

*Mitteilung des Senats vom 12. Juli 2005*

***Bebauungsplan 2268 für ein Gebiet in Bremen-Arbergen, zwischen Arberger Heerstraße, Zur Grenze und Söldnerweg***  
***(Bearbeitungsstand: 10. Mai 2005)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2268 (Bearbeitungsstand: 10. Mai 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. Juni 2005 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 2268 (Bearbeitungsstand: 10. Mai 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

*Bericht der Deputation für Bau und Verkehr*

***Bebauungsplan 2268 für ein Gebiet in Bremen-Arbergen zwischen Arberger Heerstraße, Zur Grenze und Söldnerweg***  
***(Bearbeitungsstand: 10. Mai 2005)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2268 mit dem Bearbeitungsstand 10. Mai 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2268 (Bearbeitungsstand: 10. Mai 2005) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2268“ ist beigefügt.

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

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 4. Juni 2002 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 16. Juli 2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2268, der noch mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ für das Vitakraft-Grundstück der ersten öffentlichen Auslegung zugrunde lag, ist gemäß Beschluss der Deputation für Bau vom 4. Juni 2002 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Einwohnerversammlung) abgesehen worden.

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind bei der Planaufstellung von der Bauverwaltung in direkten Gesprächen und durch Schriftwechsel beteiligt worden und somit über die Planung informiert. Für Grundstückseigentümer außerhalb des Plangebietes gibt es keine nachteiligen Auswirkungen, insbesondere die Grundstückseigentümer an der Straße Zur Grenze erhalten in ihrer Nachbarschaft auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) eine im Vergleich mit der bisher geltenden Gewerbezone II neue Festsetzung mit geringerem Störpotential.

Auf eine Einwohnerversammlung konnte somit in diesem Fall verzichtet werden.

Zum geänderten Bebauungsplanentwurf 2268, der für die freigemachte Gewerbefläche nunmehr Wohnbebauung vorsieht, ist am 8. Juli 2003 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der zweiten öffentlichen Auslegung vorgelegt worden.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Hemelingen nach § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2268 gleichzeitig durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau hat am 4. Juni 2002 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 30. Juli 2002 bis 30. August 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung – Fachbereich Stadtplanung – öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der gleichzeitig durchgeführten Trägerbeteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung

5.1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der Trägerbeteiligung im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2268, der für das Vitakraft-Grundstück noch die Festsetzung von Gewerbegebiet vorsah, sind von Trägern öffentlicher Belange Hinweise mitgeteilt worden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Trägeranhörung haben sich die Vitakraft-Werke zur Aufgabe dieses Betriebsstandortes entschlossen, so dass die bisherige Gewerbefläche in Wohnbaufläche geändert werden soll.

Die Sachlage hat sich dadurch geändert; deshalb wird auf eine Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr verzichtet.

5.2 Anregungen von privaten Einwendern

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

6. Änderung/Ergänzung des Bauleitplanentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Der öffentlich ausgelegte Planentwurf hatte u. a. das Ziel, die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Gewerbebetriebes Vitakraft-Werke planungsrechtlich festzusetzen.

Nach der öffentlichen Auslegung haben die Vitakraft-Werke das Grundstück an einen Bauträger veräußert, die gewerbliche Nutzung an der Arberger Heerstraße 120 aufgegeben und diesen Betriebsteil an den Standort Mahndorf verlagert.

Diese freigemachte Gewerbefläche soll nunmehr aufgrund der integrierten Lage im Ortsteil Arbergen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Aufgrund der vorgenannten geänderten Sachlage ist der Planentwurf und die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2268 entsprechend geändert bzw. ergänzt worden.

Die Änderungen/Ergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2268 (Bearbeitungsstand: 17. Februar 2005) sowie in der Begründung zum Bebauungsplan 2268 (Bearbeitungsstand: 17. Februar 2005) berücksichtigt.

