

Bebauung Rethfeldsfleet 8 / Ende der Weingartstraße und Peripherie in Bremen-Borgfeld

Die FDP im Beirat Borgfeld beantragt, der Beirat Borgfeld möge beschließen:

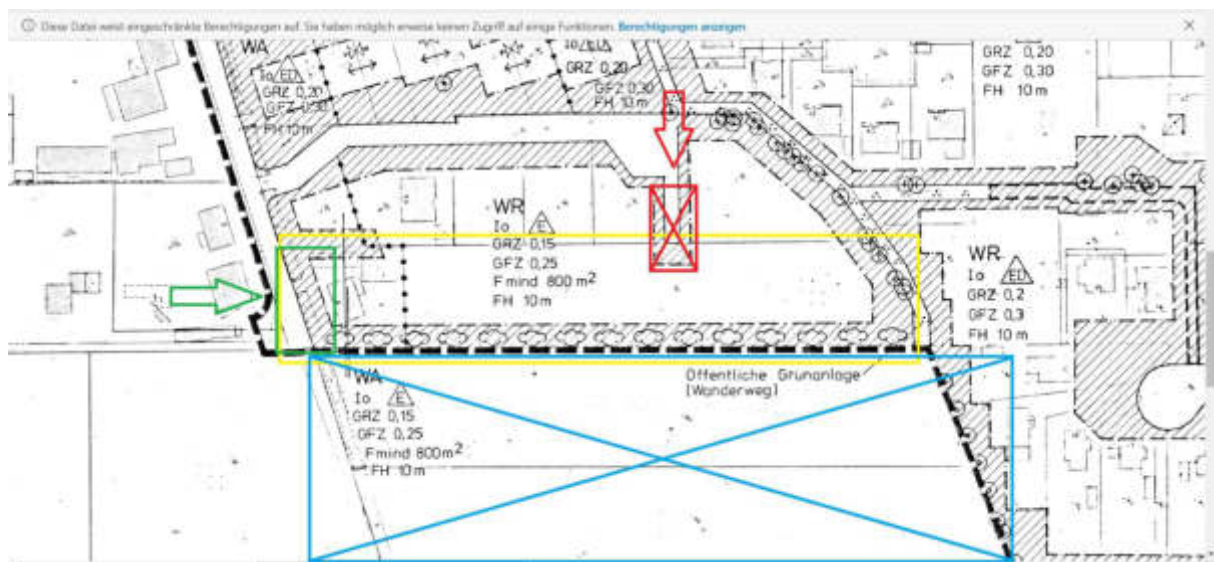
Der Beirat Borgfeld fordert die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und das Bauordnungsamt auf, die beabsichtigte Bebauung auf und hinter dem Grundstück Rethfeldsfleet 8 derart zu beplanen, dass eine künftige Zufahrt / Zuwegung zu dem Baugrundstück / Baugebiet nicht über die Weingartstraße, sondern über die Straße Rethfeldsfleet erschlossen und errichtet wird.

Eine Beplanung und Bebauung außerhalb des Bebauungsplanes 1986 in nordöstlicher Richtung ist auszuschließen.

Ein weitergehende Stellungnahme zu dem, bzw. den beabsichtigten Bauvorhaben und hiermit einhergehender etwaiger Erstellung, Änderung oder Ergänzung zu Bebauungsplänen und Anträgen auf Erteilung von Baugenehmigungen behält sich der Beirat nach vorheriger Anhörung vor.

Begründung:

Das Grundstück Rethfeldsfleet 8 in Borgfeld (Flurstück 192) grenzt in nordöstlicher Richtung an den äußeren Randbereich des Bebauungsplans 1986 und lässt dort entlang der hinteren und rückwärtigen Seite der Weingartstraße eine Bebauung zu. Auf die nachstehende Skizze wird verwiesen



Der hier betroffene Bereich ist in der Skizze gelb markiert. Die vom Beirat nicht gewünschte künftige Erschließung und Zuwegung ist rot markiert, die gewünschte künftige Erschließung und Zuwegung ist grün markiert. Die nicht gewünschte weitergehende Beplanung und Bebauung ist blau markiert.

