

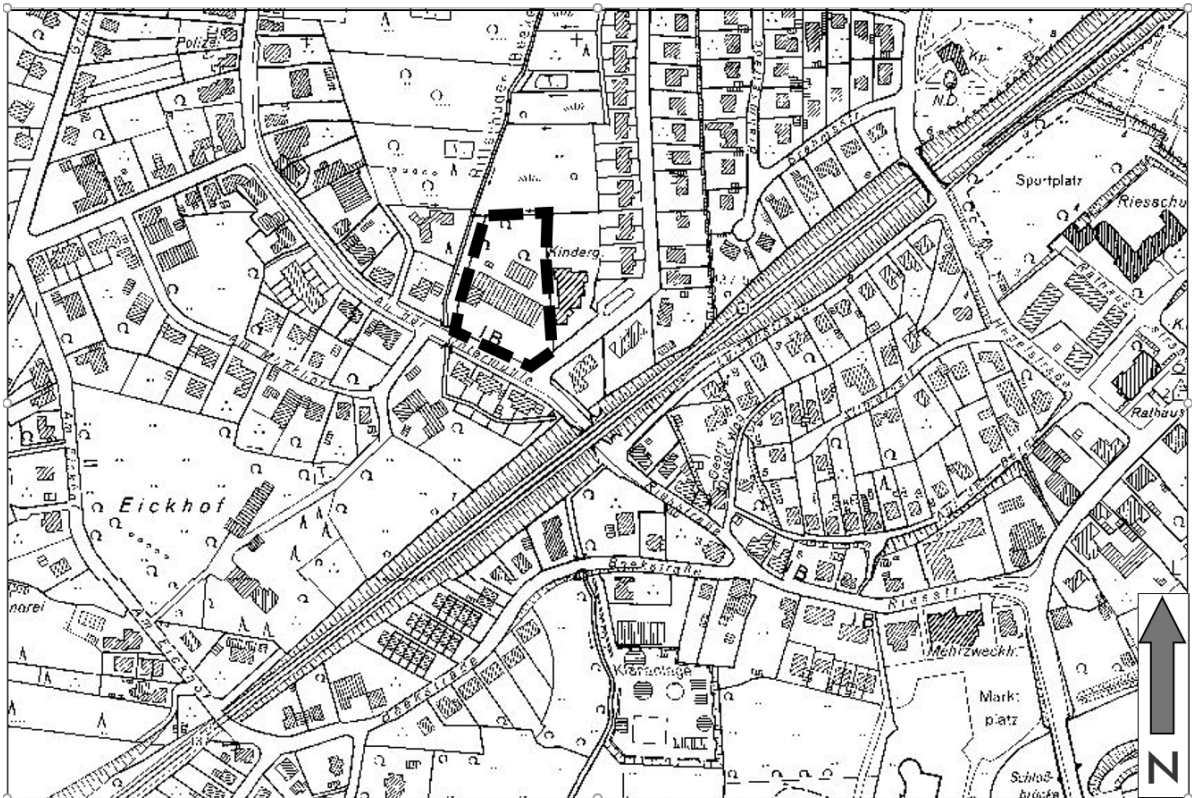
Gemeinde Ritterhude

Landkreis Osterholz



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Untermühle" mit örtlichen Bauvorschriften

- Begründung -



Lageplan Plangebiet (gestrichelte Fläche, Auszug aus der DGK5, ohne Maßstab)
Stand: 02.09.2019

Vorentwurf

- zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Inhalt

1. Planungsanlass und -ziele	4
2. Lage und Anbindung des Plangebietes	5
3. Übergeordnete Planwerke	5
4. Bestand	6
4.1. Nutzungen und Gebäudebestand.....	7
4.2. Naturraum	7
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	8
5.1. Vorhaben- und Erschließungsplan	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
6.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünflächen	11
6.4. Örtliche Bauvorschriften	11
7. Verkehrliche Erschließung.....	12
8. Ver- und Entsorgung.....	12
9. Immissionsschutz.....	12
10. Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittel.....	13
11. Flächenbilanz	14
12. Hinweise	14
13. Umweltbelange	14

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
BauNVO	Baunutzungsverordnung
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Der Vorentwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet von:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71

28203 Bremen

1. Planungsanlass und -ziele

Planungsanlass

Die M Projekt GmbH & Co. KG aus Bremen-Vegesack hat bei der Gemeinde Ritterhude den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB zur Errichtung von drei Reihenhauszeilen gestellt. Das Plangebiet mit dem Vorhabengrundstück befindet sich im Ortsteil Ritterhude in der Straße "An der Untermühle" und ist ca. 6.200 m² groß. Es ist größtenteils mit Anlagen und Stellplatzflächen eines ehemaligen Karosseriebaubetriebs bebaut, der seinen Betrieb bereits vor mehreren Jahren eingestellt hat. Seither werden die Hallen und Stellplatzflächen zum Abstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen und Pkw genutzt. Zudem besteht ein Wohn- und Bürogebäude auf dem Grundstück, das noch für Wohnzwecke genutzt wird.

