

***Mitteilung des Senats vom 18. April 2006***

***Bebauungsplan 1250 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen den Straßen***

- ***Am Bodden***
- ***Schwaneweder Straße (rückwärtig)***
- ***Am Steending (rückwärtig)***

***mit den Ausgleichsflächen***

- ***in Bremen-Blumenthal, Flur VR 128, Flurstück 112 („Speckberg“) und***
- ***in Bremen-Vegesack, Flur VR 162, Flurstück 110 („Hammersbecker Wiesen“)***

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1250 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 9. März 2006 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Anregungen und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden.\*)

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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1250 in Kenntnis der eingegangenen Anregung zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

**Bebauungsplan 1250 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen den Straßen**

- **Am Bodden**
- **Schwaneweder Straße (rückwärtig)**
- **Am Steending (rückwärtig)**

**mit den Ausgleichsflächen**

- **in Bremen-Blumenthal, Flur VR 128, Flurstück 112 („Speckberg“) und**
- **in Bremen-Vegesack, Flur VR 162, Flurstück 110 („Hammersbecker Wiesen“)**

**1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

**1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau hat am 4. Juni 2002 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 21. Dezember 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

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

## 1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu Teil I des Bebauungsplanes wurde vom Ortsamt Blumenthal am 28. November 2002 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Die von der Erweiterung des Geltungsbereiches im Teil I des Bebauungsplanes betroffenen Bürger wurden am 9. März 2004 im Ortsamt Blumenthal im Rahmen einer ergänzenden Bürgerbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

Für die später einbezogenen Ausgleichsflächen (Teile II und III des Geltungsbereiches) wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen, da die Eigentümer dieser Flächen im Verfahren direkt beteiligt sind und eine Betroffenheit weiterer Bürger nicht erkennbar ist.

## 1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

## 1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 25. August 2005 dem Planentwurf zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 14. September 2005 bis 14. Oktober 2005 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Anregung eingegangen. Auf die Anlage zum Bericht wird verwiesen.

## 1.5 Änderung des Planentwurfs im Anschluss an die öffentliche Auslegung

Aufgrund verschiedener Anregungen von Trägern öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung soll der Planentwurf folgendermaßen geändert werden:

- Festsetzung einer bisherigen privaten Grünfläche als privater Wald auf Grundlage des Bremischen Waldgesetzes,
- Entfall einer textlichen Festsetzung zum Ausgleich mit Ersatz an anderer Stelle,
- Entfall einer Na/Ga-Zone,
- Konkretisierung einer textlichen Festsetzung zum Geländenniveau.

Diese Änderungen sind mit dem betroffenen Grundstückseigentümer und den berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und in den Planentwurf eingearbeitet worden. Eine Anpassung der Begründung ist erfolgt.

Die Planänderungen und Ergänzungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB abgesehen.

## 1.6 Europarechtsanpassungsetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für den vorliegenden Bauleitplan ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschriften (§§ 233 und 244 Abs. 2 BauGB) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fortgeführt wird.

## 2. Information des Beirates

Das Ortsamt Blumenthal wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage informiert.

## 3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1250 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen den Straßen Am Bodden, Schwaneweder Straße (rückwärtig) und Am Steending (rückwärtig) mit den Ausgleichsflächen in Bremen-Blumenthal, Flur VR 128, Flurstück 112 („Speckberg“) und Bremen-Vegesack, Flur VR 162, Flurstück 110 („Hammersbecker Wiesen“) einschließlich Begründung zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

### *Begründung zum Bebauungsplan 1250 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen den Straßen*

— *Am Bodden*

— *Schwaneweder Straße (rückwärtig)*

— *Am Steending (rückwärtig)*

*mit den Ausgleichsflächen*

— *in Bremen-Blumenthal, Flur VR 128, Flurstück 112 („Speckberg“) und*

— *in Bremen-Vegesack, Flur VR 162, Flurstück 110 („Hammersbecker Wiesen“)*

## A Plangebiet

### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Der Teil I des Plangebietes, in dem die zukünftige Bebauung realisiert werden soll, liegt im Ortsteil Lüssum-Bockhorn (Nr. 533) und hat eine Größe von ca. 6 ha. Er befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung entlang der Siedlungsachse Schwaneweder Straße und dem Landschaftsraum Lüssum-Bockhorn. In Nachbarschaft zu diesem Teil des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Blumenthaler Aue, südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen bzw. Wohnbauflächen an. Eine Grundschule mit Orientierungsstufe und ein Kindergarten sind in der Nähe vorhanden. An der Schwaneweder Straße befindet sich eine Bushaltestelle.

Die Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (Teil II und III des Bebauungsplanes) befinden sich im Ortsteil Rehum bzw. im Stadtteil Vegesack. Sie sind aufgrund ihrer Naturausstattung und ihres Entwicklungspotentials für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gut geeignet. Die Flächen haben eine Größe von 3,3 bzw. 4,3 ha.

Der Teil I des Plangebietes umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich für eine Wohnbebauung eignen. Diese Grünflächen sind eingefasst und zum Teil gegliedert durch ein Wäldchen, Gehölzgruppen und Baumreihen der potentiell-natürlichen Vegetation. Als besondere Ausprägung ist auf einen Dünenstandort und eine Feuchtwiese hinzuweisen. Die Vegetation der nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen kann als hochwertig und markant für das Landschaftsbild bezeichnet werden. Darüber hinaus prägend für diesen Teil des Plangebietes ist ein vorhandener Grünzug aus alten bis sehr alten Bäumen und eine Blutbuche am nordwestlichen Rand. Das Plangebiet ist durch eine private Wegeparzelle mit der Schwaneweder Straße verbunden.

