanung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche in städtebaulich integrierter Lage erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

C) Planinhalt

Die nach dem Bebauungsplan 1703 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen werden überplant; die rückwärtigen Bauzonen werden generalisiert. Als Art der baulichen Nutzung wird dem Planungsrecht der Umgebung entsprechend Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im Sinne der Vereinheitlichung des Baurechts finden die Bestimmungen der BauNVO von 1990 Anwendung.

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan 1703 wird auch für diesen Teil der Kuhkampsiedlung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit wird das Wohnen dauerhaft als Hauptnutzung gesichert.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe geregelt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 werden die vorhandenen Wohnhäuser mit der Möglichkeit von baulichen Erweiterungen so festgesetzt, dass genügend Freiflächen für eine durchgrünte Siedlung verbleiben. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die Baugrenzen definieren weiterhin die überbaubaren Grundstücksflächen. Die zur Haupteinfahrtsstraße Am Großen Kuhkamp liegenden Bauzonen werden dem aktuellen Gebäudebestand entsprechend parallel zur Straße ausgerichtet. Die rückwärtigen Bauzonen werden so festgesetzt, dass sie die bereits bestehenden Gebäude umfassen und für Neubauten genügend große Baufenster schaffen.

Die Eingeschossigkeit, die Festsetzung von Satteldächern mit Angabe der Hauptfahrdachrichtung sowie die offene Bauweise entsprechen ebenso wie die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser der Charakteristik der umgebenden Bebauung.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung ist vorrangig durch die Straße Am Großen Kuhkamp gegeben, weitere Zufahrten werden über die Straßen Am Rethpohl (Hs.-Nr. 2a und 2b) sowie über die Langwedeler Straße (1d) sichergestellt.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile Am Großen Kuhkamp 3a, 5a, 7a, 9a erfolgt über seitliche Zufahrten von den straßenseitigen Grundstücken aus (sog. „Hammerstiele“). Diese Art der Erschließung ist, bezogen auf die umgebende Bebauung, gebietstypisch.

Mit dem Bebauungsplan 2464 wird die rückwärtige Erschließung der Grundstücke Am Großen Kuhkamp 2, 4 und 6 ebenfalls über die vorderen Grundstücke möglich.

Die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich des Großen Kuhkamps zur Langwedeler Straße orientiert sich am heutigen Straßenverlauf.

3. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden, sofern sie die städtebauliche und bauliche Gebietscharakteristik betreffen, analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans 1703 übernommen und auf den Stand der aktuellen BauNVO 1990 überführt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung und untergeordnet sind. Damit soll es im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde liegen, ob die Nebenanlagen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Hauptgebäudes stehen und die Lage nachbarschaftliche und andere Belange angemessen berücksichtigt.

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern diese der Hauptnutzung eindeutig zugeordnet werden können und untergeordnet sind.

Die Festsetzung als Satteldach mit einer Dachneigung von min. 30° und max. 11 m Firsthöhe zur Straßenoberkante entspricht dem Gebietscharakter der Kuhkampsiedlung.

4. Hinweise

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Somit finden die Bestimmungen der Baumschutzverordnung hier Anwendung.

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften des Artenschutzes sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen.

Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt. Die Prüfung dieses Bebauungsplanes hat ergeben, dass die zukünftig zulässige bebaubare Grundfläche ca. 6.700 m² beträgt.

Der Bebauungsplan regelt im Wesentlichen die Erschließung rückwärtiger Grundstücke neu.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB liegen somit vor. Im Planverfahren

kann daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

- (a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung
Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Plangebiet, das überwiegend bereits bebaut ist. Die Gebäude, die zukünftig über sog. „Hammerstieler-schließungen“ erschlossen werden, treten städtebaulich nicht relevant in Erscheinung, da sie in zweiter Reihe liegen und von der Straße nicht einsehbar sein werden.
- (b) Immissionsschutz
Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Insbesondere von der Eisenbahnstrecke Bremen-Hannover und der Güterstrecke Dreye-Sagehorn gehen Lärmimmissionen aus. Hinzu kommt Straßenlärm von der Straße Am Großen Kuhkamp.
Aus den aktuellen Straßenlärmkarten der Stadtgemeinde Bremen ist erkennbar, dass die Lärmimmissionen in der Nachtzeit zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) liegen. Nach der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen ergeben sich Nachtwerte von 50 dB(A). Mit dem Baubeginn von Wohnhäusern direkt am Ehlersdamm (Bebauungsplan 2461) wird voraussichtlich in 2017 begonnen. Dadurch ist zu erwarten, dass es in Teilbereichen zu einer Reduzierung der Lärmwerte im Plangebiet kommen wird.
Das Plangebiet ist von bestehender Wohnbebauung geprägt. Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen die Erschließung von zwei Grundstücken im rückwärtigen Bereich nördlich der Straße Am Großen Kuhkamp neu geregelt.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" betragen für Allgemeine Wohngebiete 45 dB(A) nachts und werden hier somit um bis zu 5 dB(A) überschritten. Insbesondere entlang von Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer einhalten. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der bereits bestehenden Wohnbebauung im Siedlungszusammenhang angewandt. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass bei neu errichteten Gebäuden in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten werden darf. Darüber hinaus ist bei Außenpegeln nachts von ≤ 50 dB(A) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts ist in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallschutzes sind im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu ermitteln.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadtgemeinde Bremen, da im Wesentlichen nur die rechtliche Grundlage zur privaten Erschließung neu festgelegt wird. Lediglich für den Erwerb einer ca. 9 m² großen Verkehrsfläche Am Großen Kuhkamp / Ecke Langwedeler Straße auf privatem Grund können der Stadtgemeinde Bremen durch die Ausübung des Vorkaufrechtes bei einem Eigentümerwechsel Kosten entstehen. Zeitpunkt und Höhe der Kosten sind z. Zt. nicht absehbar.

