

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 3. August 2017

Tel.: 361-7340 (Frau Velte)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Land-
wirtschaft(S)

Vorlage Nr.: **19/292 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 17. August 2017**

**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**
- **Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße**

Bearbeitungsstand: 20.07.2017

**(Planaufhebungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1204, öffentliche
Auslegung)**

I Sachdarstellung

A Problem

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). In den Wirren der Kriegs- und Nachkriegszeit hat sich hier ein locker gestreuter Siedlungsteil mit rund 20 überwiegend baurechtlich nicht genehmigten Einfamilienhäusern verfestigt und damit ein städtebaulicher Missstand entwickelt.

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung soll dieser Außenbereich als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ entwickelt und somit einer städtebaulichen Ordnung mit baurechtlicher Beurteilung nach § 34 BauGB (Innenbereich) zugeführt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1204 (Planaufstellungsbeschluss vom 19.06.1996) wird parallel dazu aufgehoben.

B Lösung

Aufstellung einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

Verfahren nach dem BauGB

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 10.11.2016 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.

1.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Bereits in der Vorbereitungsphase der Entwicklungssatzung wurde im Nachgang zu einer Informationsveranstaltung für die Eigentümer/innen durch das Bauamt Bremen-Nord und das Ortsamt mit dem Beirat Burglesum am 19.03.2015 eine schriftliche Stellungnahme eingereicht (Anlage). In einem nachfolgend geführten Gespräch mit dem Verfasser der Stellungnahme durch das Bauamt Bremen-Nord, unter Teilnahme des Ortsamtsleiters Herrn Boehlke, konnten die dort vorgebrachten Bedenken nicht ausgeräumt werden. In einem weiteren Schreiben vom 22.9.2016 werden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bekräftigt (Anlage).

Die Deputation nimmt zu beiden Stellungnahmen wie folgt Stellung:

Die betreffenden Flurstücke 147 und 151/1 liegen derzeit, wie die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung, planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher dürfen nach geltender Rechtslage alle Flurstücke, einschließlich der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke, nur in gesetzlich definierten Ausnahmefällen baulich genutzt werden. Die bestehende, illegal entstandene Wohnsiedlung müsste ohne weitere Planung, d.h. bei Fortbestand der derzeitigen baurechtlichen Situation, zurückgebaut werden. Derzeit sind die betreffenden Flurstücke nicht als Bauland zu bewerten.

Das in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 1204 soll aufgrund unlösbarer Probleme, die im Rahmen des Planverfahrens bekannt geworden und dokumentiert sind, nicht weiterverfolgt und der entsprechende Planaufstellungsbeschluss mit dieser Vorlage parallel aufgehoben werden. Der Stadt Bremen bleiben nun lediglich der vollständige Verzicht auf eine Planung mit den genannten Folgen eines drohenden Siedlungsrückbaues oder die Erarbeitung und Durchführung einer Alternativplanung, die die gewonnenen Erkenntnisse aus dem bisherigen Planverfahren berücksichtigt.

Mit der Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 BauGB wird im Wesentlichen die Schaffung einer rechtlichen Grundlage zur Legalisierung

der bestehenden Wohngebäude sowie der Sicherung der notwendigen Rettungswege und der Erschließung verfolgt.

Mit dieser bauplanungsrechtlichen Grundlage wird den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht vorgegriffen, sie schafft lediglich die Voraussetzung dafür. Die bestehenden Wohngebäude müssen nach Rechtskraft der Entwicklungssatzung ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren durchlaufen. Folgerichtig kann somit nach Rechtskraft der Entwicklungssatzung eine Wertsteigerung des Flurstücks 151/1 als Bauland (für ein Einfamilienhaus) erreicht werden, da es ansonsten im Falle eines Planungsverzichts im Außenbereich verbleiben würde.

Städtebaulich bietet das Plangebiet aufgrund der vorhandenen lockeren Siedlungsstruktur, der hohen Anforderungen aus dem Natur- und Landschaftsschutz, des schwierigen Baugrundes, der zeitweisen angespannten Entwässerungssituation für Niederschlagswasser sowie der Planung einer lediglich privaten Erschließung keine Möglichkeit einer wesentlichen Siedlungserweiterung und -verdichtung. Kleinere Ergänzungen wie beispielsweise einen etwas erweiterten Ersatzbau für ein nicht genehmigungsfähiges Bestandsgebäude und ein Wohnhaus als Einfamilienhaus auf dem Flurstück 151/1 sind städtebaulich in diesem Rahmen noch vertretbar. Dichtere Bauformen und -strukturen sollen vor allem auf der naturschutzfachlich höherwertigen südwestlichen Seite des Privatweges nicht zugelassen werden.