### A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Teil I des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Ein Bebauungsplan existiert für die landwirtschaftlich genutzte Fläche bislang nicht. Der angrenzende Bebauungsplan 942 (be-

kanntgemacht am 11. Oktober 1979) setzt „Am Steending“ reines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise fest; der Bebauungsplan 1223 (bekanntgemacht am 14. März 1996) setzt an der Schwaneweder Straße allgemeines Wohngebiet, und in der zweiten Baureihe reines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise fest. Dieser rückwärtige Bereich soll überplant werden (siehe C 1) und wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1250 einbezogen.

Der Geltungsbereich des Teil I des Plangebietes ist gegenüber dem Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1250 vom 15. November 1990 um ca. 5,5 ha reduziert worden, da verschiedene Planbereiche zwischenzeitlich von anderen Bebauungsplänen überplant worden sind, bzw. die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben soll. Die Freifläche an der Schwaneweder Straße (zwischen Haus Nr. 196 und 208) wird in einem parallelen Verfahren (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 43) mit einem Verbrauchermarkt beplant. Umgekehrt ist der Geltungsbereich zur planungsrechtlichen Arrondierung um eine rückwärtige Bauzone an der Schwaneweder Straße erweitert worden.

Darüber hinaus wurden die im Laufe des Verfahrens erforderlich gewordenen Ausgleichsflächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen (Teil II und III des Bebauungsplanes). Ein Bebauungsplan existiert für diese beiden Teilflächen bislang ebenfalls nicht. Für die Ausgleichsfläche am „Speckberg“ (Flur 112 der Flur VR 128) stellt der Flächennutzungsplan Bremen landwirtschaftliche Fläche dar; für die Ausgleichsfläche „Hammersbecker Wiesen“ Naturschutzgebiet. Der Bebauungsplan wird daher auch für diese beiden Teilbereiche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremens Rechnung getragen. Für das Plangebiet sind damit folgende Zielsetzungen verbunden:

- Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in direkter Nachbarschaft zu Grün- und Naherholungsräumen;
- städtebauliche Festsetzungen, die gewährleisten, dass sich Neubauvorhaben verträglich und maßstäblich in das Gebiet einfügen;
- sparsame Erschließung des neuen Wohngebietes unter weitestmöglicher Vermeidung von Störungen der vorhandenen Wohnbebauung;
- Arrondierung und Umnutzung der nicht mehr für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen als Wohnbau- und Grünflächen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes gegenüber dem angrenzenden Verbrauchermarkt;
- Erhalt der schützenswerten Vegetation und Ausweisung zusammenhängender Grünflächen mit Wegeverbindungen;
- Weiterentwicklung und Aufwertung wertvoller Naturflächen am Stadtrand im Rahmen der Ausgleichsregelung.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art der baulichen Nutzung**

Das neue Wohnbaugebiet erweitert die Stadtrandbebauung und nimmt deren Charakter auf, der durch überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit relativ großzügigen Grundstücken und Gartenbereichen geprägt ist. Dementsprechend wird das Plangebiet nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um eine störungsfreie Entwicklung der Wohnnutzung zu gewährleisten, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch nicht ausnahmsweise zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Mit dieser Einschränkung ist es ebenfalls angemessen, auch die zweite Baureihe rückwärtig der Schwaneweder Straße nicht mehr als reines sondern als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Hier befindet sich u. a. eine Baumschule mit Bestandsschutz, die in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig ist; darüber hinaus gibt es Interesse an erweiterten Nutzungsmöglichkeiten, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich sind und das Wohnen nicht stören. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist daher hier planerisch sinnvoll.

Durch das geplante neue Wohngebiet entsteht weiterer Bedarf an Kinderspielmöglichkeiten im Ortsteil Bockhorn. Dieser Bedarf kann durch den Kinderspielplatz im neu entstandenen Wohngebiet Bodden-Süd mit abgedeckt werden; eine entsprechende verkehrssichere Fußwegeverbindung ist planerisch vorgesehen worden (vergleiche C 6 sowie Bebauungsplan 946 A, bekanntgemacht am 30. März 2001).

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Zum einen soll die städtebauliche Struktur in dieser Stadtrandlage mit ihren ortsbildprägenden Einfamilien-, Einzel- bzw. Doppelhäusern erhalten und fortgeführt werden. Zum anderen wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass die vorhandene Infrastruktur nicht übermäßig belastet und eine hier nicht vertretbare bauliche Verdichtung verhindert wird.

## C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Gebäude- und Grundstücksstruktur sowie an dem Planungsziel für dieses Gebiet, eine überwiegend aufgelockerte Bebauung mit relativ geringer Dichte zu ermöglichen. Dementsprechend wird für die Neubauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,3 festgesetzt, und damit die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden bleibt so eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Auf der bislang nicht durch Grundstücksparzellierungen vorgeprägten inneren Neubaufäche (WA und WA<sup>1</sup>) wird eine übermäßige städtebauliche Verdichtung darüber hinaus durch die Kombination der GRZ mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen verhindert. Die jeweiligen Höchstwerte dieser Festsetzungen gewährleisten eine Verdichtung, die einen angemessenen Kompromiss zwischen einerseits der Parzellierungsstruktur und dem Versiegelungsgrad der gewachsenen Stadtrandbebauung und andererseits den heutigen Flächenansprüchen im Einfamilienhausbau darstellt.

Die Beschränkung auf ein zulässiges Vollgeschoss sowie auf eine Firsthöhe von 9,50 m im gesamten Plangebiet orientiert sich am Bestand und folgt ebenfalls der städtebaulichen Zielsetzung, die Maßstäblichkeit der baulichen Entwicklung zu gewährleisten.

## C 3 Bauweise, Baugrenzen

Für das neue Baugebiet wird entsprechend der örtlichen Baustruktur und der angestrebten Gebietsentwicklung die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird der vorfindliche Gebietscharakter aufgenommen und weitergeführt. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig. Damit wird gewährleistet, dass nicht zu große Baumassen entstehen und die bauliche Verdichtung insgesamt verträglich mit dem Charakter des Stadtteils bleibt.

