

***Mitteilung des Senats vom 25. April 2006***

***Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau von Wohngebäuden in Bremen-Schwachhausen auf einer Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks der International School of Bremen zwischen Emmastraße, Thomas-Mann-Straße und Schwachhauser Ring***

***(Bearbeitungsstand: 23. November 2005)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (Bearbeitungsstand: 23. November 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 20. April 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. \*)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (Bearbeitungsstand: 23. November 2005) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

***Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau von Wohngebäuden in Bremen-Schwachhausen auf einer Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks der International School of Bremen zwischen Emmastraße, Thomas-Mann-Straße und Schwachhauser Ring***

***(Bearbeitungsstand: 23. November 2005)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (Bearbeitungsstand: 23. November 2005) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (Bearbeitungsstand: 23. November 2005) vor.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Dezember 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist am 7. Januar 2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
 Zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 40 wurde vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr am 3. November 2005 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt.  
 Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung behandelt worden.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in einem Abstimmungsgespräch stattgefunden. Die Stellungnahmen sind in den Umweltbericht eingeflossen.
4. Gleichzeitige Durchführung der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 2 BauGB  
 Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Schwachhausen gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 40 durchgeführt worden.  
 Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Dezember 2006 beschlossen, den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 40 mit Begründung öffentlich auszulegen. Der Planentwurf mit Begründung und Anlagen hat vom 20. Januar 2006 bis 20. Februar 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung und Anlagen im Ortsamt Schwachhausen/Vahr Kenntnis zu nehmen.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.
5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung
  - 5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Änderungen der Begründung geführt haben.  
 Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.
  - 5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
 Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.
6. Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung  
 Nach der öffentlichen Auslegung ist die Begründung zum Planentwurf aufgrund der Stellungnahmen von einigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange teilweise redaktionell geändert worden. Die redaktionellen Änderungen erfolgten in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin und sind in die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (Bearbeitungsstand: 23. November 2005) – geänderte Fassung – eingeflossen.
7. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 40  
 Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Vorhabens verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.
8. Zusammenfassende Erklärung  
 Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Schwachhausen hat dem Vorhaben- und Erschließungsplan 40 zugestimmt.

Dem Ortsamt Schwachhausen/Vahr wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) für den Bau von Wohngebäuden in Bremen-Schwachhausen auf einer Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks der International School of Bremen zwischen Emmastraße, Thomas-Mann-Straße und Schwachhauser Ring (Bearbeitungsstand: 23. November 2005) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

*Begründung – geänderte Fassung – zum Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau von Wohngebäuden in Bremen-Schwachhausen auf einer Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks der International School of Bremen zwischen Emmastraße, Thomas-Mann-Straße und Schwachhauser Ring*

*(Bearbeitungsstand: 23. November 2005)*

## **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schwachhausen, Ortsteil Schwachhausen und bezieht sich auf ein Grundstück mit einer Größe von ca. 7.200 m<sup>2</sup>.

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans**

### 1. Entwicklung und Zustand

Der Planbereich umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks der International School of Bremen zwischen Emmastraße, Thomas-Mann-Straße und Schwachhauser Ring. Auf dem Grundstück befinden sich eine Turnhalle sowie ergänzende Sportanlagen, die für den Schulbetrieb nicht weiter benötigt werden.

Durch eine Erweiterung der bestehenden Sporteinrichtungen am nahegelegenen Baumschulenweg stehen der International School of Bremen ausreichende Kapazitäten für den Sportunterricht zur Verfügung.

Die umgebende Nutzung besteht vor allem aus Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Emmastraße“ erschlossen, die durch die Straßenbahnlinie 6 bedient wird. Durch diese Linie besteht eine Anbindung an die Bremer Innenstadt sowie zum Bremer Hauptbahnhof.

### 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf (Schule) dar. Die umgebenden Gebiete sind als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan 178 vom 3. Juli 1959 setzt für das Plangebiet Schulgelände fest.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Auf dem ca. 7.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück sollen einzelne Wohngebäude als Einfamilienhäuser für unterschiedliche Wohnansprüche errichtet werden.

Die Vorhabenträgerin, Höpkens Park Projektentwicklungsgesellschaft mbH, beabsichtigt als Investor die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Hierzu erfolgt später eine entsprechende Aufteilung in Einzelgrundstücke unterschiedlicher Größenordnung.

Vorgesehen sind für das Gebiet typische zweigeschossige Wohngebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m über Geländeoberkante in offener Bauweise.

Die erforderlichen Stellplätze werden den einzelnen Grundstücken direkt zugeordnet.

Charakteristische Bäume sollen als Bestandteil des Bebauungskonzeptes auf den einzelnen Grundstücken soweit wie möglich erhalten bleiben.