Das Vorhaben "Errichtung von drei Reihenhauszeilen" wurde dem Ritterhuder Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 05.06.2018 vorgestellt. Der Ausschuss hat die Nachnutzung des bisher überwiegend gewerblich geprägten Grundstücks für eine Wohnnutzung in Form von Reihenhäusern begrüßt und einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50 "Untermühle" gefasst. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig, da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan besteht und das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" genehmigt werden kann.

Planungsziele

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von drei Reihenhauszeilen mit insgesamt 22 Einfamilienhäusern vor. Die Planung dient damit der Schaffung von in Ritterhude dringend benötigtem Wohnraum, denn die Gemeinde verfügt – insbesondere in zentralen und städtebaulich integrierten Lagen – über keine größeren Wohnbauflächen mehr. Mit der Nachnutzung einer von überwiegend mit Wohnbebauung umgebenden Gewerbebrache und der Errichtung von Reihenhäusern folgt die Vorhabenplanung auch der Zielsetzung des Ritterhuder Gemeindeentwicklungskonzepts 2020, eine höhere Wohndichte durch Nutzung brachliegender Flächen und durch flächensparendes Bauen zu erreichen. Die Planung erfolgt daher im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch dem Leitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", mit dem einer Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich entgegengewirkt werden soll.

Planverfahren

Aufgrund der Überplanung eines bereits erschlossenen und baulich genutzten Grundstücks soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 50 "Untermühle" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Vorhaben stellt

eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn es beinhaltet eine Nachnutzung zur gezielten Schaffung von Baurecht an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Gemeinde Ritterhude und die überbaubare Grundstücksfläche beträgt im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m².

Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig galten. Gleichwohl werden die Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt.

2. Lage und Anbindung des Plangebietes

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die beiden Flurstücke 101/8 und 103/45 (Flur 8, Gemarkung Ritterhude) des Grundstücks An der Untermühle 7. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Gehölzgruppen des geschützten Landschaftsbestandteils "Unteres Beeketal"
- im Osten durch eine Kindertagesstätte und durch die Straße Bunkenburgsweg,
- im Süden durch die Straße An der Untermühle und
- im Westen durch die Ritterhuder Beeke mit begleitendem Grünstreifen.

3. Übergeordnete Planwerke

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält Ziele und Grundsätze für die zukünftige Raumentwicklung des Landes Niedersachsen. Es basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994 und wurde seitdem mehrfach aktualisiert und zuletzt am 26.09.2017, im vereinfachten Änderungsverfahren angepasst und als LROP 2017 neu bekannt gegeben.

	<p>Das LROP weist die Gemeinde Ritterhude als Grundzentrum aus. Die Gemeinde zählt zum Verflechtungsbereich Bremen/Niedersachsen. Hier soll die räumliche Entwicklung u.a. auf den Schwerpunkt der Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, Zentren und Ortskerne festgelegt werden.</p>
Regionales Raumordnungsprogramm 2011 (RROP)	<p>Das RROP des Landkreises Osterholz enthält Ziele und Grundsätze der Regionalplanung. Das RROP wurde von der Regierungsvertretung Lüneburg genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung im Jahr 2011 rechtskräftig. Die Gemeinde Ritterhude hat die Funktion eines Grundzentrums. Das Plangebiet wird im RROP als ein besonders geeigneter Ort oder Ortsteil für eine Siedlungsentwicklung dargestellt. Im RROP wird als Ziel formuliert, dass die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten ist. Als Grundsatz wird konkretisiert, dass die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben soll.</p>
Flächennutzungsplan Ritterhude 2020 (FNP)	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ritterhude stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50 "Untermühle" ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>Weiterhin ist das Plangebiet Teil einer im FNP gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche.</p>
Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude 2020 (GEK)	<p>Das GEK 2020 stellt ein vom Gemeinderat Ritterhude im Jahre 2008 beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, das Leitziele und Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung darlegt. In Bezug auf eine nachhaltige und somit auch klimagerechte Siedlungsentwicklung enthält das GEK die Handlungsempfehlung der Schaffung kurzer Wege durch die Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit sowie auch die Möglichkeiten der Energieeinsparung durch eine Südausrichtung bei Neubauten zu fördern.</p> <p>Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Riesstraße sowie der städtebaulichen Anordnung der Hauszeilen mit Südausrichtung der einzelnen Häuser entspricht die Vorhabenplanung den Zielen des GEK 2020.</p>