Die Bauzonen sind so bemessen, dass heutige Wohnflächenansprüche realisiert werden können. Auf den Bauflächen rückwärtig der Schwaneweder Straße und der Straße „Am Steending“ (WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup>) orientieren sich die Baugrenzen an den z. T. vorhandenen vorderen und rückwärtigen Gebäude- linien bzw. an den Bauzonen des bislang geltenden Bebauungsplans 1223, wobei kleinere Erweiterungen und Anbauten im Bestand möglich sind. So wird gewährleistet, dass die gewachsene räumliche Differenzierung zwischen Bebauung und Freibereichen beibehalten bleibt.

#### C 4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um den Gesamteindruck des Straßenbildes nicht zu beeinträchtigen, werden im Planbereich Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, auf den nicht überbaubaren Flächen der Vorgärten ausgeschlossen. Aufgrund der Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern kann der ruhende Verkehr in aller Regel in den Bauzonen zwischen den Gebäuden untergebracht werden. Um nicht den Eindruck einer geschlossenen Straßenvorderfront der freistehenden Bebauung entstehen zu lassen, und um die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zu verbessern, sind Garagen und Stellplätze zwischen den Wohngebäuden in einem Bereich von 2 m hinter der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

Nebenanlagen sollen überwiegend innerhalb der Bauzonen zwischen den Hauptgebäuden errichtet werden, um die Gartenbereiche möglichst uneinträchtigt zu lassen. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind daher nur dort ausgewiesen, wo die Bauzonen einen größeren Abstand zur Straße halten, oder wo sie der Abschirmung gegenüber der Nachbarnutzung dienen. Garagen und Nebenanlagen müssen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft an mindestens einer Seite begrünt oder mit einer Dachbepflanzung versehen werden.

#### C 5 Verkehrsflächen

Das neue Wohngebiet wird über eine Wohnsammelstraße von der Schwaneweder Straße aus zwischen Haus Nr. 208 und dem neu geplanten Verbrauchermarkt (vergleiche V- und E-Plan 43) erschlossen. Die Erschließung wird als öffentliche Ringstraße organisiert. Damit wird die das Plangebiet südlich begrenzende Straße „Am Bodden“ weiterhin vom Kfz-Verkehr freigehalten und so als Spazierwegeverbindung gesichert (siehe C 6), sowie Sackgassenverkehr im Plangebiet vermieden.

Die das Gebiet zentral erschließende Wohnsammelstraße weist einen Querschnitt von 8,50 m auf, die Ringerschließung wird in 7,0 m Breite ausgebaut. Innerhalb dieser Breite ist die Herstellung eines einseitigen Fußweges vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind insgesamt so dimensioniert, dass sie genügend Kapazitäten für eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen aufweisen. Das Neubaugebiet soll voraussichtlich als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden.

Die Kapazitäten der vorhandenen Straßen Schwaneweder Straße und „Am Steending“ reichen aus, den durch die Neubebauung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Innerhalb des neuen Baugebiets befindet sich ein ca. 90 m<sup>2</sup> großes Flurstück (Nr. 200), das vollständig von einem größeren Grundstück eines anderen Eigentümers umschlossen ist. Das Flurstück wird mindestens seit Zeitpunkt der Planaufstellung als Grünland (Weidefläche bzw. Mähwiese) genutzt. Diese Nutzung war angesichts der Lage der Parzelle bislang schon abhängig von einer Absprache über ihre Zuwegung mit dem Nutzer des umgebenden Grundstücks. Der Bebauungsplan Nr. 1250 setzt für den Bereich des Flurstücks 200 nicht überbaubare Fläche und Nebenanlagen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes fest; eine eigene Erschließung des Flurstücks ist nicht festgesetzt.

Dies ist auch nicht erforderlich, da es sich hierbei nicht um ein selbständig bebaubares Grundstück handelt, dessen Erschließung bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Berücksichtigung finden müsste. Auch ist keine anderweitige selbständige wirtschaftlich tragfähige Nutzung erkennbar, die eine öffentliche Erschließung erforderlich machen würde. Ein öffentliches Interesse an einer Zuwegung zu diesem Grundstück besteht nicht; planerisch ist eine Erschließung nicht sinnvoll.

Eine so genannte altrechtliche Dienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 200 ist vorhanden. Demnach besteht eine privatrechtliche Regelung der Erschließung, so dass auch keine öffentlich-rechtliche Absicherung der Zuwegung durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Bebauungsplan erforderlich ist. Die bestehende Regelung lässt sich in Abstimmung zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern auch bei

Geltung des vorliegenden Bebauungsplanes fortführen (z. B. über den Weg in der öffentlichen Grünfläche und eine private Na-Zone).

#### C 6 Öffentliche und private Grünflächen, Wald, Erhaltungsgebote, Baumstandorte

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche des neuen Baugebietes wird geprägt durch einen kleinräumig aufgewachsenen Waldbereich, der das Gebiet im Südwesten begrenzt, eine Feuchtwiese am „Bodden“, z. T. mit Seggenstandort (Biotop nach § 22 a BremNatSchG), sowie eine das Plangebiet untergliedernde lineare Baumreihe. Diese drei das Orts- und Landschaftsbild prägenden Grünbereiche stellen ein wesentliches Qualitätsmerkmal hochwertigen Wohnens am Stadtrand dar; sie sollen daher erhalten werden.