Mit der Planung und Erschließung des Plangebietes werden rund 7.200 m<sup>2</sup> Baugebiet hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung neu geordnet. Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 178 vom 3. Juli 1959 stehen diesem Vorhaben in folgendem Punkt entgegen:

- die Art der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan 178 vom 3. Juli 1959 setzt für das Plangebiet ein Schulgelände fest. Eine Wohnbebauung ist nicht zulässig.

Die Veränderungen bedingen einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, der auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden soll.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung nicht erforderlich.

### **C) Planinhalt**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

In dem östlichen und nördlichen Teil des Plangebietes wird eine GRZ von 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt. Dies trägt der Einpassung der Neubebauung in die Umgebung Rechnung.

In den schulnahen Grundstücksbereichen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Den Anforderungen an schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen. Ausreichende Freiflächen und Versickerungsmöglichkeiten bleiben erhalten oder werden neu geschaffen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit zwei festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird die Firsthöhe auf maximal 11,00 m über Oberkante angrenzender öffentlicher Straße festgesetzt. Dies entspricht maximal 14,75 m über NN.

Damit wird der Maßstäblichkeit der umliegenden Wohnbebauung Rechnung getragen.

#### **3. Bauweise, Baugrenzen**

Entsprechend dem umgebenden Gebietscharakter werden

- Einzel- und Doppelhäuser und
- die offene Bauweise

festsetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Begrenzung der kleineren Baufelder durch Baugrenzen und Baulinien ergeben sich aus der Realisierung von so genannten Kettenhaustypen. Die Festsetzung von Baulinien soll eine Abweichung von den Abstandsflächen nach Landesbauordnung ermöglichen. Größere Baufelder im nördlichen Grundstücksbereich sollen entsprechend den Grundstücksgrößen Gestaltungsspielraum für die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück geben. Die Überbauung der Baufelder wird durch die Grundflächenzahl geregelt bzw. begrenzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Carportanlagen, Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, sowie Garagen und Stellplätze nach Maßgabe des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig sein.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung führen zum Teil zu Eingriffen bzw. Aufwertungen. Wegen vorhandener Baurechte ist ein Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Der zu erhaltene Baumbestand wird als Erhaltung von Bäumen zeichnerisch festgesetzt. Unabhängig davon sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung zu beachten.

Weitere Ausführungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind in dem folgenden Abschnitt D) Umweltbericht dargestellt.

#### **D) Umweltbericht**

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- B-Plan 178 vom 3. Juli 1959, Freie Hansestadt Bremen;
- Stellungnahme zur Altlastenprüfung Grundstück Thomas-Mann-Straße 6 bis 8 durch Senator für Bau, Umwelt und Verkehr vom 24. November 2005;
- Bestandsaufnahme der Biotoptypen des Vorhabengebiets vom 20. Oktober 2005, Müller-Glaßl & Partner GbR im Auftrag der Höpkens Park Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bremen.

1. Inhalt und Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan 40 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Die Bewertung der Schutzgüter und ihre Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

##### Bestandsbewertung

Grundlage der Bestandsbewertung ist die im Oktober 2005 durchgeführte Erfassung und Bewertung der Biotoptypen. Diese bezieht sich auf die vorgefundenen Vegetation (insbesondere der Baum- und Strauchschicht). Weiteres kann der gesonderten Bestandsaufnahme des Vorhabengebiets entnommen werden.

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch die für schulische Zwecke gebauten Gebäude und Anlagen (wie Sporthalle, Sport-

anlagen im Freien – Laufbahn, Sprunggrube, Ballspielplatz –, Parkplatz) und deren Eingrünungsbepflanzung sowie zweier mit Sträuchern und Bäumen zum Teil auch mit Obstgehölzen eingefasste Rasenbereiche. In den Gehölzpflanzungen herrschen überwiegend Eiche, Hainbuche, Birke und Kiefer vor. Bei den Sträuchern dominiert der Hartriegel in den höheren Pflanzungen. Das Gelände ist zu einem sehr großen Teil versiegelt und in der Vegetation ausschließlich von unterschiedlichen Biotoptypen des Siedlungsbereichs geprägt.

Die Einteilung der vorgefundenen Vegetation in Biotoptypen erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen<sup>1)</sup>. Die Zuordnung der Wertstufen erfolgt entsprechend der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Tabelle 1: Biotop- und Ökotopfunktion (allgemeine Funktion)