Mit der schriftlichen Begründung des Bebauungsplans 1986 zu etwaiger Bebauung dieses Bereichs ist eine zusätzliche Bebauung nur noch als Ergänzungsbebauung auf rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehen und begrenzt. Es ist sicher zustellen, dass die sehr schmalen und verzweigten, von der Straße Upper Borg abgehenden Wohnstraßen durch weitere Bebauung in möglichst geringem Maße durch zusätzlichen Verkehr belastet werden. Eine städtebaulich unerwünschte bauliche Verdichtung ist auszuschließen. Die vom Rethfeldsfleet in nord-nordöstlicher Richtung abzweigende Straßenfläche – namentlich die Weingartstraße – ist nur für den Zweck als öffentliche Straßenverkehrsfläche erforderlich, geplant und errichtet worden, um die nordwestlich angrenzende (inzwischen bebaute) Bauzone erschließen zu können. **Eine weitergehende Erschließung einer rückwärtigen Bebauung in nordöstlicher Richtung des Grundstücks Rethfeldsfleet ist hiermit explizit nicht benannt.**

Die Weingartstraße ist in ihrem baulichen Bestand ebenfalls zu eng, zu schmal und zu verwinkelt, um künftig – sowohl während der Bauphase wie auch nach der Fertigstellung - eine gefahrlose Zuwegung zu der rückwärtigen Bebauung des Grundstücks Rethfeldsfleet 8 zu gewährleisten. So befindet sich in der Weingartstraße z.B. eine Kinderwohngruppe (5-8 Jahre) des Hauses Alten Eichen. Die beiden direkt neben der unerwünschten Zuwegung angrenzenden Grundstücke Weingartstraße 5 (Flurstück 191/3) und Weingartstraße 20 (Flurstück 191/1) werden durch einen derartigen Ausbau der faktisch dort zurzeit nicht vorhandenen Zuwegung / Planstraße unverhältnismäßig belastet. Im Falle der Errichtung der noch nicht vorhandenen Zuwegung bleibt der erforderliche Bauwuch (3m) unberücksichtigt. Eine Zuwegung wird für die erforderliche Breite für Begegnungsverkehr ebenso zu schmal sein, wie für dem für den erforderlichen und zu gewährleistenden Feuerwehr- und Krankentransportverkehr. Dies ergibt auch die nachstehende Luftbildaufnahme



Der Beirat Borgfeld favorisiert daher – sollte es zu einer Bebauung des Grundstücks Rethfeldsfleet 8 kommen – eine Erschließung und Anbindung dieses Grundstücks über eine brückenweise Zuwegung über das Gewässer Rethfeldsfleet, welches als Gestaltungsmöglichkeit im öffentlichen Raum als öffentliche Grünanlage festgesetzt wurde.

Eine weitergehende Bepflanzung, Bebauung und Erschließung des in nordöstlicher Richtung neben dem Grundstück Rethfeldsfleet 8 liegenden, unbepflanzten Bereichs ist vom Beirat Borgfeld unerwünscht.

Gernot Erik Burghardt

FDP im Beirat Borgfeld

Anlagen:

- schriftliche Begründung zum B-Plan 1986
- Auszug Zeitungsartikel aus dem Weserkurier vom 03.11.2015
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Stand 31.10.2002)

Begründung (Neufassung) zum Bebauungsplan 1986 mit zwei Deckblättern für ein Gebiet in Bremen-Borgfeld zwischen Katrepeler Landstraße, Am Hollerdeich, Upper Borg (beiderseits), Rethfeldsfleet (zum Teil beiderseits) und Butfandskamp (beiderseits)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Borgfeld.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist weitgehend mit Einfamilienhäusern bebaut. An der Straße Upper Borg befinden sich eine Tischlerei, ein Fuhrgeschäft und ein Brennstoffhandel, an der Straße Bruchwettern besteht noch ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Bislang unbebaute Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