Der Ausbau und die Unterhaltung der Privatstraße sollen ohne direkte Beteiligung der Stadtgemeinde Bremen erfolgen. Angestrebt wird grundsätzlich lediglich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ausreichende Erschließung und Legalisierung der bestehenden Gebäude sowie die Übertragung von Nutzungsrechten in Form eines städtebaulichen Vertrages. Parallel dazu müssen sich die Anlieger privatrechtlich darüber einigen, wie die Errichtung und der Unterhalt der Privatstraße erfolgen sollen und wie die Kosten verteilt werden. Es gibt daher auch keine zwingenden rechtlichen Eckpunkte hinsichtlich der Höhe der Beteiligung, etwa wegen der Grundstücksgrößen. Insofern kommt es auf eine Einigung mit den übrigen Anliegern an.

Die Deputation empfiehlt aus den vorgenannten Gründen: Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.

2. 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 03.05.2016 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 den Bebauungsplan nicht berührt werden.

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

2.1 Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Burglesum hat sich in seiner Sitzung am 07.06.2016 für die Planung ausgesprochen.

3. 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 Punkt C 4 und C 5 der Begründung wird verwiesen.

4. Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1204

Die im Rahmen der Behördenbeteiligungen in 1998 und in 2007 sowie einer öffentlichen Auslegung in 2007 vorgebrachten Bedenken, v.a. gegen eine im Planentwurf festgesetzte öffentliche Erschließung des Plangebietes sowie bezüglich deren Finanzierbarkeit, konnten nicht ausgeräumt werden. 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 bzw. -verdichtung, wie es noch mit dem Entwurf des Bebauungsplanes verfolgt wurde.

Das Bebauungsplanverfahren 1204 soll daher zugunsten der Entwicklungssatzung 1204 eingestellt werden.

C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

C 1 Finanzielle Auswirkungen

Bei der Umsetzung der Entwicklungssatzung entstehen der Stadt Bremen keine Kosten. Es ist vorgesehen, dass die Eigentümer/innen der betroffenen Wohngrundstücke sich zusammenschließen und den Ausbau des privaten Teilstücks der Straße „Im Föhrenbrok“ sowie den dort geplanten Kanalausbau eigenverantwortlich übernehmen. Auch die Unterhaltung dieser Erschließungsanlagen erfolgt privat.

C 2 Gender-Prüfung

Die geplante Siedlungsentwicklung bzw. die nachträgliche Legalisierung der bestehenden Wohngebäude trägt zur Schaffung von baurechtskonformen Strukturen bei und ermöglicht die Schaffung von notwendigen Rettungswegen, die für Männer, Frauen und Kinder gleichermaßen wichtig sind. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

C 3 Energetische Aspekte

Die Schaffung von baurechtskonformen Strukturen im Plangebiet beinhaltet die Einhaltung von Mindestanforderungen der energetischen Standards für Wohngebäude oder zur diesbezüglichen nachträglichen Anpassung.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Die nachträgliche Legalisierung der bestehenden „wilden“ Siedlung trägt zur Schaffung von baurechtskonformen Strukturen, also zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung bei und behebt durch die Schaffung von notwendigen Rettungswegen den dortigen bauordnungsrechtlichen Mischstand.

C 5 Barrierefreiheit

Für die Vorhaben innerhalb der Entwicklungssatzung gelten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen analog zu Siedlungsgebieten im Innenbereich nach § 34 BauGB.

D Abstimmung

Dem Ortsamt Burglesum wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Planaufstellungsbeschluss der Deputation für das Bauwesen vom 19.06.1996 zum Bebauungsplanverfahren 1204 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Grambker Heerstraße, An der Kleinen Geest, Vor den Ahnewelgen und Im Föhrenbrok (nördlicher Verbindungsweg) aufgehoben wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf der 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 (Bearbeitungsstand: 20.07.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf der 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 (Bearbeitungsstand: 20.07.2017) mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB öffentlich ausgelegt werden soll.

Anlagen

1. Begründung
2. Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 10.11.2016
3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (**Datenschutz: Nur zur internen Verwendung geeignet!**)
4. Entwurf der Entwicklungssatzung (Bearbeitungsstand: 20.07.2017)

(Entwurf)

Begründung

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**
- **Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße**

(Entwurf).....	1
A Plangebiet.....	3
A 1 Lage, Entwicklung und Zustand	3
A 2 Planungsrecht	3
B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit	4
C Planinhalt	5
C 1 Maß der baulichen Nutzung / Einschränkung der Wohneinheiten.....	5
C 2 Private Erschließungsanlage.....	6
C 3 Ver- und Entsorgung	6
C 4 Sicherung der Grünfunktion / private Grünflächen	7
C 5 Maßnahmen zum Schallschutz	7
C 6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	8
E Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung	8

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burglesum, Ortsteil Burg-Grambke und hat eine Größe von ca. 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. Den gravierendsten Missstand 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.