Die Baumreihe setzt sich aus alten bis sehr alten standortgerechten Eichen und Rotbuchen zusammen. Da sie von der vorwiegend als Fußweg genutzten Straße „Am Bodden“ in Richtung Schwaneweder Straße verläuft, eignet sie sich besonders gut zur Führung einer Fußwegeverbindung, die das Plangebiet an die angrenzende Infrastruktur der Schwaneweder Straße (ÖPNV, Ladengeschäfte) und an den Landschaftsraum Wölpsche/Aue anbindet. Die Altbaumreihe wird daher als öffentliche Grünfläche mit Weg festgesetzt; die Bäume sind zu erhalten, Lücken standortgerecht zu schließen. Der Anschluss an die Schwaneweder Straße erfolgt über eine vorhandene private Wegeparzelle, die ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und mit einer wegebegleitenden Baumreihe versehen werden soll.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich zwischen der Waldfläche und dem Wendekopf der Stichstraße eine ca. 150 Jahre alte Blutbuche, die aufgrund ihrer Eigenart, Schönheit und Seltenheit durch den Bebauungsplan öffentlich zugänglich gemacht wird. Ihre Festsetzung als Naturdenkmal nach § 21 Bremisches Naturschutzgesetz wird geprüft.

Weitere einzelne Altbäume im Plangebiet werden aufgrund ihres orts- und landschaftsbildprägenden Charakters ebenfalls zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt.

Die Feuchtwiese sowie die Bereiche der Baumreihe, die keine öffentliche Wegeverbindung aufnehmen, werden als private Grünflächen festgesetzt. Die bestehende natürliche Vegetation ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen können den späteren Grundstückseigentümern entweder als Gemeinschafts- oder als Einzeleigentum zugeordnet werden.

Das private Wäldchen wird entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für Wald festgesetzt. Es unterliegt den Regelungen des Bremischen Waldgesetzes; der Bestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### C 7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Verordnung über das Naturschutzgebiet Hammersbecker Wiesen; Verordnung über das Wasserschutzgebiet Blumenthal) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig und zweckmäßig ist. Ebenfalls nachrichtlich übernommen wird der besondere Biotopschutz des § 22 a BremNatSchG des Seggenstandortes auf einer Feuchtwiese nahe der Straße „Am Bodden“. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung.

### D Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### D 1 Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 1250 ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden. Da die Schwellenwerte für Wohngebiete unterschritten werden, wurde eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die betroffenen Umweltbelange ermittelt und nachfolgend unter D 1 bis D 4 beschrieben und bewertet worden.

### D 1.1 Natur und Landschaft; Landschaftsbild

Die Schaffung neuer Bauflächen in dieser Stadtrandlage Bremens entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes und dem Senatsprogramm „Bremer bauen in Bremen“.

Die mit dem Bebauungsplan 1250 beplante, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche ist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand von Lüssum-Bockhorn, ihrer infrastrukturellen Anbindung sowie nicht zuletzt aufgrund der umgebenden Grünbereiche sehr gut geeignet, dieses Angebot zu schaffen. Der Flächennutzungsplan Bremen 1983 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bedarf nach entsprechenden Einzel- und Doppelhausgrundstücken ist in diesem Bereich Bremens ausgeprägt. Die Baumöglichkeiten im angrenzenden Baugebiet Am Bodden Süd (Bebauungsplan 946 A) sind weitgehend ausgeschöpft. Aus diesen Gründen hat hier die Ausweisung einer Wohnbaufläche in der Abwägung Vorrang erhalten vor einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Fläche (so genannte Null-Variante). Angesichts der knappen Flächenressourcen im Stadtstaat Bremen gibt es zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auch auf landwirtschaftlich genutzten Grünflächen keine Alternative. Die vorliegende Planung stellt dabei die flächenschonendste Form der Erschließung und den unter den gegebenen Bedingungen bestmöglichen Kompromiss zwischen der Neuausweisung von Bauland und dem Erhalt von wertvollen Grünbereichen dar.

In Anspruch genommen wird mit dem Teil I des Bebauungsplanes eine Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, und der eine ökologische und landschaftliche Bedeutung zukommt. Das im Allgemeinen reliefarme Gelände, mit Ausnahme von Waldflächen und einer staunassen Seggenwiese, ist durch sehr alte Baumhecken, überwiegend aus Eiche (*Quercus robur*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) bestehend, kleinräumig untergliedert. Die Flächennutzungen reichen von Ruderalbrachen bis zu Intensivgrünland. Der Wert dieser Stadtrandlandschaft liegt im Gesamtgefüge der Vielzahl von unterschiedlichen Vegetationsräumen auf kleinem Raum.

Für den Geltungsbereich gelten folgende naturschutzrechtlichen Bestimmungen und landschaftsplanerischen Darstellungen, die im Bebauungsverfahren bei der Abwägung der Belange berücksichtigt worden sind:

- Im Landschaftsprogramm Bremen wird das Plangebiet überwiegend als Bereich besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft mit Vorrang anderer Nutzungen (Karte 9.1) dargestellt. Die hohen Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Bereich sind in besonderem Maße zu gewährleisten.
- Ein Teil der von der Planung betroffenen Bäume unterliegt der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (BaumschutzVO) vom 5. Dezember 2002 in der seit dem 31. Dezember 2002 geltenden Fassung.
- Im südöstlichen Planbereich befindet sich ein besonders zu schützendes Biotop (Seggenried nährstoffreicher Standorte NSG) mit einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist ein nach § 22 a BremNatSchG besonders geschütztes Biotop.
- Eine ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche von Teil I des Plangebietes wurde im Rahmen der Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Biotope im Lande Bremen aufgrund des Biotoptyps „Naturnaher Wald“ als schutzwürdig eingestuft.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches sowie des Landschaftsprogrammes Bremen ist davon auszugehen, dass mit der Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes Eingriffe verbunden sind, da

- Natur und Landschaft sich nicht innerhalb von fünf Jahren zum „Voreingriffs-Zustand“ zurückentwickeln werden;
- natürliche landschaftsbildprägende Elemente und Strukturen beeinträchtigt oder beseitigt werden können;
- eine technische Überformung typischer natürlicher oder kulturlandschaftlicher Ausprägungen verursacht werden kann.