2. Geltendes Planungsrecht

Überwiegend gelten im Plangebiet Festsetzungen des Bebauungsplanes 802, rechtsverbindlich seit dem 1. Juli 1971. Der Bebauungsplan 802 setzt überwiegend allgemeines Wohngebiet fest, für Teilflächen beiderseits Upper Borg Mischgebiet. Festsetzungen über Grund- und Geschößflächenanzahlen fehlen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen 1983 stellt beiderseits Upper Borg gemischte Bauflächen und im übrigen Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Die gemischten Bauflächen beiderseits Upper Borg sind durch reine Wohnbebauung gekennzeichnet. Die geplanten Festsetzungen lassen ausreichenden Spielraum für Erweiterungsmöglichkeiten. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepaßt (Änderung gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen). Die städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Mit dem Bebauungsplanentwurf 1986 sollen im wesentlichen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

a) Erschließung

Die im Bebauungsplan 802 festgesetzten Straßen zur Erschließung rückwärtig gelegener und noch unbebauter Grundstücksflächen sol-

1983 entwickelt, der hier Wohnbauflächen darstellt. Festsetzungen zugunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung sind deshalb nicht städtebauliches Ziel.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 802, der allgemeines Wohngebiet vorsah, durfte der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb in der Vergangenheit lediglich im Rahmen des Bestandschutzes fortgeführt werden. Seine künftige planungsrechtliche Absicherung verbietet sich, weil damit ein bereits vorhandener Konflikt zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft nicht nur ungelöst bliebe, sondern noch verfestigt würde. Der im Nebenerwerb geführte Betrieb verfügt über keine hofnahen Flächen und ist bereits von vorhandener Wohnnutzung umgeben. Deshalb ist es nicht möglich, den vorhandenen, durch diverse Anwohnerbeschwerden belegten Immissionskonflikt mittels Ausweisung entsprechender Abstandsflächen zu lösen. Der Verzicht auf die planungsrechtliche Absicherung ist auch vertretbar, weil es dem Betrieb am jetzigen Standort an Erweiterungsmöglichkeiten fehlt und weil die Flächen einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden können.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) werden sowohl vorhandene Betriebe berücksichtigt, als auch ein Übergang zum Mischgebiet geschaffen. Durch textliche Festsetzung werden die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, weil sie sich in den städtebaulichen Zusammenhang nicht einfügen würden.

c) Mischgebiet (MI)

Mit der Ausweisung von Mischgebiet beidseitig eines Teils von Upper Borg soll der Existenz der hier seit langem ansässigen Betriebe Rechnung getragen werden. Diese Ausweisung bietet einen gewissen Schutz, insbesondere in lärmrechtlicher Hinsicht. Allerdings sind den Betrieben aufgrund der vorhandenen Grundstücke und Nutzungsstrukturen (kleine Betriebsgrundstücke, Wohnen in den umliegenden WA- und WR-Gebieten) Entwicklungsgrenzen gesetzt, so daß diese Mischgebietsfestsetzung eher bestandswahrenden Charakter hat.

Durch textliche Festsetzungen sind Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 500 m² Geschoßfläche ausgeschlossen, weil sie sich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen nicht einfügen würden.

d) Höchstgrenze der Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf höchstens zwei begrenzt werden. Der weit überwiegende Teil ist bereits mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Zusätzliche Bebauung in diesem Bereich kann nur noch als Ergänzungsbebauung in Baulücken oder auf rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgen. Lediglich im Bereich der Planstraße ab Rethfeldsfleet und zwischen Upper Borg und der Waldfläche am Hollerdeich wird in etwas größerem Umfang Neubautätigkeit stattfinden. Diese Flächen liegen im Randbereich des Baugebiets, unmittelbar an der Grenze zur freien Landschaft. Das gesamte Plangebiet ist durchgängig durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Um diese Situation zu erhalten und dem Charakter des Gebiets widersprechenden Entwicklungen entgegenzuwirken, sind mögliche Festsetzungen restriktiv auszurichten und zu kombinieren: höchstens ein Vollgeschoß, max. 10 m Firsthöhe, nur Einzel- oder Einzel- und Doppelhäuser, relativ niedrige Dichte (GRZ 0,15 - 0,20; GFZ 0,25 - 0,35), sowie die Begrenzung der Höchstzahl der Wohnungen. Neue Gebäude fügen sich dadurch in die Umgebung ein. Neben der Erhaltung dieser das Milieu des Gebiets prägenden Bauweise soll mit

der Beschränkung der Wohnungszahl auch erreicht werden, daß die sehr schmalen und verzweigten, von der Straße Upper Borg abgehenden Wohnstraßen durch weitere Bebauung in möglichst geringem Maße durch zusätzlichen Verkehr belastet werden. Der Zustand des Gebiets und das daran orientierte Konzept des Bebauungsplanes in seiner Gesamtheit lassen die Entwicklung einer Mehrfamilienhausbebauung nicht zu.

Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf höchstens zwei zu begrenzen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich überwiegend am Bauzustand und verhindert eine städtebaulich unerwünschte bauliche Verdichtung. Dies gilt auch für die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und für die jeweils ausschließliche Zulassung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Einzel- und Doppelhäusern.

Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die unterschiedlichen städtebaulichen Situationen.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen überwiegend den Bestand, lassen genügend Spielraum für Neubauten und berücksichtigen teilweise die speziellen Grundstückssituationen im Hinblick auf vorhandenen Baumbestand.

Im Bereich Rethfeldsfleet/Bruchwetterm/Planstraße wird eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit offener Bauweise ausgewiesen, um die vorhandene Doppelhausbebauung angemessen zu berücksichtigen und ergänzen zu können.

Im reinen Wohngebiet an der Straße Butlandskamp wird entsprechend dem Bestand eine Doppelhausbebauung bei offener Bauweise festgesetzt.

Im Bereich Upper Borg 8 und 10 ist die Bauzone geringfügig zugunsten der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zurückgenommen worden, um schützenswerten Baumbestand berücksichtigen zu können. Dies gilt auch für Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Grundstücks Butlandsweg 2 b.

3. Verkehrsflächen

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen berücksichtigen im wesentlichen den Bestand.

Vom Rethfeldsfleet nach Norden abzweigend ist eine neue Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese Straßenverkehrsfläche ist erforderlich, weil die in diesem Bereich im Bebauungsplan 802 festgesetzte Erschließung wegen eines zu erhaltenden Baumbestandes im Trassenbereich nicht mehr durchführbar ist. Die im Bebauungsplan 802 von der Straße Bruchwetterm nach Osten abzweigende Planstraße wird aufgegeben. Die bisherige Erschließung wird teilweise durch die neue Erschließung vom Rethfeldsfleet aus ersetzt. Diese neue Erschließung ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche erforderlich, um die nordwestlich angrenzende Bauzone für Einzel- und Doppelhäuser ordnungsgemäß erschließen zu können. Dies wäre bei einer privaten Erschließung nicht gesichert. Die Führung der Straße ist im Einmündungsbereich unter Berücksichtigung von Baumbestand so geplant, daß Anlieger möglichst wenig betroffen und beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Aufstellung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne 2064 und 2065 ist die Planung von zwei Straßenanbindungen und zwei Fuß- und Radwegverbindungen zur Straße Upper Borg erforderlich.

Den verkehrlichen Belangen der Anwohner (Befürchtung von Schleichverkehr) der Straße Upper Borg soll durch eine Unterbrechung dieser Straße im Rahmen der Durchführung entsprochen werden. Gleichzeitig wird mit der Planung die Anbindung des Plangebietes an die Borgfelder

Heerstraße über die neuen Planstraßen in den Bebauungsplänen 2064 und 2065 sichergestellt.

Die Straßenverkehrsfläche zwischen den Häusern Upper Borg 37 und 31 ist auch erforderlich, um gegebenenfalls eine Buslinie über die vorgesehene Buswendestelle hinaus weiterführen zu können.

Die südliche Verbindung in Höhe Rethfeldsfleet ermöglicht den direkten Verkehrsabfluß auch des neuen Quartiers um die Kaiser-Stiftung.

Einen Längsverkehr, der sich im Zuge der fast 1,5 km langen Straße Upper Borg aufbaut, wird es dann nicht mehr geben. Somit führt die Planung zu einer Verkehrsberuhigung.

Die dargestellte planerische Konzeption macht die Planung folgender Straßenverkehrsflächen erforderlich:

Durch die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche zwischen den Häusern Upper Borg 31 und 37 wird die Anlegung einer Buswendestelle ermöglicht. Damit kann das Quartier rund um den Butlandsweg noch ausreichend gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden.