	Biotoptyp	Bewertungsgrundlage nach Handlungsanleitung	Einschätzung und Bewertung Müller-Glaß & Partner GbR
BZE	Ziergebüsch überwiegend einheimischer Arten	2 - 3	Wert 2
BZN	Ziergebüsch überwiegend nicht einheimischer Arten	1 - 2	Wert 1
BZH	Zierhecke	1 - 2	Wert 2
HSE 3	Siedlungsgehölz einheimischer Baumarten, dominanter Ausprägung	2 - 3	Wert 3
HSE 2	Siedlungsgehölz überwiegend einheimischer Baumarten	2 - 3	Wert 2
HSN	Siedlungsgehölz überwiegend nicht einheimischer Baumarten	1 - 2	Wert 1
HE	Siedlungsgehölz überwiegend nicht einheimischer Baumarten	2 - 3	Wert 2
PHO	Obstgarten	1 - 2	Wert 1
GRA	Scherrasen	1 - 2	Wert 1
ER	Beete /Rabatte mit Zierstauden, Zwiebelpflanzen, -rosen	1	Wert 1
TFW	Befestigte ungebundene oder wassergebundene Wegflächen	1	Wert 1
TFZ / TDZ	Befestigte, versiegelte Wege-/ Dachflächen	V	Wert 0

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hat folgenden Baumbestand aufzuweisen:

- Mehrere einzelne, zum Teil größere Eichen, besonders am Ostrand des Vorhabengebiets und in der nordwestlichen Ecke,
- Hainbuchen einzeln und in kleinen Gruppen am Ostrand des Vorhabengebiets wie in einem nördlich der vorhandenen Turnhalle verlaufenden Gehölzstreifen sowie eine Hainbuchenreihe in der nordwestlichen Ecke des Vorhabengebiets,
- einzelne Birken und Kiefern gleichmäßig im Gebiet verteilt,
- eine Pappel am südlichen Ende des östlichen Randes des Vorhabengebiets,
- eine ausgewachsene Blautanne,
- eine Baumreihe aus jüngeren Apfelbäumen.

Gemäß der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (BremBSchV) vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647), zuletzt geändert durch Verordnung zur Veränderung der Baumschutzverordnung vom 30. September 2004 (Brem.GBl. S. 476) sind folgende neun Laubbäume im Vorhabengebiet geschützte Bäume:

1) Nagler, Andreas: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen, Hrsg. Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr – Oberste Naturschutzbehörde, Bremen, April 2005.

- vier Eichen: eine in der nordwestlichen Ecke und vier am südlichen Ende des östlichen Randes des Vorhabengebiets,
- fünf Hainbuchen: eine an der nordöstlichen Ecke der Sporthalle, drei in der nördlichen Hälfte des östlichen Randes des Vorhabengebiets, davon sind die zwei südlicheren Hainbuchen eng zusammenwachsend.

Die genauen Standorte der Bäume im Vorhabengebiet sowie die darin nach der Bremischen Baumschutzverordnung geschützten Bäume sind in der beigefügten Baumbestandskarte (Anlage D1) dargestellt.

Im Vorhabengebiet ist aufgrund der einfachen Biotopstruktur im Siedlungsbereich von keinem besonderen faunistischen Vorkommen auszugehen. Allenfalls ein für diese Strukturen üblicher Bestand an Vögeln ohne besondere Arten ist zu erwarten. Eine weitere Betrachtung der Fauna erfolgt in Abstimmung mit dem Referat 31 beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr daher nicht.

#### Biotische Ertragsfunktion/Wasserschutzfunktion

Das Vorhabengebiet für die Bebauung (Gesamtfläche 7.200 m<sup>2</sup>) ist zu einem sehr großen Teil versiegelt (2.550 m<sup>2</sup>) bzw. als Lauffläche befestigt (560 m<sup>2</sup>). Die Flächen in Schwachhausen sind auf schluffigen bis sandigen Böden mit zum Teil tiefer liegenden Ton- und Torfschichten ausgebildet. Meist wurde der natürlich vorkommende Boden aufgeschüttet, um den sehr nah an die Oberfläche heranreichenden Grundwasser zu entfliehen. Es finden sich hier somit insgesamt weitgehend gestörte Bodenbereiche ohne besonderer Bedeutung für die biotische Ertragsfunktion oder die Wasserschutzfunktion.

Die Schutzgüter Luft und Klima sowie die Landschaftserlebnisfunktion haben im Vorhabengebiet ebenso keine besondere Bedeutung vorzuweisen.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für das Vorhabengebiet besteht bisher der Bebauungsplan 178 vom 3. Juli 1959. In diesem Plan ist für das Vorhabengebiet durchgängig als „Gemeinbedarfsfläche Schule“ festgelegt. Es gelten keine Baustaffel- und Gewerbeklassen. Es kann hier aber nicht von einer kompletten Bebaubarkeit ausgegangen werden. Eine Schulbebauung, wie sie bisher schon vorhanden ist, hat in diesem von lockerer Wohnbebauung umgebenden Gebiet einen wesentlich größeren Abstand zu den Nachbargrundstücken einzuhalten, als es die Landesbauordnung vorschreibt, und weist ebenso einen Grünanteil auf.