4. Bestand

4.1. Nutzungen und Gebäudebestand

Plangebiet	<p>Das Plangebiet stellt eine gewerbliche Baufläche dar, die über die letzten Jahrzehnte im Wesentlichen von einem Kfz-Karosseriebaubetrieb genutzt wurde. Auf dem Gelände besteht eine Lager- und Betriebshalle mit Werkstatt sowie ein Büro- und Wohngebäude. Zwischen der Betriebshalle und der Straße "An der Untermühle" sind die Flächen für das Abstellen von Kfz großräumig versiegelt. Es bestehen zwei Zufahrten von der Straße "An der Untermühle". Der Betriebshof des ehemaligen Karosseriebaubetriebs wird derzeit zum Abstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen und Kraftfahrzeugen genutzt.</p> <p>Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand mit überwiegend Laubbäumen wie Birken, Pappeln und Ahorn. Diese Fläche zählt nicht zum nördlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil "Unteres Beeketal".</p>
Umgebung	<p>Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung in den Straßen Bunkenburgsweg und An der Untermühle in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie auch Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus bestehen in der Straße An der Untermühle auch noch kleinere Gewerbeeinheiten.</p>
Naturraum	<h4>4.2. Naturraum</h4> <p>Naturräumlich gehört das Gebiet der Gemeinde Ritterhude zu den Groß-einheiten Wesermünder Geest (Osterholz-Scharmbecker Lehmgeest sowie Bremer Schweiz) und Wesermarschen (Hamme-Wümme-Marsch). Die Geestkante verläuft in nordwestlicher Richtung und teilt das Gemeindegebiet in das östlich tiefer gelegene Marschland und die westlichen Geestflächen, zu denen das Plangebiet zählt.</p>
Geschützter Landschaftsbestandteil	<p>Der westlich des Plangebiets verlaufende Abschnitt der Ritterhuder Beeke sowie das nördlich an das Plangebiet angrenzende Biotop ist per Satzung der Gemeinde Ritterhude seit 7. Januar 1988 ein gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil mit der Bezeichnung "Unteres Beeketal". Die Unterschutzstellung im Jahr 1988 erfolgte, um das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen, das Kleinklima zu verbessern und schädliche Einwirkungen abzuwehren. Insbesondere sollen die Lebensraumqualitäten für die typische Tier- und Pflanzenwelt des Auenbereiches erhalten und gesichert werden.</p>
Topographie	<p>Das Plangebiet weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf.</p>

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 12 BauGB aus drei Bestandteilen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte städtebauliche Konzeption mit Darstellung des Baukonzepts, der Gebäudetypologien, der Stellplätze sowie der Erschließung dar. Der VEP ist Grundlage des Bebauungsplans und wird Bestandteil von diesem.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sowie weitere Regelungen zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens.
- Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und enthält im Sinne eines städtebaulichen Vertrages ergänzende Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Sicherstellung der Realisierung des Vorhabens. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abzuschließen.

5.1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von 22 Wohneinheiten, verteilt auf drei Reihenhauszeilen, vor. Für die Erschließung soll eine bestehende Zufahrt am südöstlichen Rand des Plangebietes genutzt werden. Die drei zur Straße "An der Untermühle" parallel ausgerichteten Reihenhauszeilen ermöglichen eine Südorientierung der einzelnen Häuser sowie die Anlage geschützter und zum größten Teil nach Süden ausgerichteter Gärten. Die südliche Reihenhauszeile orientiert sich mit ihren Hauseingängen zur Straße "An der Untermühle", so dass die Straße eine räumliche Fassung und Adressierung erhält, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums und zu einem Gegenüber für die Wohnbebauung An der Untermühle 2-10 führt.