Durch die Planänderungen/-ergänzungen wird eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes (zweite öffentliche Auslegung) erforderlich.
7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der von Gewerbe- in Wohnbaufläche geänderte Planentwurf ist der erneuten Trägeranhörung zugrunde gelegt worden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die berührten Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planentwurfes erneut beteiligt worden. Nach Klärung bestimmter Fragen bzw. nach Berücksichtigung ihrer Belange in der Planung haben die Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen gegen die geänderte Planung geltend gemacht.
8. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2268 (Bearbeitungsstand: 17. Februar 2005) einschließlich Begründung aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Bebauungsplanentwurf 2268 (Bearbeitungsstand: 17. Februar 2005) hat in der Zeit vom 24. März 2005 bis 25. April 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat im Ortsamt Hemelingen Gelegenheit bestanden, vom Planentwurf mit Begründung Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 2268 bzw. im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über den geänderten Planentwurf einschließlich Begründung sowie über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Die Einwender der ersten öffentlichen Auslegung sind über die erneute Auslegung benachrichtigt worden.
9. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung
- 9.1. Anregungen von privaten Einwendenden

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

## 9.2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung/Beteiligung haben die Träger öffentlicher Belange nach Klärung bestimmter Fragen gegen die Planung keine Einwendungen geltend gemacht.

## 10. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes 2268 sowie dessen Begründung geändert worden. Die betreffenden Änderungen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes 2268 (Bearbeitungsstand: 10. Mai 2005) sowie in die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan 2268 (Bearbeitungsstand: 10. Mai 2005) eingeflossen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderung:

10.1 Im Planentwurf ist in dem mit \* gekennzeichneten Teil des Mischgebiets (MI\*) die GRZ von 0,4 auf 0,6 angehoben worden. Die Planänderung ist aufgrund von privaten Einwendenden vorgebrachten Anregungen erfolgt. Die betreffenden Anregungen sowie die von der Deputation für Bau und Verkehr empfohlene Behandlung dieser Anregungen sind in der dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr beigelegten Anlage enthalten.

10.2 Die Begründung zum Bebauungsplan ist im Rahmen der städtebaulichen Bearbeitung sowie aufgrund von Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange redaktionell geändert bzw. ergänzt worden.

10.3 Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den unter 10.1 bis 10.2 aufgeführten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung stattzugeben.

## 11. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Durch die nach der zweiten öffentlichen Auslegung erfolgte Planänderung hinsichtlich der Anhebung der GRZ auf 0,6 sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung ist gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter entsprechender Anwendung des § 13 Nr. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren), wonach den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist, mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes abgesehen worden.

Die Grundstückseigentümerin und betroffene Baugesellschaft hat die betreffende Planänderung beantragt und nach Zusendung des geänderten Planentwurfs mitgeteilt, dass sie mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs 2268 (Anhebung der GRZ im Mischgebiet\* von 0,4 auf 0,6) einverstanden ist.

Weitere Private sind von der Planungsänderung nicht betroffen.

Die Planänderung ist auch mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Das Ortsamt Hemelingen hat mitgeteilt, der Fachausschuss für Bau, Umwelt, Verkehr und Stadtentwicklung des Beirates Hemelingen habe sich in seiner Sitzung am 5. April 2005 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes 2268 befasst und den Planentwurf zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Hemelingen 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 2268 für ein Gebiet in Bremen-Arbergen zwischen Arber-

ger Heerstraße, Zur Grenze und Söldnerweg (Bearbeitungsstand: 10. Mai 2005)  
in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung  
(siehe Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

## Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan

# 2268

Stand: 10.05.05

| <b>I. Allgemeine Flächenbilanz</b>   |  | ha  |     |
|--|--|-----|-----|
| 1. Gesamtfläche des Plangebietes   |  | 3,0 |     |
| 1.1 davon bereits erschlossene Fläche<br>(gleicher Wert ergibt sich aus bisheriger gewerblicher Nutzung) |  | 3,0 |     |
|  |  | ha  | %   |
| 1.2. neu zu erschließende Fläche, davon  |  | 1,5 | 100 |
| a) Baugebietsflächen (Netto)   |  | 1,2 | 80  |
| b) Verkehrsflächen öffentlich  |  | 0,3 | 20  |
| privat   |  |     |     |
| c) Grünflächen öffentlich  |  |     |     |
| privat   |  |     |     |
| d) Ausgleichsflächen intern  |  |     |     |
| extern   |  |     |     |
| e) sonstige Flächen<br>(z.B. Versorgungsflächen,<br>Gemeinbedarfsflächen)                                |  |     |     |