Insofern wird hier eine Grundflächenzahl von 0,6 GRZ ausgegangen. Diese zulässige Grundfläche darf in entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % des Wertes für darin festgelegten Nebenanlagen, Garagenbauten, Stellflächen überschritten werden.

Insgesamt ist damit nach dem alten B-Plan eine maximal mögliche Bebaubarkeit und Versiegelung von 80 % der Fläche zugrunde zu legen.

Da keine Baugrenzen im alten B-Plan festgelegt sind, ist der relevante bebaubare Bereich des 7.200 m<sup>2</sup> großen Vorhabengebiets nach altem B-Plan für eine Beurteilung so auf dem Grundstück zu legen, dass sich die 2 % freie, unversiegelte und unbebaute Fläche als gleichmäßig breiter Streifen zu den Grenzen nach Norden, Osten und Süden erstrecken.

Nur für diesen Bereich des 7.200 m<sup>2</sup> großen Vorhabengebiets ist somit nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Eingriff durch das neue Bauvorhaben zu beurteilen und zu bilanzieren, soweit dieser erheblich und nachhaltig ist.

Danach sind von diesen 7.200 m<sup>2</sup> nach altem B-Plan 5.760 m<sup>2</sup> voll überbau- bzw. versiegelbar. Nur für die Restfläche von 1.440 m<sup>2</sup> ist der Eingriff zu bewerten.

Auf dieser Restfläche befindet sich neben versiegelten und teilversiegelten Flächen (TFZ/TFW) von den oben genannten Biototypen des Vorhabengebiets die vier Typen: ein großer Teil des Baumbestandes des Vorhabengebiets (HSE 3) wie des Strauchbestandes (BZE 2), ein kleiner Teil des Obstbaumbestandes (PHO 1) sowie ein kleiner Teil der Rasenfläche (GRA 1) des Vorhabengebiets (siehe dazu auch die Bestandskarte als Anlage D2).

In der Anlage D3 sind die Biotypenflächen nach Umsetzung des Vorhabens dargestellt.

In der folgenden Tabelle werden die Biotypen und ihre Wertigkeit auf den betroffenen Flächen vor und nach der Realisierung des geplanten Vorhabens gegenübergestellt. Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Tabelle 2: Biotop- und Ökotoptfunktion – Bestand

Biototypen	Biotop- typen- code	Wert- stufe	Fläche Bestand m <sup>2</sup>	Flächen- äquivalent FÄQ (Fläche x Wert)
Ziergebüsch überwiegend einheimischer Arten als Grenzbepflanzung	BZE	2	402	804
Siedlungsgehölz einheimischer Baumarten, dominanter Ausprägung als Grenzbepflanzung	HSE	3	810	2430
Rest der Obstgartengehölze, Apfelbäume	PHO	1	30	30
Scherrasen	GRA	1	40	40
Fläche mit Tennendecke Rotgrand	TFW	1	30	30
Fläche mit Betonplatten oder Verbundpflaster	TFZ	V	128	0
Summe			1440	3334

Tabelle 3: Biotop- und Ökotoptfunktion nach Realisierung der Planung auf der Bewertungsfläche

Biototypen	Biotop- typen- code	Wert- stufe	Fläche Bestand m <sup>2</sup>	Flächen- äquivalent FÄQ (Fläche x Wert)
Ziergebüsch überwiegend einheimischer Arten als Grenzbepflanzung	BZE	2	320	640
Siedlungsgehölz einheimischer Baumarten, dominanter Ausprägung als Grenzbepflanzung	HSE	3	595	1785
Scherrasen	GRA	1	240	240
Gebäude sowie versiegelte Flächen / Wege etc.	TFD/TFZ		285	0
Summe			1440	2665

Aus der Gegenüberstellung Bestand und des zu erwartenden Zustandes nach der Realisierung der Planung ergibt sich auf der Bewertungsfläche (1440 m<sup>2</sup>) ein nicht ausgeglichenes Flächenäquivalent von 669 FÄQ (3334 FÄQ Bestand minus 2665 FÄQ in der Planung). Dieses Flächenäquivalent ist zu kompensieren, soweit durch Vermeidungsmaßnahmen und Minderungsmaßnahmen im Vorhabengebiet nicht schon eine Verringerung des Eingriffs eintritt.



## Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

### Vermeidungsmaßnahmen:

- Drei Viertel des Baum- und Strauchbestandes im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken bleibt erhalten. Der weitere vorhandene Altbaumbestand ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen möglichst zu erhalten und zu schonen.
- Während der Baumaßnahme sind Grundwasserabsenkungen zu vermeiden. Es finden die Richtlinien für die Anlage von Straßen bezüglich Baumschutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 Anwendung.
- Einzelne Altbäume, weitgehend am Rand der Anlage sowie ein Baum im Inneren des Vorhabengebietes wie sie in Anlage D1 (Karten-Blatt Nr. D1/Baumschutz nach BremBSchV) dargelegt sind, sind im vorhabenbezogenen B-Plan zum Erhalt festzulegen. Es handelt sich hierbei um neun Eichen und Hainbuchen, die aufgrund ihrer Größe unter den Schutz der Bremischen Baumschutzverordnung fallen. Baumschutzmaßnahmen mit Schutzzäunen (mindestens 4 x 4 m) während der Bauphasen sind durchzuführen. Geschützte Bäume, für die eine Befreiung von der Baumschutzsatzung beantragt wird, die also gefällt werden sollen, werden durch Baumneupflanzungen (heimischer standortgerechter Laubbaum, 20 bis 25 cm Stammumfang) im Planungsgebiet im Verhältnis 1 : 2 bis 1 : 3 ersetzt.
- Auflagen an den Bauablauf: Reduzierung und Auswahl von Lagerplätzen, dabei Nutzung vorhandener, bisher versiegelter oder mit Kies und Schotter bedeckter Flächen; Vermeidung von Verdichtung in der Umgebung; sachgemäße Behandlung von Oberboden.
- Grundwassergefährdende Stoffe sind während der Bautätigkeit aufzufangen, abzuleiten und sachgerecht zu entsorgen.

### Minderungsmaßnahmen:

Zur Minderung der Beeinträchtigungen gelten folgende Maßnahmen sowohl im kleineren Bewertungsbereich (1.440 m<sup>2</sup>) wie im gesamten Vorhabengebiet (7.200 m<sup>2</sup>).

- Die nach alten B-Plan-Festsetzungen nicht für einen Eingriff zu bewertende Fläche in der Größe von 5.760 m<sup>2</sup> ließe bei einer Bebauung nach dieser Festsetzung eine komplette Versiegelung dieser Fläche (5.760 m<sup>2</sup> von 7.200 m<sup>2</sup>) zu. Die Festsetzungen des neuen VEP 40 lassen hier nur eine Versiegelung durch die private Erschließungsstraße in Höhe von 580 m<sup>2</sup> sowie für die Bebauung in Höhe von 2.050 m<sup>2</sup> zuzüglich einer möglichen maximalen Überschreitung der Festsetzung um 50 % § 19 Abs. 4 BauNVO zu. Zusammen könnten damit im schlechtesten Falle maximal 3.655 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche neu entstehen. Durch den neuen VEP 40 und dessen Festsetzungen werden über 2.000 m<sup>2</sup> Fläche auf Dauer vor einer Versiegelung gesichert.
- Auf den neuen Grundstücken wird in der Regel eine Strauch- oder Heckenpflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten auf durchschnittlich 10 % der Grundstücksfläche und weitere bestehende Flächen als Rasen- oder Beetfläche entstehen. Diese Eingrünung wirkt mindernd auf den Eingriff.
- Weitere befestigte Flächen werden möglichst mit versickerungsfreundlichem Material oder großfugigem Pflaster gebaut.

### Bewertung des Eingriffs nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Bei Beachtung und Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und unter besonderer Berücksichtigung des ersten Punktes der Minderungsmaßnahmen und der Wiederbegrünung der Grundstücke tritt hier eine gänzliche Minderung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben im Eingriffsbereich ein. Die nach der Bilanzierung im zu bewertenden Eingriffsbereich (im Text weiter oben genannten) ver-

bliebenen Flächenäquivalente in Höhe von 669 FÄQ sind gegenüber der Sicherung von offenem Boden mit anschließender Bepflanzung in Höhe von 2.000 m<sup>2</sup> (allein bei Anlegen eines Rasens ergäbe dieses bereits 2000 FÄQ) mehr als kompensiert. Ein Ausgleich für das vorgesehene Vorhaben der Bebauung und Erschließung des Vorhabengebiets ist somit nicht durchzuführen.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Das Vorhaben wird auf einem bereits bebauten und in großen Teilen versiegelten Grundstück durchgeführt. Im Vorhabengebiet werden nach den Festsetzungen für Erschließungsstraße, Bebauung, Wege- und Stellflächen sowie Nebenanlagen 3.655 m<sup>2</sup> versiegelt.

Demgegenüber werden 2.550 m<sup>2</sup> Flächen entsiegelt sowie zusätzlich auf 560 m<sup>2</sup> Fläche teilversiegelte und befestigte Rotgrandflächen entfernt. Das entspricht zusammen zwar nicht ganz der Neuversiegelung, unter der Beachtung, dass nach dem alten B-Plan 178 sogar 5.660 m<sup>2</sup> versiegelt werden könnten (siehe auch Schluss zu Punkt [a]), wird durch die Neufestsetzungen im VEP 40 eine größere Flächeninanspruchnahme von zusätzlich 2.000 m<sup>2</sup> vermieden.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben c, e und g BauGB)

Das Vorhabengebiet befindet sich über 100 m von der stark befahrenen Straße Schwachhauser Ring entfernt. Durch die das Vorhabengebiet umgebende Bebauung und Bepflanzung werden der von dem Schwachhauser Ring ausgehenden Straßenlärm wie die Erschütterungen zum neuen Wohngebiet (Vorhabengebiet) abgeschirmt.