Mit der Errichtung von Reihenhäusern wird insbesondere die Zielgruppe von jungen Familien angesprochen, die in zentraler Lage in Ritterhude ein eigenes Haus mit Garten erwerben möchten. Die Vorteile einer Reihenhausbebauung gegenüber freistehenden Einzelhäusern liegen in einer höheren Bebauungsdichte und somit geringerer Bau- bzw. Erwerbskosten für Familien. Eine höhere Wohnungsdichte in zentralen Lagen ist im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auch eine Zielsetzung des Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude 2020. Die Nähe zum

zentralen Versorgungsbereich Riesstraße ermöglicht ein Einkufen von Gütern des täglichen Bedarfs auch ohne die Nutzung eines Autos.

Innerhalb des Plangebietes werden 37 Stellplätze für die 22 Wohneinheiten vorgesehen, so dass ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen. Der überwiegende Teil der Stellplätze sind als Carports vorgesehen. Um keine Erschließungsanlagen und Stellplätze im Übergang zum gesetzlich geschützten Bereich der Beeke zu errichten, werden die innere Erschließungsstraße und die Stellplätze entlang der östlichen Plangebietsgrenze angeordnet.

Um einen fließenden Übergang zum nördlichen Gehölzbestand des geschützten Landschaftsbestandteils zu schaffen, wird der überwiegende Teil des Gehölzbestandes im nördlichen Plangebietsteil erhalten.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50 bestimmt. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Regelungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben "Errichtung von drei Reihenhauszeilen" konkretisiert. So sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Entsprechend der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum für Familien wird für die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen in den Abendstunden, welches in diesem vergleichweisen kleinen Wohngebiet nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in dem zentralen Versorgungsbereich der Riesstraße angeboten werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um gewerbliche Immissionen im Plangebiet zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser in Allgemeinen Wohngebieten ansonsten ausnahmsweise zulässige Nutzungen bleibt die

Gemeinde Ritterhude	Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Untermühle"
	Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gewahrt.
Maß der baulichen Nutzung	Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die maximale Geschossflächenzahl, die maximale Trauf- und Firsthöhe sowie eineder Vollgeschosse für die Reihenhäuser festgesetzt. Die Festsetzungen leitet sich aus der Umgebung ab, die von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäuser geprägt ist.
Grundflächenzahl (GRZ)	Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit Reihenhäusern entsprechende Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 schöpft die Obergrenze der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität aus.
Geschossflächenzahl (GFZ)	Es wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Mit einer GFZ von 1,0 wird eine Bebauungsdichte festgelegt, die zum einen ausreichend Wohnraum für eine Familie in einem Reihnhaus ermöglicht und zum anderen im Rahmen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gem. §17 Abs. 1 BauNVO liegt.
Höhe der baulichen Anlagen, Bezugspunkt	<p>Für ein homogenes Ortsbild und zur Höhenbegrenzung der Reihenhäuser wird eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Diese Höhen erlauben die Errichtung von Reihenhäusern mit zwei zwingenden Vollgeschossen.</p> <p>Mit der Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe werden die oberen Bezugspunkte für die Gebäudehöhen festgelegt. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts für die Höhenentwicklung der Reihenhäuser wird im Bebauungsplan einen Höhenbezugspunkt definiert. Dieser liegt in der Straße "An der Untermühle" und stellt einen eingemessenen Vermessungspunkt mit der Höhenangabe von 5,83 m über Normalhöhennull dar. Die Festlegung des Höhenbezugspunktes Bz 5,83 m stellt somit eine einheitliche Bestimmung der Gebäudehöhen für alle Reihenhäuser sicher.</p> <p>Mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum für Familien wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt, dass zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten sind. Diese Vorgabe leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption der Vorhabenplanung ab. Die Festsetzung dient auch der Sicherung der Gebäudekubatur des Vorhabens, denn gemäß aktueller Rechtsprechung muss in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan – im Gegensatz zu einer Angebotsplanung – die Gebäudekubatur ablesbar sein.</p>
Baugrenzen	<p>6.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der städtebaulichen Konzeption des</p>

Bauweise

Vorhaben- und Erschließungsplans ableiten. So umfassen die Baugrenzen die Reihenhauszeilen im Sinne von Baukörperfestsetzungen, erlauben jedoch die Errichtung von Terrassen und Balkonen sowie ein geringfügiges Vor- und Zurückspringen der einzelnen Baukörper.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich aus der Umgebungsbebauung ableitet. In der offenen Bauweise müssen die Wohngebäude einen Grenzabstand einhalten. Die Größe des Grenzabstandes ergibt sich aus den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung.