| <b>II. Baugebiete</b>              |  | ha  | %    |
|------------------------------------|--|-----|------|
| Baugebietsflächen (Netto), davon   |  | 2,7 | 100  |
| a) Wohnbauflächen (WR/WA)          |  | 2,1 | 77,8 |
| b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK) |  | 0,6 | 22,2 |
| c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)  |  |     |      |
| d) Sonderbauflächen                |  |     |      |

| <b>III. Wohnungsbaupotenziale</b>  |  | Anzahl   | %   |
|--|--|----------|-----|
| 1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in                                      |  | 60       | 100 |
| a) Einzelhäusern   |  | 10       | 17  |
| b) Doppelhäusern   |  | 34       | 57  |
| c) Reihenhäusern   |  | 16       | 26  |
| d) Geschosswohnungsbauten (85m <sup>2</sup> /WE)                                 |  |          |     |
| 2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)                           |  | 40 WE/ha |     |
| 3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt |  | 15       |     |
| 4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)   |  | 144      |     |

*Begründung zum Bebauungsplan 2268 für ein Gebiet in Bremen-Arbergen zwischen Arberger Heerstraße, Zur Grenze und Söldnerweg*

*(Bearbeitungsstand: 10. Mai 2005)*

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Arbergen.

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

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist etwa 3 ha groß. Davon haben die Vitakraft-Werke bislang ca. 1,6 ha überwiegend als Lager und Verpackungsstätte für Tierfutterprodukte genutzt. Es befanden sich größere mehrgeschossige Lagergebäude, Büros sowie Nebengebäude, Garagen und ein Wohnhaus auf dem Gelände. Die Zufahrt erfolgte von der Arberger Heerstraße. Die Gebäude sind inzwischen abgebrochen.

Entlang den umgebenden Straßen (Arberger Heerstraße, Zur Grenze und Söldnerweg) ist das Gebiet überwiegend durch eingeschossige Wohngebäude als Straßenrandbebauung geprägt. Für Teilflächen (ca. 0,8 ha) an der Straße Zur Grenze und im Blockbinnenbereich, in unmittelbarer Nachbarschaft des Gewerbebetriebs, die bislang weitgehend unbebaut und gärtnerisch oder als Wiese genutzt waren, ist eine Wohnbebauung im Entstehen, die bereits nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2268 (noch mit Gewerbe) nach § 33 BauGB genehmigt werden konnte.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 162 für Arbergen, rechtsverbindlich seit 26. Juli 1962, setzt an der Arberger Heerstraße Gewerbeklasse III und Baustaffel 2 a, für die sonstigen Flächen Gewerbeklasse II und Baustaffel 1 a fest. Wohnen ist hier nur als Zubehör zulässig.

Für einen Geländestreifen am östlichen Rand des Geltungsbereichs (zwischen Söldnerweg und Arberger Heerstraße) setzt der Bebauungsplan 798, rechtsverbindlich seit 27. November 1973, Baugrundstück für Versorgungsanlagen oder die Beseitigung von Abwasser (Wasserleitung und Abwasserleitung) fest. Das daran östlich angrenzende Grundstück ist nicht bebaubare Fläche des allgemeinen Wohngebiets. Planungsrechtlich ist es Bestandteil der benachbarten Wohnbebauung an der Königsteiner Straße. Hier sind nur Stellplätze zulässig.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den bislang von dem Gewerbebetrieb genutzten Teil des Plangebiets gewerbliche Bauflächen, für einen Grundstücksstreifen an der Arberger Heerstraße gemischte Bauflächen und für die sonstigen, an den schmalen Wohnstraßen liegenden Grundstücke, Wohnbauflächen dar.

Die Vitakraft-Werke haben sich zur Aufgabe dieses Betriebsstandortes entschlossen und das Gelände an einen Bauträger verkauft. Wegen der geringen Größe und dreiseitig benachbarten Wohnumgebung ist das Gebiet auch für eine erneute gewerbliche Nutzung wenig geeignet. In Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft und Häfen soll deshalb auf diese gewerbliche Baufläche verzichtet werden. Nach Beseitigung der gewerblichen Bauten kann dadurch eine große städtebauliche Chance genutzt werden: Das Gebiet ist wegen seiner integrierten Lage im Ortsteil Arbergen (störungsfreie Wohnumgebung, Nähe zu Einkaufs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichem Nahverkehr, Buslinien in der Arberger Heerstraße und Hermann-Osterloh-Straße) trotz einer gewissen Beeinträchtigung durch die nahegelegene Eisenbahnstrecke gut für Wohnungsbau geeignet.



Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen deshalb in Wohnbauflächen geändert werden. Die 68. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird zeitgleich mit dem Bebauungsplan 2268 öffentlich ausgelegt werden.

Bei Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebiets in Wohngebiet ist eine öffentliche Erschließung erforderlich. Zur Festlegung dieser Erschließung und zur städtebaulichen Neuordnung der freigemachten Gewerbefläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Gesamtgebiet ist den geltenden und geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend gegliedert:

Entlang der Arberger Heerstraße ist Mischgebiet die standortgerechte Nutzungsart, weil hier die Hauptstraße des Ortsteils verläuft und deshalb neben Wohnen auch andere, nicht wesentlich störende Nutzungen möglich sein sollen, insbesondere solche, die der Versorgung des Gebiets dienen. Dies trifft in besonderem Maße für das Teilgebiet MI\* zu: Durch die Neuplanung entsteht hier ein eigenständiges, dreiseitig von Straßen umgebenes Grundstück, das nicht mehr mit den benachbarten Wohngrundstücken im Zusammenhang steht. Auch unter dem Aspekt der Lärmbelastung des südlichen Gebietsrandes durch den Verkehrslärm von der Arberger Heerstraße, der benachbarten Bahnstrecke Dreye-Sagehorn und der Wohngebietserschließung ist dies sachgerecht. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen ist in dem noch nicht bebauten Teil des Mischgebiets (MI\*) neben der geplanten Zufahrtsstraße zum Wohngebiet, der die geringste Distanz zur Lärmquelle hat, das Wohnen als Zubehör erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Im Erdgeschoss kann dann nur eine lärmunempfindliche sonstige Nutzung aus dem Katalog des Mischgebiets ausgeübt werden. Wegen der überwiegend bereits vorhandenen Wohnbebauung könnte ansonsten ein Mischgebiet gar nicht mehr entstehen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Nach Norden hin schließt teilweise allgemeines Wohngebiet an, soweit die Bauflächen an neuer oder ausbaufähiger Straße liegen (Zur Grenze). Wegen verbesserter oder neuer Erschließung können hier außer Wohnen auch die sonst im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen Platz finden. Damit besteht zumindest die Möglichkeit, in dem lärmbeeinträchtigten Bereich auch unempfindliche Nutzungen anzusiedeln. Da in diesem Bereich das Wohnen aber dominiert, sind die gewerblich orientierten Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3).

Für die sonstigen Teile des Gebiets, in denen sich der Querschnitt der schmalen Wohnstraßen nicht verbreitern lässt (beidseitig bebauter Abschnitt der Straßen Zur Grenze und Söldnerweg) oder die in dem Neubaugebiet rückwärtig gelegen sind, ist reines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens und zur Sicherung der die Umgebung prägenden Einfamilienhausbebauung sollen in Gebieten, in denen in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, in ein- und demselben Wohngebäude je Baugrundstück nur eine Haupt- und zusätzlich eine untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 5).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den geltenden Festsetzungen des Staffelbau- und Gewerbeplans 162 und am Bestand.

Dementsprechend sind an der Arberger Heerstraße zwei Vollgeschosse (Firsthöhe 11 m) und auf den Wohnbauflächen an den schmalen Straßen Zur Grenze und Söldnerweg ein Vollgeschoss (Firsthöhe 9 m) die angemessenen Höchstmaße. Um in dem neu erschlossenen allgemeinen Wohngebiet (ehemals Vitakraft-Werke) auch andere Bauformen als das frei stehende Einfamilienhaus zu ermöglichen, werden hier zum Teil auch zwei

Vollgeschosse als Höchstmaß ebenfalls mit einer Firsthöhe von 11 m festgesetzt.

Die Differenzierung der Grundflächenzahl in 0,6 (MI\*), 0,4 (MI und WA) und 0,3 (WA und WR) korrespondiert mit der Abstufung der Art der Nutzung. Im MI\* fördert die höhere GRZ 0,6 eine gewerbliche Nutzung, die städtebaulich wünschenswert ist. Die rückwärtig und an den schmalen Straßen gelegenen reinen und allgemeinen Wohngebiete sind bereits überwiegend bebaut und sollen nicht weiter verdichtet werden. Auch für den überwiegenden Teil der neu hinzukommenden Wohnbebauung ist eine GRZ von 0,3 ausreichend. Lediglich in den Bereichen, die auch für Reihenhäuser vorgesehen sind, ist eine GRZ von 0,4 erforderlich.