2. Genderprüfung

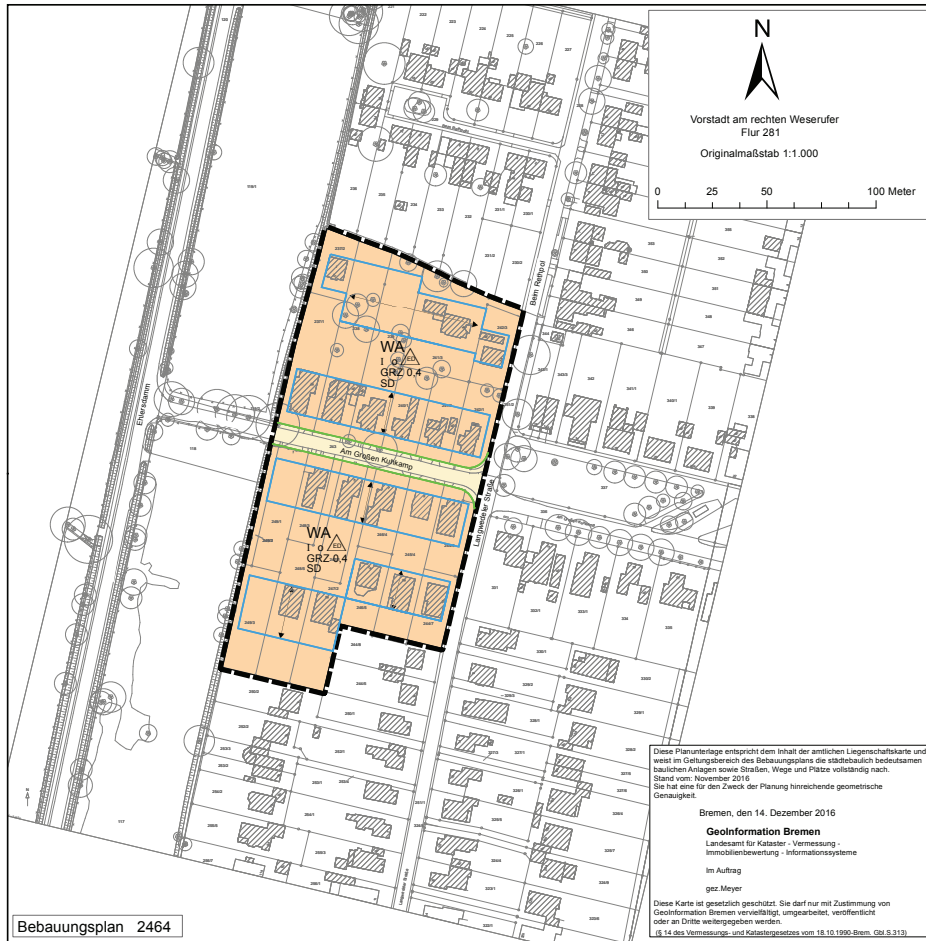
Die neuen Bauzonen betreffen ein Baugebiet, welches für Frauen, Männer und insbesondere Familien gleichermaßen ein attraktiver Wohnort ist. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an beide Geschlechter.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Hauptfrüchtigung
- Satteldach

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzielenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 1. März - 30. September eines jeden Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften des Artenschutzes sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 1703 außer Kraft.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese untergeordnet sind.
3. Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern diese der Hauptnutzung eindeutig zugeordnet werden können und untergeordnet sind.
5. Im Plangebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
6. Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
7. Der First geneigter Dächer darf nicht höher als 11 m über Straßenoberkante liegen.
8. Im Plangebiet ist durch bauliche Vorkehrungen für Neubauten aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten:
 - 8.1 dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird;
 - 8.2 dass bei Außenpegeln > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekippertes Fenster) nicht überschritten wird.
 - 8.3 dass bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenlärmpegel von max. 30 dB(A) "am Ohr des Schlafenden" bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - 8.4 Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Der Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen der textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4 hat im Einzelfall zu erfolgen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2464

für ein Gebiet in Bremen - Osterholz zwischen Ehlersdamm, Langwedeler Straße, Beim Rethpohl, beiderseits Am Großen Kuhkamp

(Bearbeitungsstand: 30.06.2017)



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
Im Auftrag
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Osterholz vom bis ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

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

.....
Senator
.....
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Weth
Gezeichnet: Schlüter 14.02.2017 (T.O.B.A.)
30.06.2017 (Ä.n.d.A.)
Verfahren: Brünjes
Bebauungsplan 2464