6.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünflächen

Im Bebauungsplan wird für den nördlichsten Teilbereiche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzgruppe" festgesetzt. Die Festsetzung einer Grünfläche schließt die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich aus und stellt einen naturnahen Übergang zum nördlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil dar.

Über die Grünfläche hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum dauerhaften Erhalt von Bestandsbäumen sowie der bestehenden Gehölzgruppe innerhalb der Grünfläche. Zudem sind neue standortgerechte Bäume anzupflanzen. Die Festsetzungen tragen zur Durchgrünung des Plangebietes und zum Artenschutz bei. Letzteres gilt insbesondere für die Gehölzgruppe an Nordrand des Plangebietes im Übergang zum geschützten Landschaftsbestandteil. Sollten festgesetzte Einzelbäume abgängig sein, sind diese zu ersetzen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine Pflanzliste sowie Pflanzqualitäten benannt, die eine standortgerechte Nachpflanzung sicherstellen sollen. Bei Nachpflanzungen kann vom Ursprungsstandort des Einzelbaums um bis zu 2 m abgewichen werden, um z.B. dem Anwachsen eines neuen Baumes innerhalb einer Gehölzgruppe mehr Raum zu gewähren.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften, die der Entwicklung einer homogenen Dachlandschaft für die Reihenhausbebauung dienen sollen. So sind für die Reihenhauszeilen ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von bis zu 48° Neigung oder Pultdächer mit einer Neigung von zu 25° zulässig.

Zur Gestaltung des Übergangs zum öffentlichen Straßenraum sind als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken, bestehend aus einheimischen Gehölzen, zulässig. Zäune entlang öffentlicher Flächen sind nur zulässig, wenn diese

durch Hecken verdeckt werden, also auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden.

7. Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße An der Untermühle mit einer bestehenden Zufahrt bereits verkehrlich erschlossen.

Öffentlicher Personen- verkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „An der Untermühle“ in ca. 180 m an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle wird von den Buslinien 654 (Bremen Bahnhof Lesum – Werschenrege Schule) und 680 (Hambergen Wallhöfen – Bremen Gröpelingen) bedient. Die Linie 654 verkehrt wochentags viermal täglich, die Linie 680 verkehrt im Stundentakt.

Der Bahnhof Ritterhude liegt in rd. 1.200 m Entfernung zum Plangebiet und ist mit dem Fahrrad in 5-10 Minuten und zu Fuß in etwa 15 Minuten zu erreichen. Von dem Bahnhof Ritterhude verkehren Regionalbahnen in die Richtungen Bremen-Hauptbahnhof und Bahnhof Osterholz-Scharmbeck.

8. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Straße An der Untermühle angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Osterholz. Die Müllabfuhr wird organisiert durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Osterholz. Die Ableitung von Schmutzwasser ist über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle vorgesehen. Das Regenwasser soll nach Möglichkeit gedrosselt in die Ritterhuder Beeke eingeleitet werden.

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen, insbesondere aus dem Eisenbahnverkehr, ein. Auch wenn entlang der naheliegenden Gleisstrecke mit dem Zugverkehr Bremen-Bremerhaven in den vergangenen Jahren seitens der Bahn Schallschutzwände direkt am Bahnkörper errichtet worden sind, ist anzunehmen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht eingehalten werden können. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegen. Abhängig von den Ergebnissen sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen an den Reihenhäusern zu errichten. Daher enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die auf die Einhaltung eines Innenraumpegels für Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) abzielen.

10. Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittel

Historische Recherche Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet sowie der Kennzeichnung im Flächennutzungsplan wurde für das Plangebiet eine historische Recherche zur Ermittlung möglicher Altlastenverdachtsflächen erstellt (*Dr. Pirwitz Umweltberatung: Historische Recherche "An der Untermühle 7, 27721 Ritterhude, Juni 2019*).