Für das bereits vorhandene Wohngebäude auf dem Vitakraft-Gelände werden dem Bestand entsprechend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dem Gebäude wird eine Grundstücksfläche zugeordnet, die zu einer in der Umgebung geltenden GRZ von 0,3 führt.

### 3. Bauweise, Baugrenzen

An der Arberger Heerstraße finden sich alle Gebäudetypen der offenen Bauweise. Das Mischgebiet ist Teil dieser Zone. Entsprechend wird hier offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet an der Straße Zur Grenze und im reinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird die Struktur der unmittelbaren Umgebung, die ausschließlich von Einzel- und Doppelhäusern geprägt ist, weitergeführt.

In dem neu entstehenden allgemeinen Wohngebiet soll die offene Bauweise unterschiedliche Formen des Wohnungsbaus ermöglichen. Wo es aus schallschutztechnischen Überlegungen wirkungsvoll ist, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind im Bestand überwiegend pauschal begrenzt.

Die Bauzonen in dem neuen Wohngebiet (ehemals Vitakraft) ermöglichen eine optimale Orientierung (nach Süden und Westen), fördern lärm-schutzorientiertes Bauen und unterstützen gleichzeitig das städtebauliche Ziel einer straßenbegleitenden Bebauung.

### 4. Verkehrsflächen

Die Straße Zur Grenze ist lediglich 6 m breit. In dem bislang nur einseitig bebauten Abschnitt können ohne nachteiligen Eingriff in die ausgeübte Nutzung im Rahmen der Neubebauung Flächen für eine geringfügige Verbreiterung gesichert werden, sodass ein Straßenausbau möglich ist, der den zukünftigen Verkehrsbedürfnissen in Folge der neu entstehenden Wohnbebauung angemessen ist. Die zusätzlichen Verkehrsflächen sollen einen Streifen mit öffentlichen Stellplätzen und Bäumen sowie einen getrennten Fußweg aufnehmen.

Die innere Erschließung des neuen Wohngebiets zweigt am östlichen Rand des Baugebiets von der Arberger Heerstraße ab und erschließt damit das neue Wohngebiet nicht mittig. Aber eine lärmschutztechnisch ungünstige Unterbrechung der Bauzone an der Hauptstraße kann so vermieden werden. Die Erschließung ist als Ringstraße angelegt und so dimensioniert, dass sie einen verkehrsberuhigten Ausbau ermöglicht. Gleichzeitig bietet sie möglichst vielen Grundstücken eine öffentliche Erschließung. Wegen der vorgegebenen Grundstücksabmessungen lässt sich ein Großteil der erforderlichen öffentlichen Stellplätze mit verkehrsberuhigendem Effekt bereits im Zufahrtsbereich zum Baugebiet in die Straßengestaltung integrieren. Bei der vorgesehenen Führung der Verkehrsfläche lassen sich auch ein weiteres im Blockbinnenbereich (westlich Vitakraft) liegendes Grundstück sowie ein vorhandenes Mehrfamilienhaus unmittelbar von öffentlicher Straße erschließen, sodass hier auf private Zufahrten verzichtet werden kann.

Am Ostrand des Baugebiets entsteht in Fortführung der neuen Erschließungsstraße eine Rad- und Fußwegverbindung von der Arberger Heer-



straße zum Söldnerweg und weiter in die nördlich gelegenen Arberger Wohngebiete. Gleichzeitig wird die gegebene Grundstückssituation für zusätzliche direkte Fußwegverbindungen genutzt, wodurch Umwege vermieden werden. So ergibt sich eine gute und autoverkehrsfreie Vernetzung des neuen Wohngebiets mit seiner Umgebung.

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Energieversorgung des neu entstehenden Baugebiets wird in günstiger Randlage ein Standort für eine Trafostation gesichert, der in die Straßengestaltung integriert werden kann.

#### 6. Sonstige Festsetzungen

Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind so begrenzt, dass die Vorgartenflächen unbebaut und begrünt bleiben.