In Höhe Rothfeldsfleet zwischen Upper Borg 81 und 83 wird eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die im benachbarten Bebauungsplan 2065 fortgeführt wird.

Zwischen Upper Borg 13 und 17 wird eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen als Verbindung zu den Wohngebieten in dem angrenzenden Bebauungsplan 2065, die dort als Fuß- und Radwegeverbindung fortgesetzt werden soll. Diese Straßenverkehrsfläche dient auch der Schulwegsicherung.

Die Wegefläche zwischen Upper Borg 51 und 57 sichert einen Verbindungsweg zum benachbarten Bebauungsplan 2065, der dort als öffentliche Grünanlage (Wanderweg) fortgesetzt werden soll.

4. Grünflächen

Die Grünanlagen nehmen überwiegend ein vorhandenes Wegenetz auf und berücksichtigen vorhandene schützenswerte Bäume.

Das Gewässer Rethfeldsfleet wird parallel zur Planstraße als öffentliche Grünanlage festgesetzt, um weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum nutzen zu können.

5. Sonstige Festsetzungen

Für die Elektrizitätsversorgung ist eine Transformatorstation erforderlich.

Die Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke im reinen Wohngebiet am Rothfeldsfleet ist erforderlich, um dem im Plangebiet am Siedlungsrand östlich der Straße Butlandskamp vorhandenen Charakter der Siedlungsstruktur bei einer Bebauung fortführen zu können.

Dadurch soll gewährleistet werden, daß am östlichen Siedlungsrand des Plangebietes eine einheitliche Bebauungsstruktur entsteht.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Nr. 1) dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Die mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Fläche (Nr. 2, ab Butlandskamp) dient der langfristig herzustellenden Wegeverbindung zur freien Landschaft. Ihr Verlauf entspricht weitestgehend einer vorhandenen privaten Wegeerschließung sowie einer Kanalführung (Niederschlagswasserkanal mit Einleitungsstelle in den Katrepeler Siebgraben). Durch diese Festsetzungen wird eine aufwendigere öffentliche Erschließung vermieden.

Die Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht (Nr. 2) zwischen Bruchwettern 10 und 12 sowie zwischen Butlandskamp und öffentlicher Grünanlage dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und gleichzeitig der Allgemeinheit als Wegeverbindung.

Die Festsetzungen zu Sträuchern und Bäumen dienen der Erhaltung bzw. Schaffung von Grünpflanzungen, die sich städtebaulich in das Gebiet einfügen und es in dieser Hinsicht abrunden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) - gleichzeitig als Wald (Schutzwald) festgesetzt - dienen der Erhaltung des schützenswerten Vegetationsbestandes (Baumbestand mit Teich). Für diese Flächen bestehen bisher keine städtebaulichen Festsetzungen, so daß Bauland insoweit nicht betroffen wird.

Gleichzeitig soll diese Fläche für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden können. Es ist nicht beabsichtigt, den Grundstückseigentümern den Vollzug der textlichen Festsetzung Nr. 10 mit städtebaulichen Geboten aufzuerlegen. Gleichwohl ist die textliche Festsetzung Nr. 10 im Sinne einer Vorratsplanung für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der § 9 Abs. 1 a BauGB bietet insoweit die Möglichkeit, in anderen Plänen eine Zuordnungsfestsetzung zu treffen mit dem Ziel, Grundstückseigentümer, die an anderer Stelle in Natur und Landschaft eingreifen, zur Finanzierung der in der textlichen Festsetzung Nr. 10 vorgesehenen Maßnahmen heranzuziehen.

6. Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung zur Ermittlung der Geschoßfläche (Nr. 5) dient der Beschränkung des Bauvolumens einzelner Baukörper. Sie dient auch dem Ziel, Dachformen zu verhindern, die sich in das Ortsbild nicht einfügen.

Die textliche Festsetzung zum Oberflächenwasser (Nr. 6) soll eine Versickerung von Oberflächenwasser bewirken, die aufgrund der geringen Versiegelung der Grundstücke im Plangebiet möglich ist.