Pausenlärm durch die angrenzende Schule ist aufgrund der kleinen Größe der Schule ebenso zu vernachlässigen.

Für das neue Wohngebiet wird allgemeines Wohnen im VEP 40 festgelegt. Damit sind keine anderen Lärmauswirkungen zulässig, wie sie für die angrenzenden Wohngebiete auch gelten. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete ist damit ausgeschlossen bzw. wird nach den Festsetzungen sogar verbessert, da bei angrenzender Schulnutzung eine höhere Lärmbelastung zulässig und vorhanden ist.

Für das neue Wohngebiet selbst ist zu beachten, dass die Lärmbelastigungen durch die dann daran angrenzende Schule (Pausenlärm) weiterhin gegeben ist und bei der Ausrichtung der Außenräume der Gebäude zu berücksichtigen sind.

d) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben c, e, g und h BauGB)

Mit Hilfe eines Screening-Modells wurden unterstützend zum Luftreinhalteplan im letzten Jahr alle Straßen in Bremen mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 6.000 Kfz/Tag auf die Belastung mit NO<sub>2</sub> bzw. Feinstaub (PM10) untersucht. Ziele dieser Untersuchungen sind sowohl die Ermittlung weiterer Überschreitungsflächen als auch das Verhindern von Überschreitungen als Folge von Maßnahmen im bekannten Überschreitungsgebiet. Das Screening umfasst auch den Schwachhauser Ring im Bereich der Thomas-Mann-Straße.

Die Thomas-Mann-Straße und die Emmastraße weisen einen wesentlich geringeren DTV als 6.000 Kfz/Tag auf. Hier sind keine Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid zu erwarten.

Weitere potentielle, erhebliche Luftverschmutzungen sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf die Luft von dem neuen Wohngebiet entstehen nur durch den Zielverkehr in das Wohngebiet bzw. aus diesem heraus. Dies ist aufgrund der geringen Zahl der Wohneinheiten vernachlässigbar.

Die Bepflanzung der Grundstücke trägt auch hier zudem zur Staubbindung restlicher Stoffe bei.

- e) Auswirkungen auf den Menschen durch sonstige Emissionen (z. B. Gerüche, Licht, elektromagnetische Felder) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben c, e und g BauGB)

Dieser Umweltbelang wird von der Planung nicht betroffen.

- f) Auswirkungen durch Altlasten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB)

Im Vorhabengebiet sind für die schulsportliche Nutzung Laufbahnen aus Grand in den 70er Jahren eingebaut worden. Die Laufbahn besteht nach Unterlagen von Stadtgrün Bremen zu 100 % aus Haldenrot/Ferrolit. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Laufbahn kein kieselrotes Rotgrandmaterial enthält.

Es hat eine altlastenrelevante Vornutzung des Geländes als Gärtnerei gegeben. Es wird geklärt, inwieweit bei einer bisher erfolgten schulischen Nutzung bereits Untersuchungen nach möglichen Giftstoffen aus der gärtnerischen Nutzung erfolgt sind und bei Auftreten entsprechender Stoffe Sicherungsmaßnahmen bzw. Entsorgung der Stoffe durchgeführt wurden. Durch eine Regelung im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass etwaige weitere Untersuchungen der relevanten Geländebereiche sowie die Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg wird vor Baubeginn untersucht und entsprechend erforderliche Maßnahmen durchgeführt.

- g) Auswirkungen auf Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB)

Soweit sich Verdachtsmomente aus Punkt f) zu Schadstoffen aus der Vornutzung erhärten, ist davon auszugehen, dass diese Stoffe dann auch in das Grundwasser gelangt sein können. Die tiefer im Boden über dem Grundwasser anstehenden schluffigen bis tonigen Schichten bilden hier jedoch eine das Grundwasser schützende Schicht.

Durch eine Regelung im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass etwaige weitere Untersuchungen der relevanten Geländebereiche sowie die Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zur grundsätzlichen Erhaltung der Grundwasseranreicherung mit Wasser ist das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Wegeflächen weitgehend auf den Grundstücken zu versickern.

- h) Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a und g BauGB)

Dieser Umweltbelang wird von der Planung nicht betroffen.

- i) Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und/oder Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB)

Dieser Umweltbelang wird von der Planung nicht betroffen.

- j) Auswirkungen auf das Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und f BauGB)

Dieser Umweltbelang wird von der Planung nicht betroffen.