Im neuen Wohngebiet sind in Einzelfällen Gartenflächen auch zur öffentlichen Straße ausgerichtet. Hier sind zur Vermeidung von Störungen und aus Gründen des Ortsbildes Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Auf Teilflächen sind Nebenanlagen zulässig. Für die erforderlichen Stellplätze ist innerhalb der Bauzonen ausreichend Platz. Darüber hinaus ergeben sich gute Möglichkeiten, den ruhenden Verkehr störungsfrei, gleichzeitig aber lärmabschirmend auf entsprechenden Flächen am südlichen Abschnitt der Ringerschließung unterzubringen.

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplans 798 „Baugrundstück für Versorgungsanlagen“ für das stadteigene Flurstück 57/19, in dem Wasser- und Abwasserleitungen verlegt sind, kann entfallen. Zukünftig liegen diese Leitungen in festgesetzter Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

#### 7. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 garantieren eine Mindestbegrünung der Baugebiete und der zusätzlichen Verkehrsflächen. Ihr Umfang orientiert sich an der in Folge der Bebauung zunehmenden Versiegelung.

Die Lärmauswirkungen von der Eisenbahnstrecke Dreye–Sagehorn und der Arberger Heerstraße erfordern besondere Maßnahmen beim Bau von Wohnungen (Stellung der Gebäude, Grundrissgestaltung, Einsatz schallabsorbierender Bauteile). Die textliche Festsetzung Nr. 8 setzt den Maßstab für die angestrebte Lärminderung in den Aufenthaltsräumen fest und regelt die dem Bauherrn obliegenden Verpflichtungen.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen sind unter den entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen erläutert.

### **D) Umweltprüfung**

Das Bebauungsplanverfahren ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bis zum 20. Juli 2004 geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Genehmigung von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet oder ermöglicht, ist über eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu entscheiden.

#### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 2268 setzt reine und allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiet fest. Eine bauliche Nutzung des Gesamtbereichs ist seit Rechtsverbindlichkeit des Staffelbau- und Gewerbeplans 162 (26. Juli 1962) zulässig und bereits überwiegend vollzogen. Das Planungsziel ist deshalb lediglich die Umwidmung von gewerblicher in Wohnbaufläche. Es werden dadurch keine prinzipiell neuen Baumöglichkeiten begründet.

Auf den bislang noch nicht baulich genutzten Grundflächen, für die Gewerbezone II, also Gewerbegebiet festgesetzt war, kann nach den geplanten Festsetzungen eine zusätzliche Grundfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> (insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup>) realisiert werden. Dieser Wert liegt deutlich unter dem unteren Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> der Ziffer 18.7.2 der oben genannten Anlage 1 zum UVPG.

Da bereits nach dem Staffelbau- und Gewerbeplan 162 eine Bebauung der heutigen Grün- und Freiflächen zulässig war, ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Gleichwohl sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht worden.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans 2268 sind danach keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

### a) Boden

Im Rahmen der Abstimmung des Bebauungsplans mit den Trägern öffentlicher Belange ist geprüft worden, ob in Folge der bisherigen gewerblichen Nutzung von Teilflächen des Geltungsbereichs eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden ist.

Hinweise, die diesen Verdacht begründen könnten, sind nicht gefunden worden. Das Grundstück war bis zur gewerblichen Nutzung durch die Vitakraftwerke landwirtschaftlich genutzt. Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung waren lediglich Lager und Verpackung von Tierfutterprodukten.

Im Plangebiet sind mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Dies ist aus der gesamten unmittelbar benachbarten Umgebung belegt (Lage auf der Düne). Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Diese ist durch entsprechenden Hinweis sichergestellt.

### b) Lärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmquellen Arberger Heerstraße und Eisenbahnstrecke Dreye-Sagehorn.

Auf Grundlage eines Lärmgutachtens ist die städtebauliche Anordnung der Bauzonen mehrfach geändert und optimiert worden. Die für den Bebauungsplan 2268 gewählte städtebauliche Struktur berücksichtigt durch Orientierung der Bauzonen, entsprechende Bauweise und lärmschützende Anordnung von Garagen bestmöglich die Aspekte der Minderung der Lärmbeeinträchtigung, kann sie jedoch aufgrund der räumlichen Nähe und des Verlaufs der Lärmquellen nicht völlig ausschließen.

Deshalb sind aufgrund eines weiteren Gutachtens die Beurteilungspegel für Aufenthaltsräume tagsüber und nachts ermittelt und erforderliche Maßnahmen (lärmschützende Fensterlaibungen) vorgeschlagen worden.