Es lassen sich folgende Beeinträchtigungen der allgemeinen Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften (Biotop-/Ökotoptfunktion) sowie Landschaftsbild (Landschaftserlebnisfunktion) prognostizieren:

Beeinträchtigte Funktionen		Voraus-			
Größe und Bewertung der betroffenen Bereiche		sichtlicher	erheblich/	Flächen-	
Funktion	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe besondere Bedeutung	Wert- stufen- verlust von - auf	Wert- stufen- verlust	Wert x Fläche
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) ca. 2600 m <sup>2</sup> von F 1.6 <sup>1</sup> ) durch Wohnbebauung GRZ 0,35 + 0,1	1170	4	4 - V	4	4680
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) ca. 2600 m <sup>2</sup> von F 1.6 <sup>1</sup> ) durch Hausgärten 55 %	1430	4	4 - 1	3	4290
Einzelbaum/Baumgruppe/ Baum-Wallhecke (HB -HWB) F4.1-4.3 durch Straßenbau	0700	4	4 - V	4	2800
Einzelbaum/Baumgruppe/ Baum-Wallhecke (HB-HWB) F 4.1-4.3 durch Wohnbebauung GRZ 0,35+0,1	0390	4	4 - V	4	1560
Einzelbaum/Baumgruppe/ Baum-Wallhecke (HB-HWB) F4.1-4.3 durch Hausgärten 55 %	0480	4	4 - 1	3	1440
Birken-Zitterpappel Pionierwald (WPB) F3.2 durch Hausgärten	0400 <sup>1</sup> )	4	4 - 1	3	1200
Artenarmes Intensivgrünland (GI) F 1.2 durch Straßenbau	2400	2	2 - V	2	4800
Artenarmes Intensivgrünland (GI) F 1.2 durch Wohnbebauung GRZ 0,35 +0,1	3600	2	2 - V	2	7200
Artenarmes Intensivgrünland (GI) F 1.2 durch Hausgärten 55 %	4400	2	2 - 1	1	4400
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) F 1.3 + 1.4 durch Straßenbau	0860	2	2 - V	2	1720
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) F 1.3 + 1.4 durch Wohnbebauung GRZ 0,35 + 0,1	1830	2	1 - V	2	3660
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) F 1.3 + 1.4 durch Hausgärten	2230	2	2 - 1	1	2230
Ruderalflur (UR) F2.1 durch Wohnbebauung GRZ 0,35+0,1	0510	2	2 - V	2	1020
Ruderalflur (UR) F2.1 durch Hausgärten	0620	2	2 - 1	1	0620
Hausgarten m. Großbäumen (PHG)/ Obst- u. Gemüseg. (PHO) F 5.31) 7800 m <sup>2</sup> durch Wohnbebauung GRZ 0,3 + 0,1	3120	2	2 - V	2	6240
96 Hausgärten m. Großbäumen (PHG)/Obst- u. Gemüseg. (PHO) F 5.3 <sup>1</sup> ) 7800 m <sup>2</sup> durch Hausgärten 60 %	4680	2	2 - 1	1	4680
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) F 5.1+5.2 durch Straßenbau	0400	1	1 - V	1	0400
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) F 5.1+5.2 durch Wohnbebauung GRZ 0,35+0,1	0830	1	1 - V	1	0830
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) F 5.1+5.2 durch Hausgärten 55 %	1000	1	1 - 1	0	0000
Zwischensumme					53770

Darüber hinaus lassen sich folgende Beeinträchtigungen der besonderen Funktionen prognostizieren:

- Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten (nach § 22 a BremNatSchG geschütztes Biotop):

Seggenried nährstoffreicher Standorte (NSG) 30 m x 40 m = 1200 m <sup>2</sup> durch Wohnbebauung GRZ 0,35+0,1	540	5	5 - V	5	2700
Seggenried nährstoffreicher Standorte (NSG) 30 m x 40 m = 1200 m <sup>2</sup> durch Hausgärten 55 %	660	5	5 - 1	4	2640
Summe der §-22-a-Biotopfläche					5340
Gesamtsumme mit §-22-a-Biotopflächen					59110

- Landschaftserlebnisfunktion

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch ein deutlich bewegtes Relief der Geest. Der besondere Wert als Erholungsraum ist weiterhin durch den Wechsel von Wiesenflächen, markanten, alten Baumreihen, sowie einer naturnahen Waldfläche begründet. Die visuelle Wahrnehmung wird geprägt durch naturraumtypische Details der dörflich-ländlichen Geest-Landschaft. Die Gerüche sind überwiegend natürlicher Art und werden durch die einzelnen Landschaftselemente wie Pflanzen, Tiere und Boden erzeugt. Die Wohnbebauung wird das bestehende Landschaftsbild verändern und zukünftig mit städtischen Elementen prägen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs bestehen in der Reduzierung der Versiegelungen des Bodens durch Beschränkung der Grundflächenzahl, einer sparsamen Erschließung, sowie in der Festsetzung wassergebundener Beläge für Einzelstellplätze, Zufahrten und Wege; Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Bodenauffüllungen oder Abgrabungen werden auf den technisch erforderlichen Umfang beschränkt um die vorhandene Topographie soweit wie möglich unbeeinträchtigt zu lassen. Die Grünlandflächen, auf denen sich schützenswerte Waldbestände und Feuchtwiesenbereiche sowie Baumreihen mit Altbaumbeständen finden, werden überwiegend nicht bebaut, sondern dauerhaft als Grünbereiche gesichert. Vereinzelt stehende schützenswerte Großbäume werden zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird das neue Wohngebiet landschaftlich eingebunden. Neue Wegeverbindungen verbessern die Zugänglichkeit der angrenzenden Grünbereiche; insgesamt werden durch die festgesetzten grünpflegerischen Maßnahmen die Nutzungsmöglichkeiten des Naherholungsraums aufgewertet.