Die Recherche hat ergeben, dass das Vorhabengrundstück "An der Untermühle 7" zwischen 1956 und Anfang/Mitte der 1960er Jahren mit Hausmüll, Bauschutt, Bodenaushub und Gartenabfällen aufgehöhht wurde. 1963 wurde dann eine ca. 400 m² große Werkhalle für Kfz-Reparaturen errichtet. Nach einer Erweiterung der Werkhalle um ca. 350 m² im Jahr 1966 wurde 1967 zwischen dem Wohnhaus/Büro ein Unterstellraum errichtet. Die letzte genehmigte Baumaßnahme (1979) betrifft eine nördlich der Werkhalle errichtete ca. 260 m² große Unterstellhalle für das Abstellen von kaputten Autos. In der Werkhalle wurden neben Kfz-Reparaturarbeiten auch Lackierarbeiten durchgeführt. Bis zum Jahr 2008 wurden Arbeiten wie "Karosseriebau für PKW, Wohnmobile, LKW, Busse, etc. ausgeführt. 2008 siedelte sich ein neuer Betrieb an. Neben Kundendienstarbeiten wie Wartung und Reparatur, Umbauten etc. wurde 2008 auch der Verkauf von Wohnmobilen genehmigt. Hieran anschließend war ein Kfz-Handelsbetrieb auf dem Grundstück ansässig.

Aufgrund der bisherigen Nutzung einer Kfz-Werkstatt/Karosseriebau seit 1963 kann allgemein von einem hohem Gefährdungspotenzial in Bezug auf den Bodenschutz ausgegangen werden. Bei der Wartung und Reparatur von Kraftfahrzeugen stellen Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polychlorierte Biphenyle (PCB), durch das Auftragen von Unterbodenschutz Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und beim Lackieren von Fahrzeugen Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und BTEX (Aromaten Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) ein altlastgefährdendes Potenzial dar. Erfahrungsgemäß ist der Untergrund der Betriebsgebäude meist unbelastet, da diese über undurchlässige Hallenböden verfügten. Auf dem Grundstück "An der Untermühle 7" wurde 2008 eine flüssigkeitsundurchlässige Dichtfläche gefordert, die Werkhalle und die Unterstellhalle besaßen jedoch schon seit Errichtung der Hallen eine Versiegelung aus Beton. Geringfügige Einträge in den Untergrund sind aber durch mögliche Risse, Fugen in den Böden aufgrund von Spritz- und Handhabungsverlusten nicht generell auszuschließen.

Ein hohes Gefährdungspotential stellen die bei der Wartung und Reparatur von Kraftfahrzeugen anfallenden Betriebsflüssigkeiten

wie z.B. Altöle dar, die bis zum Beginn der 1970er Jahre allgemeine selten fachgerecht entsorgt wurden. Im Pachtvertrag von 2008 ist ein Altöltank ohne Angabe des Standortes, der Größe, Wandung etc. aufgeführt. Da in den Bauakten keine Hinweise über den Einbau von Schlammfängen und/oder Benzinabscheidern vorliegen können Schadstoffausträge über das Abwassersystem in den Untergrund als weitere Kontaminationsquellen nicht ausgeschlossen werden.

Die Auffüllungsstoffe der Altablagerung Bunkenburgsweg, zu dem aus das Plangebiet gehört, können, wie die Analysen des benachbarten Kindergartengrundstückes zeigen, zumindest lokal hohe PAK-gesamt-Konzentrationen aufzeigen. Der höchste Gehalt mit 88 mg/kg wurde in der Sondierung HS 13 aus dem Tiefenbereich 1,4 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt. Der polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoff "Benzo(a)pyren" liegt mit 10,7 mg/kg über dem Prüfwert der BBodSchV für die Bewertung des Pfades Boden/Mensch in Wohngebieten.

Aufgrund der oben beschriebenen Bodenbelastungen werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens technische Untersuchungen vor Ort durchgeführt. Der technische und analytische Untersuchungsumfang ist sowohl dem alllastverdächtigen Gefahrenpotential durch die Nutzung eines Kfz-Reparaturbetriebes als auch den vor der gewerblichen Nutzung aufgebrauchten Auffüllungsstoffen der Altablagerung "Bunkenburgsweg" anzupassen. Entsprechend der Ergebnisse ist über geeignete Maßnahmen zur Sanierung des Bodens zu entscheiden.

Kampfmittel

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgt eine Abfrage hinsichtlich eines möglichen Kampfmittelverdachts im Plangebiet.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, wie im Fall des Auffindens von Kampfmitteln zu handeln ist.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.200 m². Davon entfallen rd. 5.600 m² auf das festgesetzte Wohngebiet und rd. 600 m² auf die festgesetzte Grünfläche.

12. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

13. Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 50 "Untermühle" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, werden die für das Vorhaben o.g. relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und abgewogen. Dies beinhaltet u.a. eine artenschutzrechtliche Prüfung zu Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren mitgeteilt.