A 2 Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und erscheint als eine lockere, zusammengehörige Bebauung, die jedoch u.a. 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 festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. 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 Grünschräffur überzogen, die Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen bzw. 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 deren Beurteilung gemäß § 34 BauGB.

Das im Jahre 1996 begonnene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1204 wird nicht weitergeführt. Die im Rahmen der Behördenbeteiligungen in 1998 und in 2007 sowie einer öffentlichen Auslegung in 2007 vorgebrachten Bedenken, v.a. gegen eine im Planentwurf festgesetzte öffentliche Erschließung des Plangebietes sowie bezüglich deren Finanzierbarkeit, konnten nicht ausgeräumt werden und lassen den 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 bzw. -verdichtung, wie es 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 Siedlungsbe-
reich durch den Ausbau und die rechtliche Sicherung der privaten Er-

schließungsstraße 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.

C 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 vergleichswisen 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 Ahnewelgen“ erschlossen ist (Flurstücke 184 + 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 Niederschlags-

wassers, für notwendige Stellplätze, Kapazitäten der technischen Infrastruktur etc.) zu kaum lösbaren Problemen führen würde.

C 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 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“ bzw. 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 Anlieger/innen sowie mindestens einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden soll. Die angegebene Breite von mind. 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. Für die gesicherte Erschließung der Flurstücke 154, 155 + 156 ist ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger/innen privatrechtlich zu regeln.

Es ist vorgesehen und in Umsetzung, dass sich die anliegenden Eigentümer/innen der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke z.B. 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 zu Gunsten der Stadt zur Benutzung durch die Allgemeinheit bzw. der anliegenden Eigentümer/innen. Für die Leitungsrechte werden Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Versorgungsunternehmen eingetragen. Die Nutzungsrechte bzw. die Unterhaltungspflichten des Vereins für die Privatstraße sollen über städtebauliche Verträge mit der Stadtgemeinde geregelt werden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Nr. 2 ist ohne städtische Beteiligung von den betreffenden Eigentümer/innen privatrechtlich zu regeln, da hier keine Wegerechtssicherungen zugunsten der Allgemeinheit notwendig sind.

C 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.

C 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 Grünschraffung dargestellt, die für die weitere Planung die Sicherung der bestehenden Grünfunktionen bedeutet. Aus diesem Grund sind in der vorliegenden Planung große Teile der Privatgärten als private Grünflächen festgesetzt und damit von jeglicher baulichen 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 dem Schutz der vorhandenen Vegetation wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 verfügt, dass im gesamten Geltungsbereich Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes (z.B. zur Erhöhung des Geländes unter Wohnhäusern und Garagen, sog. 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 Entsorgungsnetze ist nicht vorgesehen.

C 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 ca. 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 diesen zu erwartenden Belastungen als zumutbar und städtebaulich sinnvoll erachtet.

C 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 Planunterlage 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 (z.B. zuschütten, umleiten, stauen, o.ä.) 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 Chr. Geb. bis in das 6. Jahrhundert n. Chr., zum anderen ein Urnengräberfeld aus dem 7. und 6. Jahrhundert v. Chr. 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.

E Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

A. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Umsetzung der Entwicklungssatzung entstehen der Stadt Bremen keine Kosten. Es ist vorgesehen und in Umsetzung, dass die Eigentümer/innen der betroffenen Wohngrundstücke 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 bzw. vom jeweiligen Eigentümer selbst getragen.

B. Genderprüfung

Die geplante Siedlungsentwicklung bzw. 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.

Bremen

Bauamt Bremen Nord

(Amtsleiter)

Einwohnerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB am 10. November 2016

hier: Entwicklungssatzung 1204

Es ist beabsichtigt, für ein Gebiet in

Bremen-Burglesum zwischen An der Kleinen Geest, Vor den Ahnewelgen, Landschaftsschutzgebiet und dem Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße

zur Entwicklung von bebauten Bereichen im Außenbereich eine Entwicklungssatzung aufzustellen.

Begrüßung:

Anwesende (22 Einwohner)
Ortsamt Burglesum:
Herr Florian Boehlke, Ortsamtsleiter
Frau Sabine Hell-Nogai, Protokoll

Frau Linda Velte, Bauamt Bremen-Nord
Herr Hinzmann, Deichverband Bremen

Herr Boehlke eröffnet die Sitzung um 18:30 Uhr und erläutert den Zweck der heutigen Versammlung.

Zu der Versammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse eingeladen.

Zweck der heutigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist, die Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben zu informieren und der Verwaltung zu ermöglichen, die Wünsche und Anregungen des Bürgers kennenzulernen.

Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch statt.

In dieser Einwohnerversammlung werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt. Dabei wird allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Frau Velte stellt die Entwicklungssatzung 1204 mittels Präsentation vor. Herr Hinzmann vom Deichverband teilt mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Jedoch hat der Deichverband die Aufsicht über die kleinen Gewässer und Gräben. Der Erhalt ist dauerhaft zu sichern. Bei Veränderung bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Unbekannt: Die Teiche sind so wie auf dem Plan zu sehen ist, nicht mehr vorhanden. Die Pläne müssen aktualisiert werden.

Herr Schütze: Früher gab es auf jedem Grundstück einen Entwässerungsgraben, diese gibt es heute praktisch nicht mehr. Das Entwässerungssystem muss sich geändert haben.

Unbekannt: Der große Teich an der Grambker Heerstraße ist im Sommer fast leer. Jedes Jahr muss man beim Deichverband anrufen, damit der Teich nicht völlig austrocknet.

Karl Jarczewski, Föhrenbrok 2: Es wird nur der Hauptweg erwähnt, was ist mit den Grundstücken die nicht direkt daran liegen, wie werden die erschlossen? Ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert?

Herr Schütze: Die weißen Flächen auf den Plänen sind im Verhältnis zu den grünen Flächen sehr viel größer. Er fühlt sich benachteiligt, weil er nicht ohne Genehmigung gebaut hat.

Frau Velte: Ziel ist eine Bestandssicherung keine Verdichtung des Gebietes.

Herr Schütze stellt fest, dass diejenigen, die nicht gebaut haben, nun bestraft werden. Das Bauamt hat 60 Jahre zugesehen wie ohne Genehmigung gebaut wurde. Er wird das Verfahren anfechten.

Renate Otten: Der Föhrenbrok muss so bleiben wie er ist. Es soll keine größere Bebauung geben.

Frau Velte teilt mit, dass die Satzung so ausgelegt ist, dass der Bestand gesichert wird; aber auch abgerissen und neu gebaut werden kann. Aber man muss sich an die Festsetzungen wie 1 Wohneinheit pro 1000m² und die Landesbauordnung halten.

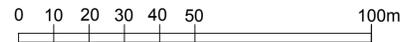
Unbekannt fragt, ob Herr Schütze zustimmen würde, wenn er am See bauen kann. Das wäre von Interesse, weil es auch schöner aussehen würde, wenn direkt am See eine Bebauung ist.

Frau Velte erläutert, dass die Abstimmung mit der Naturschutzbehörde noch nicht beendet ist. Diese tritt dafür ein, dass nur der Bestand legalisiert werden soll. Städtebaulich begründet sieht sie nicht, dass am See gebaut werden darf.

Frau Volkmer erwartet, dass sich der Deichverband aktuelle Pläne über die Gräben verschafft. Sie wüsste gerne wo die Gräben verlaufen. Sie hat beim Hauskauf nicht gewusst, dass für das Gebäude keine Baugenehmigung existiert.

Ende der Versammlung 19:40 Uhr.

V. a. r. W. Flur 121
Originalmaßstab 1 : 1000



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung
- GRZ** Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GR** Grundfläche der baulichen Anlage, Höchstmaß
- Mit der Anliegerschließung 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

1. In den Wohngebäuden ist je angefangener 1000 qm überbaubarer Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Satzung (ohne private Grünfläche) maximal eine Wohneinheit zulässig.
2. 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.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

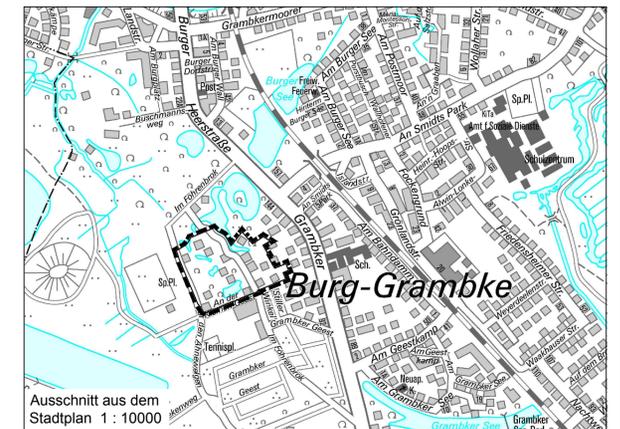
Entwicklungssatzung 1204

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

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



Bearbeitungsstand : 20.07.2017

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den

Amtsleiter
.....

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen - Nord gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis 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 24.04.2016 (TÖB)
Hartlage 20.07.2017 (ö. A.)

Verfahren: Böger

**Entwicklungssatzung
1204**

(Entwurf)