Die durch den Bebauungsplan dennoch erzeugten Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch Versiegelung von Flächen und Verdrängung der vorhandenen Vegetation sind bei Vorrangigkeit des Ziels der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche unvermeidlich. Der Eingriff in das nach § 22 a BremNatSchG geschützte Biotop umfasst dabei eine Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> (Feuchtwiese). Dieser Eingriff ist aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig erforderlich, um die Erschließung optimal auszunutzen und so wirtschaftliche und damit attraktive Baugrundstücke anbieten zu können. Eine Ausnahmegenehmigung von der Festsetzung des § 22 a BremNatSchG kann erteilt werden, da der Eingriff ausgeglichen wird (siehe im Folgenden).

#### Kompensationsbestimmung

Die Ermittlung des Eingriffs und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach den Bewertungsmaßstäben der „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen“.

Die planerische Konzeption des neuen Wohngebietes sieht eine angemessene Verdichtung unter Beibehaltung prägender Grünstrukturen vor. Daher stehen im eigentlichen Neuplanungsgebiet (Teil I des Bebauungsplanes) keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Es sind deshalb zwei

extern in den Ortsteilen Reikum und Aumund-Hammersbeck gelegene Ausgleichsflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen worden (Teil II und III des Bebauungsplanes 1250).

Die Fläche in Reikum eignet sich als stadträndische Ackerfläche angrenzend an ein Kleingartengebiet und eine vormals bewaldete Fläche gut für die Anlage eines standortgerechten Eichen-Mischwaldes. Für diese Erstaufforstung hat die standortbezogene Vorprüfung gemäß UVPG ergeben, dass keine UVP-Pflicht besteht, da weder ein Schutzgebiet betroffen ist noch nachteilige Auswirkungen dieser Maßnahme auf die Umwelt zu erwarten sind. Da die Erstaufforstung außerdem durch einen Bebauungsplan hervorgerufen wird, besteht gemäß § 9 Abs. 2 Bremisches Waldgesetz (BremWaldG) keine Genehmigungspflicht. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugrundstücken des Erschließungsträgers in einem Umfang von 11.150 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die Fläche soll im Eigentum des Erschließungsträgers verbleiben; die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan vertraglich geregelt.

Die Fläche in Aumund-Hammersbeck liegt innerhalb des Naturschutzgebietes Hammersbecker Wiesen und ist aufgrund des Vorherrschens artenreicher Feucht- und Nasswiesen insbesondere zum Ausgleich des Eingriffs in das Biotop Feuchtwiese geeignet. Die innerhalb dieses NSG vorgesehenen Maßnahmen werten das Gebiet ökologisch auf. Sie entsprechen den Maßnahmen des Naturschutzes gemäß § 5 Nr. 3 der Verordnung über das NSG Hammersbecker Wiesen vom 1. Juli 1986. Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Hier werden in einem Gesamtumfang von 11.725 m<sup>2</sup> Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf weiteren privaten Baugrundstücken zugeordnet.

Die beiden Ausgleichsflächen werden durch Maßnahmen, die sich aus diesem Bebauungsplan ergeben, voraussichtlich nicht vollständig in Anspruch genommen und können insofern noch weitere Ausgleichsmaßnahmen anderer Planungen aufnehmen.

Zur Kompensation der verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der allgemeinen und besonderen Funktionen sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahmen	Voraussichtlicher Bedeutungsgewinn durch		Kompensationsbedarf		Zuordnung
	Wertstufe von - auf	Wertstufensteigerung	Benötigte Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenäquivalent	
Pflanzen von 25 kleinkronigen Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen	V - 2	2	0625	1250	WA
Anlegen eines standortheimischen Eichen-Mischwaldes ) auf Acker („Speckberg“)	1 - 4	3	11150	33450	WA
Anlegen von gewässerbegleitenden Nass-Wiesen (GN) auf artenarmen Intensivgrünland (NSG Hammersbecker Wiesen)	2 - 5	3	1780	5340	WA <sup>1</sup>
Entwicklung von mesophilem Grünland • auf artenarmem Intensivgrünland (NSG Hammersbecker Wiesen)	2 - 4	2	4485	8970	WA <sup>1</sup>
Entwicklung von mesophilem Grünland • auf artenarmen Intensivgrünland (NSG Hammersbecker Wiesen)	2 - 4	2	5460	10920	WA <sup>2</sup>
Summe				59110	

Zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe durch die Bebauung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die in den textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.6 genannten Maßnahmen festgesetzt und nach § 9 Abs. 1 a BauGB in der textlichen Festsetzung Nr. 11 den einzelnen Baugebieten zugeordnet. Die Kompensationsbestimmung umfasst nicht den mit WA<sup>3</sup>

bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes, da hier aufgrund schon bestehender Baurechte die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

#### D 1.2 Immissionen (Lärm)

Aufgrund der Grundstückssituation sind Unterbringungsmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr nur in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung auf den jeweiligen Privatgrundstücken möglich. Die textliche Festsetzung Nr. 7 gewährleistet den ausreichenden Schutz der Wohnnutzung vor den Immissionen durch Kraftfahrzeuge. Die Gartenbereiche der Baugrundstücke werden im Sinne der Immissionsvermeidung von Garagen und Stellplätzen freigehalten.

Festsetzungen zum Schutz vor Lärm durch fließenden Verkehr sind im Plangebiet nicht erforderlich, da es sich um ein neues Wohngebiet mit ca. 60 Wohneinheiten handelt, das weitestgehend nur entsprechenden Pkw-Verkehr erzeugt; das Gebiet soll als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden.

Die neue Erschließungsstraße wird ab Schwaneweder Straße neben Haus Nr. 208 geführt. Für dieses Wohngebäude ist daher eine Lärmschätzung vorgenommen worden. Danach sind an der der Planstraße zugewandten Gebäudeseite am Tag maximal 52 dB(A) und in der Nacht maximal 44 dB(A) zu erwarten. Diese Werte liegen unterhalb der für die Beurteilung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Lärmschützende Maßnahmen werden somit auch hier nicht erforderlich. Auf das neue Baugebiet wirken von außen weder Verkehrs- noch Gewerbelärm ein, da es an Wohngebiete bzw. an landwirtschaftliche Flächen grenzt. Es ist von der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Schwaneweder Straße durch die vorhandene Straßenrandbebauung abgeschirmt.