Durch entsprechende textliche Festsetzung ist damit gesichert, dass für die weit überwiegende Mehrzahl aller Aufenthaltsräume die wünschenswerten Mittelungspegel auch bei leicht geöffnetem Fenster eingehalten werden können. Lediglich im Einzelfall der östlichsten Bauzone kann an der lärmschützenden Außenseite ohne besondere Schallschutzmaßnahmen ein Mittelungspegel nachts von 30 dB(A) nicht erreicht werden. An den Plänen des hier tätigen Wohnungsbauträgers ist nachweisbar, dass auf dieser lärmschützenden Gebäudeseite durch entsprechende Organisation des Grundrisses

die Zahl der empfindlichen Räume auf ein Elternschlafzimmer je Wohneinheit reduziert werden kann. Damit sind lediglich acht Räume betroffen.

Trotz des allerdings nur geringen Defizits an optimalem Lärmschutz ist bei einer Gesamtbetrachtung der Planungsfolgen festzustellen, dass allein unter Lärmschutzaspekten der Ersatz der bisherigen gewerblichen Nutzung durch Wohnen zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse führt.

Bislang waren die Bewohner (insbesondere nachts) dem Lärm des gewerblichen Liefer- und Ladeverkehrs ausgesetzt, der in Zukunft wegfällt. Nunmehr kann sich ein homogenes Wohngebiet entwickeln, in dem innere Störungen ausgeschlossen sind. Eine nur aus der Historie verständliche städtebauliche Fehlentwicklung kann somit bereinigt werden. Im Rahmen der Abwägung kann dieses Konzept auch unter Gesichtspunkten des Lärmschutzes als vertretbar angesehen werden.

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

#### **E) Finanzielle Auswirkungen**

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten, da das Plangebiet durch einen privaten Bauträger erschlossen werden soll. Einzelheiten dazu sind in dem abgeschlossenen Erschließungsvertrag geregelt.

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.

# BEBAUUNGSPLAN 2268

für ein Gebiet in Bremen - Arbergen,  
zwischen Arberger Heerstraße, Zur Grenze und  
Söldnerweg

(Bearbeitungsstand: 10.05.2005)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WR Reine Wohngebiete

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

FH Firsthöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

o Offene Bauweise

△ Nur Einzel- und Doppelhauser zulässig

g Geschlossene Bauweise

--- Baugrenze

--- Flächen für Versorgungsanlagen

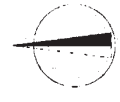
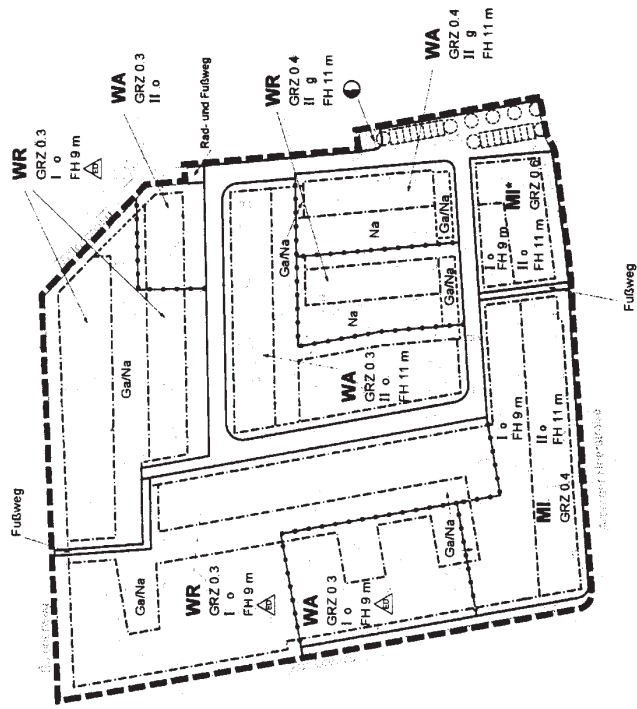
⊙ Elektrizität

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen  
Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie oder Nutzungsgrenze zusammenfällt

Na Nebenanlagen

Ga Garagen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Vorstadt am rechten Wesenufer,  
Flur 262  
Originalmaßstab 1:1000



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 Planersetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.