Die textliche Festsetzung zu den Böschungsbereichen von Gräben und Fleeten (Nr. 7) dient einem entsprechenden Aus- oder Rückbau im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes.

Die textlichen Festsetzungen zu Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen (Nr. 8) sollen bewirken, daß nicht Zäune und Gitter, sondern „Grün“ die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen begleitet.

Die textlichen Festsetzungen zu Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 11) sind erforderlich, um den gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz notwendigen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu sichern.

D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungs-Umweltverträglichkeitsprüfung (P-UVP)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht:

1.1 Natur und Landschaft

Ein vorhandener weitgehend bebauter Siedlungsbereich wird durch eine kleine Baufläche abgerundet; im wesentlichen regelt der Bebauungsplan die Dichte der Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Baumbestandes und des Grabennetzes. Darüber hinaus sollen zeichnerische und textliche Festsetzungen einen landschaftsadäquaten Abschluß des Siedlungsbereiches zur freien Kulturlandschaft sichern.

Südlich des Hollerdeiches befindet sich eine Waldfläche mit Eichen, die in ihrem südlichen Bereich lichtungsartig offen ist. Ökologisch ist die Fläche insgesamt als wertvoll bis sehr wertvoll einzustufen. So steht hier ein dichter Fichtenbestand mit Unterwuchs aus Brom- und Himbeeren. Die daran anschließende offene Fläche beginnt zu verbuschen und geht westlich und nördlich in bestehenden Eichen-Hainbuchen-Hochwald über. Auf der Ostseite wird der gesamte Bereich von einem Graben - zum Teil mit Erlen gesäumt - begrenzt. Im Wald liegt ein beschatteter Teich, der Laichgewässer für Amphibien (Erdkröte und Grasfrosch) ist. Weitere Ar-

ten der „Roten Liste“ in dem Gebiet sind bisher nicht bekannt. Dies ist jedoch von untergeordneter Bedeutung, da die Verzahnung von Flächen innerhalb des Baugebietes mit diesen Übergangszonen und der freien Landschaft in einer derartigen Ausprägung in Bremen sehr selten ist. Hier sind Rückzugs- und Wiederausbreitungsräume von Vögeln, Kleinsäugetern und Amphibien entstanden. Unabhängig davon ist eine langfristige Sicherung dieser für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvollen Flächen allein aus der Tatsache heraus notwendig, daß Wald in Bremen etwas besonderes ist.

Mit der Festsetzung dieser Fläche als Schutzwald wird der Schutzwürdigkeit dieses Waldgebietes entsprochen.

1.2 Wasser

Der Geltungsbereich berührt kein Wasserschutzgebiet.

Die vorhandenen Mulden, Gräben und Teiche sollen erhalten bleiben und der Sammlung des Niederschlagswassers dienen, soweit dies nicht der Versickerung auf den Grundstücken zugeführt werden kann. Soweit die Straßen einen Regenwasserkanal haben, wird das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in die vorhandenen Fleete eingeleitet.

1.3 Lärm

Von der Bebauung, auch der zusätzlichen, geht keine Lärmbelästigung aus.

Von der kleinen Anzahl vorhandener Gewerbebetriebe sind in der Vergangenheit keine Lärmprobleme ausgegangen. Schwierigkeiten zwischen Ruheansprüchen von Bewohnern und Betriebslärm dürften auch zukünftig regelbar sein, wenn die Betriebe im heutigen Umfang weiter existieren. Dies soll über Nutzungsart und Bestandsschutz gewährleistet sein.

Dies gilt nicht für den landwirtschaftlichen Betrieb an der Straße Bruchwettern.

1.4 Boden

Altlasten sind nicht bekannt. Schadstoffe sind aus der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Im Rahmen der vorgesehenen Wohnnutzung sichern die Festsetzungen einen geringen Versiegelungsgrad.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, daß dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muß.

Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, daß dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

1.5 Orts-/Landschaftsbild

Die mit dem Bebauungsplan über den Bestand hinaus ermöglichten zusätzlichen Gebäude fügen sich nach Maß und Bauweise in die Umgebung ein. Wegeverbindungen bleiben erhalten, der Bestand schützenswerter Bäume/Buschvegetation soll zum Siedlungsrand hin ergänzt werden und bestimmt auch zukünftig das Ortsbild.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich der Belange der Denkmalpflege und Archäologie sind durch die Planung nicht betroffen.

2. Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten:

	Brutto DM	Netto DM
Für Grünflächen	82.400,-	8.200,-
Für Arbeiten des Amtes für Straßen und Verkehr, soweit sie nicht über die Entwicklungsmaßnahme Borgfeld abgerechnet werden	100.000,-	10.000,-
Für Grunderwerb	250.000,-	25.000,-

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.

2 WK v. 3. Nov. 2014

Sicher geht vor



André Fesser
über Feuerwehrflächen

Wenn das Haus brennt, keine Frage, dann muss Hilfe her, und zwar schnell! Und Platz muss da sein, damit die Feuerwehr ihren Job machen kann. Nicht so wie im Viertel vor einigen Jahren, als die Retter mit ihren Fahrzeugen in zugeparkten Nebenstraßen feststeckten und nicht zum Einsatzort gelangten. Aber Flächen sind teuer, vor allem in Neubaugebieten sieht man das. Jeder Quadratmeter ist Gold wert und will ausgenutzt werden. Fürs Häuschen wohlgemerkt, das schön groß werden soll – nicht für Feuerwehrbewegungsflächen.

Wenn sich wirtschaftliche Interessen und Sicherheitsaspekte gegenüber stehen, ist der Fall eigentlich klar: Sicher geht vor. Nicht auszudenken, wenn im Brandfall ein Mensch zu Schaden kommt, weil die Einfahrt zu schmal ist und die Feuerwehr nicht anrücken kann.

Aber auch die Wut der Bauwirtschaft auf die Baubehörde ist verständlich. Wohnbauflächen sind rar, Bremen will wachsen und verdichten – geht im Vergleich zu anderen Ländern aber einen Sonderweg. Ob dies der richtige Weg ist, wird wohl ein Gericht entscheiden. Er ist auf jeden Fall der sicherere.

Bericht Seite 9

andre.fesser@weser-kurier.de

Weniger Bauland in Bremen

WK v. 3.11.14

Bremen. Die Baubehörde rechnet seit Sommer 2014 anders, und dies empört den Landesverband der freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Was einst zum Bauland gehörte, wird seitdem abgezogen: die Zufahrt für Rettungswagen bei Grundstücken in zweiter Reihe. Diese Zufahrt muss nun sieben Meter breit und zwölf Meter lang sein – damit werde Bauland vernichtet, kritisiert der Verband. Die bebaubare Fläche sei nun oft so klein, dass nur noch ein Gebäude entstehen könne, wo man früher zwei habe errichten können. Oder die Unternehmen bauten gar nicht mehr auf den Flächen: Der Verband spricht von bremenweit 400 Grundstücken, die mittlerweile Brach- statt Bauland seien. Sein Geschäftsführer sagt, immer mehr Unternehmer seien bereit, notfalls zu klagen, wenn das Bauressort nicht einlenkt.

Das Ressort wiederum verweist auf eine Richtlinie der Landesbauordnung, die früher nicht angewendet wurde, aber nun angewendet werden müsse. Denn nach Gerichtsurteilen darf eine Zufahrt, die für Rettungswagen frei sein muss, eben nicht zur bebaubaren Fläche gezählt werden. Bremen werde so lange an der Richtlinie festhalten, bis es andere Urteile gebe.

Seit diesem Jahr müssen Architekten, die ein Haus in der zweiten Reihe bauen wollen, der Feuerwehr ihre Entwürfe vorlegen. Das Referat „Vorbeugender Brandschutz“ prüft dann, ob nachgebessert werden muss. Kommentar Seite 2-Bericht Seite 9



Weingartstr.

Zentrale
Freundstück

Bauplatz



192/6

AUSZUG AUS DER FLURKARTE

des Liegenschaftskatasters

Katasterbezirk VR Flur 305
 Maßstab 1: 500 Rahmenkarte 9487.37
 Datum 31.01.2002

GeoInformation Bremen
 Eigenbetrieb des Landes Bremen