Die Planung dieses neuen Wohnbaugebietes führt zu einer Zunahme des Verkehrs, insbesondere auf der Schwaneweder Straße. Bei der Bewertung der damit verbundenen Immissionsbelastung sind das Bundesimmissionsschutzgesetz, die Verkehrslärmschutzverordnung sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde zu legen. Die Prüfung auf Grundlage der genannten Rechtsvorschriften hat ergeben, dass die Steigerung der Immissionsbelastung an den vorhandenen Straßen als nicht wesentlich anzusehen ist. Die Straße „Am Bodden“ wird nicht belastet.

Die Lärmproblematik, die durch den an der Schwaneweder Straße angrenzend geplanten Verbrauchermarkt hervorgerufen wird, wird durch technische Vorkehrungen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 43 festgesetzt sind und zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 43 verpflichtet hat, gelöst.

#### D 1.3 Boden

Die geplante Bebauung ist unvermeidbar mit einer Neuversiegelung von Flächen verbunden. Die dadurch hervorgerufene Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird bei der Bewertung des Eingriffs (siehe D 1.1) mit berücksichtigt.

##### Kampfmittel

Für den Bereich des Neubaugebietes (Teil I des Bebauungsplanes) liegen keinerlei Meldungen oder andere Hinweise über Kampfmittel vor. Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst sind hier nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

##### Altlasten

Im Bereich des Neubaugebietes (Teil I des Bebauungsplanes) sind historische Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Kontaminationen aufgrund früherer Nutzungen durchgeführt worden. Es haben sich keine entsprechenden Hinweise ergeben. Weitere Untersuchungen sind hier nicht erforderlich.

##### Archäologie

Aus dem Teil I des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde bekannt. Mit dem Vorhandensein weiterer Fundgegenstände ist zu rechnen. Bei

Erdarbeiten in bislang ungestörtem Boden ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich, damit Bodenfunde untersucht und dokumentiert werden können.

#### D 1.4 Grundwasser; Entwässerung

Die Bebauung wird sich in ihrem Nahbereich auf das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) auswirken. Diese Funktionsverluste des Schutzgutes Wasser sind in die Bewertung des Eingriffs eingeflossen. Unter Berücksichtigung der unter D 1.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion nicht zu erwarten.

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem soll an die Kanalanlagen in der Schwaneweder Straße erfolgen.

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A. Die daher erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Wasserschutzverordnung sowie entsprechender Auflagen der Wasserbehörde geregelt. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers soweit wie möglich zu vermeiden, ist untersucht worden, ob das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen auf den privaten Grundstücken versickert werden kann (Grundbaulabor Bremen – Behnke – 11. März 2004: Beurteilung der Versickerung B-Planentwurf 1250). Im Ergebnis ist dies mit Ausnahme des WA<sup>3</sup> nicht möglich, da die Bodenbeschaffenheit zu heterogen und ein Regenrückhaltebecken aus topographischen Gründen nicht möglich ist. Daher ist es erforderlich, einen Niederschlagswasserkanal vorzusehen, der die Straßenverkehrsflächen und die privaten Grundstücke entwässert. Da in den Niederschlagswasserkanal an der Schwaneweder Straße nur gedrosselt eingeleitet werden kann, wird ein Stauraumkanal in erforderlicher Länge geplant. Die entwässerungstechnische Ver- und Entsorgung erfolgt durch den privaten Erschließungsträger. Die erforderliche Regelung wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### D 1.5 Auswirkungen durch Geruch

Um die Verträglichkeit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung mit der heranrückenden Wohnbebauung zu überprüfen, ist im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes 946 A (beschlossen am 20. März 2001) ein Gutachten zu den Geruchsbelästigungen erstellt worden, die von einem südlich der Straße „Am Bodden“ ansässigen Schweinemastbetrieb ausgehen. Als Grenzwert für allgemeine Wohngebiete wird dabei von einer Geruchseinheit (GE) pro m<sup>3</sup> an bis zu 3 % der Jahresstunden ausgegangen. Innerhalb der Wohngebiete darf es damit an höchstens 3 % der Jahresstunden zu Geruchswahrnehmungen kommen. Im Ergebnis liegen die im Bebauungsplan 1250 vorgesehenen Wohnbauflächen außerhalb des relevanten Einwirkungsbereiches durch Geruch.

Weitere Umweltbereiche und Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

#### D 2 Finanzielle Auswirkungen

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Maßnahmen	Brutto	Netto
Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Pflanzungen, Weg, Baumsicherung)	115.000 €	115.000 €
Herstellung der Erschließung	710.000 €	71.000 €

Die oben genannten Kosten sind dem Sondervermögen Infrastruktur zuzuordnen. Die Finanzierung der Maßnahmen ist im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vorgesehen. Der Anteil der

Stadtgemeinde richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften über Erschließungsbeiträge. Soweit der Stadtgemeinde Bremen Kosten für die Sondierung und Räumung von Kampfmitteln entstehen, werden sie entsprechend der bestehenden Regelung vom Senator für Bau, Umwelt und Verkehr übernommen.

### Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1250

Stand: 19. Januar 2006

<b>I. Nutzung der Flächen</b>		ha	%
1.	Fläche des Geltungsbereiches	13,60	100
1.1	davon: Vorhandene Baugebiete	0,12	0,88
1.2	davon: Neue Baugebiete	3,98	29,26
2.	Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt *	1,04	7,65
3.	Unbebaubare Fläche insgesamt	9,89	72,72
4.	Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)	3,45	25,37
5.	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	0,13	0,96
6.	Grünflächen insgesamt	1,71	12,57
6.1	davon: Private Grünflächen	1,39	10,22
6.2	davon: Öffentliche Grünfläche mit Weg	0,32	2,35
7.	Verkehrsflächen inkl. Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	0,65	4,78
8.	Flächen für Versorgungsanlagen	0,19	1,4
9.	Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden (Ausgleichsflächen)	7,6	55,88
<b>II. Wohnungsbaupotential</b>		Anzahl	%
1.	Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt	68	100
1.1	WE in Einzel- und Doppelhäusern	68	100
1.2	WE in Reihenhäusern	/	
2.	Mit vorhandener Erschließung mögliche WE	11	16
3.	Mit neuer Erschließung mögliche WE	57	84
4.	Neu mögliche WE öffentlich erschlossen (privater Träger)	57	84
5.	Neu mögliche WE privat erschlossen	11	16
6.	Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E/WE)		164
7.	Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (I. 1.2)		41 E/ha

\* einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Straßenverkehrsflächen  
 • Annahme: Je 85 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 1 Wohneinheit

# BEBAUUNGSPLAN 1250

für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal  
zwischen den Straßen

- Am Bodden
- Schwaneöder Straße (rückwärtig)
- Am Steending (rückwärtig)

mit den Ausgleichsflächen

- in Bremen - Blumenthal, Flur VR 128, Flurstück 112 ("Speckberg") und
- in Bremen - Vegesack, Flur VR 162, Flurstück 110 ("Hammersbecker Wiesen")

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 Planansatzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

WA Allgemeines Wohngebiet

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

O Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

EA Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

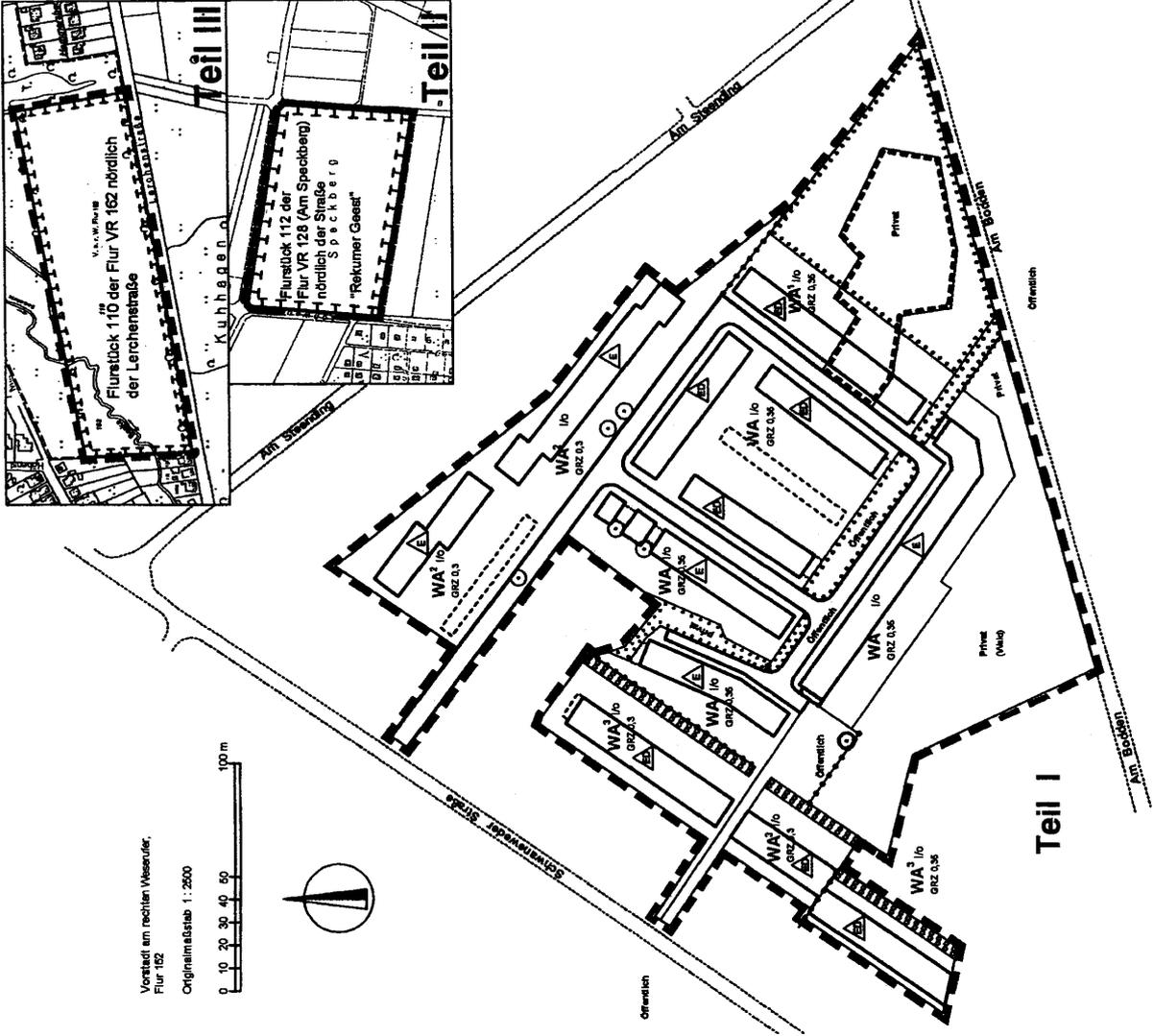
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchem

Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebietern, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung der bestehenden natürlichen Vegetation (Laubäume, Feuchtwiese), nach Abgang zu ersetzen.

Besonders geschütztes Biotop nach § 22 a BremNatSchG (BremGBl. 1979, S. 345, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2002, BremGBl. S. 109)



Vorstadt am rechten Weserufer,  
Flur 162

Originalmaßstab 1 : 2500