- k) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB)

Dieser Umweltbelang wird von der Planung nicht betroffen.

- l) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB)

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen in den Punkten a) bis k) hinaus nicht bekannt.

### 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Vorhabengebiet ist bisher mit Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ belegt. Ein Ausbau der Schule wird nicht mehr verfolgt. Durch Aufgabe

eines Teiles des Schulgeländes ist es städtebauliche Absicht, diese Fläche als allgemeines Wohngebiet, wie es sich in der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabengebiets darstellt, einzupassen. Bei der Planung wurde weitgehend auf die Einhaltung vorhandener Strukturen und Größen der Grundstücke und Gebäude in Schwachhausen Wert gelegt. Einer zu großen Verdichtung, wie sie in Vorplanungen zunächst beabsichtigt war, wurde entgegengewirkt.

Alternative Planungsvorschläge für das Gebiet, wie z. B. die Entwicklung zu einem kleinen innerstädtischen Freiraum kommen aufgrund der Nähe zum Bürgerpark und den städtebaulichen Vorgaben nicht in Betracht.

Auch die Möglichkeit, das Vorhaben an anderer Stelle in Schwachhausen durchzuführen, wurde außer Betracht gelassen; es widerspricht den städtebaulichen Vorgaben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Belassung des Grundstücks in der jetzigen Form würde sich der intakte Baumbestand im östlichen und mittleren Teil des Vorhabengebiets zu einem stattlichen Altbaumbestand entwickeln, der den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms Rechnung trägt. Die vorhandenen Rasenbereiche würden bei fortgeführter Pflege im vorhandenen Zustand bleiben. Die versiegelten Flächen würden ebenso fortbestehen, jedoch aufgrund der Nutzungsaufgabe verfallen und dem typischen Stadtbild in kurzer Zeit widersprechen. Ebenso würden mögliche Gifte aus Vornutzungen weiterhin negativ (soweit dies noch festgestellt wird) auf Boden und Grundwasser wirken können.

Bei Durchführung des Vorhabens wird das städtebauliche Gefüge vervollständigt. Der Verlust an Gehölzrändern wird an den Grenzbereichen im Osten, Norden und Westen in der Regel nach 15 Jahren wieder hergestellt sein, da eine Abgrenzung der Grundstücke von den Nutzern meist angestrebt und angelegt wird. Einzelne Altbäume bleiben durch die Baumschutzverordnung erhalten.

Die Gebäude selbst passen sich in typischer Bauweise der angrenzenden Wohnbebauung an und werden durch die jeweils umgebenden sich entwickelnden Gartenräume in ihrer dreidimensionalen Wirkung wie auch in der Versiegelungswirkung stark abgemildert.

#### 4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 sowie die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen vom 1998. Besondere methodische Schwierigkeiten waren nicht zu bewältigen.

Es werden insgesamt nach Abwägung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Planung erwartet.

#### 5. Maßnahmen zur Überwachung

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Es wird auf die generellen Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde Bremen zur Umweltüberwachung hingewiesen.

#### 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einem freiwerdenden Teil des Schulgrundstücks der International School of Bremen soll ein Wohnbaugelände mit zehn Wohneinheiten in Einzel- und Doppelbauweise einschließlich Erschließungsstraße entstehen. Die rechtliche Grundlage dafür soll durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 40 geschaffen werden.

Von dem Vorhaben sind Bereiche geringer bis mittlerer Bedeutung für die Biotop-Ökotoptfunktion betroffen. Weitere Schutzgüter mit besonderer Bedeutung sind nicht betroffen.

Mehrere Großbäume (Eichen und Hainbuchen) in den Randbereichen der Grundstücke bleiben erhalten. Auch wird ein Teil der weiteren Randbepflanzung nach Osten und Norden bestehen bleiben.

Das Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgebildet. Große Lärm und Emissionsstörungen gehen nicht von der Nutzung aus. Der Zielverkehr in das neue Wohngebiet (zehn Einheiten) wird als sehr gering eingeschätzt, die Straße endet als Sackgasse.

Die entstehenden Flächenversiegelungen entsprechen den heute schon vorhandenen Versiegelungen weitgehend, der neue VEP 40 vermeidet aber auf Dauer eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.000 m<sup>2</sup>, die nach altem B-Plan 178 möglich wäre.

Das Vorhaben gilt als ausgeglichen, soweit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden. Maßnahmen nach anderen Bestimmungen wie z. B. Bodenschutzverordnung (Bodenschutz) und Baumschutzverordnung (Baumschutz und Ersatzpflanzungen) sind entsprechend den behördlichen Festsetzungen durchzuführen.

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

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Die Kosten der Realisierung trägt die Vorhabenträgerin.

Anlagen

Anlage D 1 – Baumerhalt nach BremBSchV

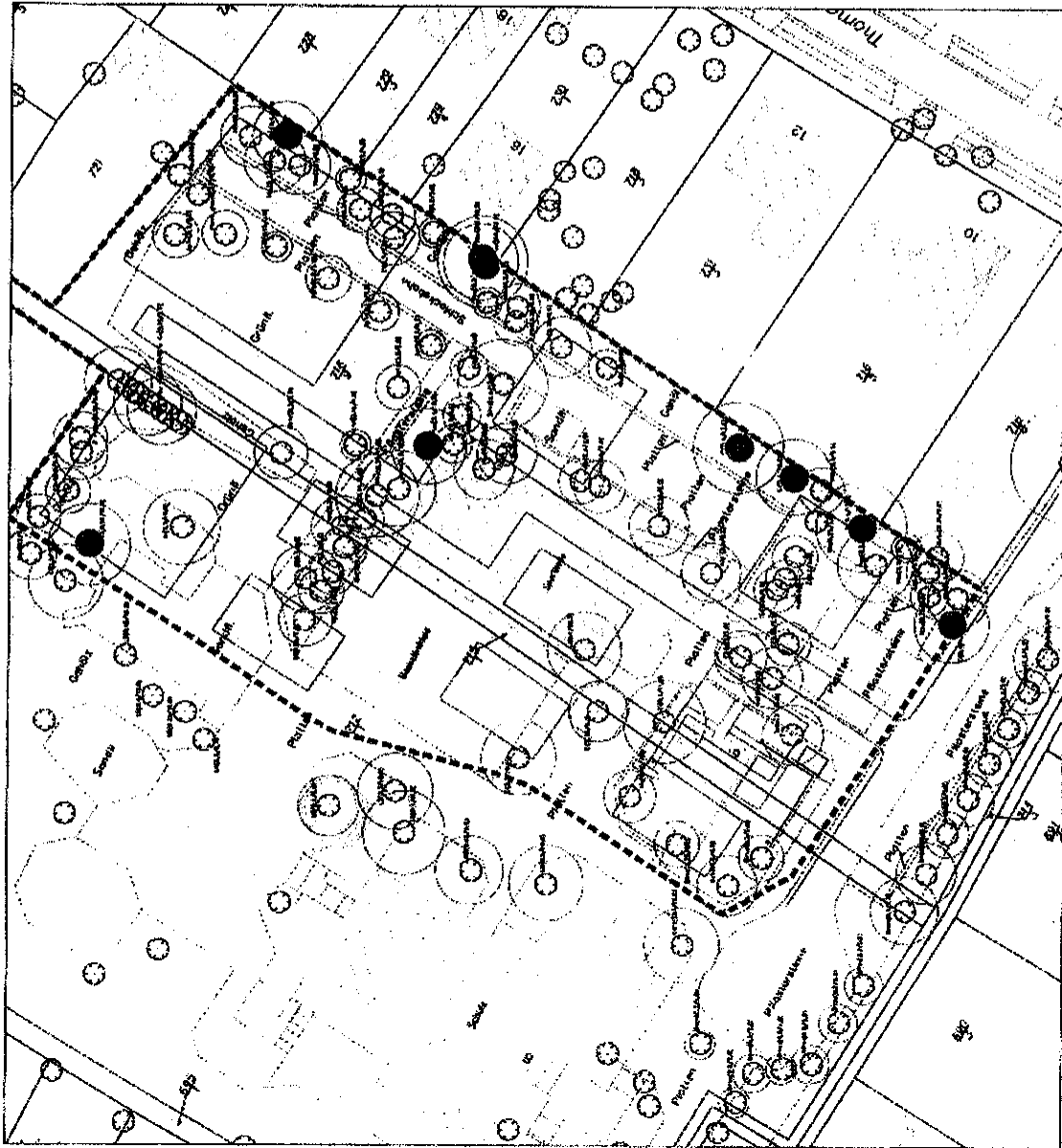
Anlage D 2 – Biotoptypenkarte Bestand

Anlage D 3 – Biotoptypen nach Eingriff bzw. nach Durchführung des Vorhabens

**ANLAGE D1**  
zum Umweltbericht

**LEGENDE**

- Baum nach Baumschutzverordnung geschützt



HOCHSCHULE UNIVERSITÄT SÜDWESTFALEN UNIVERSITÄT SÜDWESTFALEN UNIVERSITÄT SÜDWESTFALEN	
Hochschule für Professionsberufe (Fachbereich)	Hochschule für Professionsberufe (Fachbereich)
UNIVERSITÄT SÜDWESTFALEN UNIVERSITÄT SÜDWESTFALEN UNIVERSITÄT SÜDWESTFALEN	
Baumschutz nach Baumschutzverordnung	
Blatt: D1	

# ANLAGE D2 zum Umweltbericht

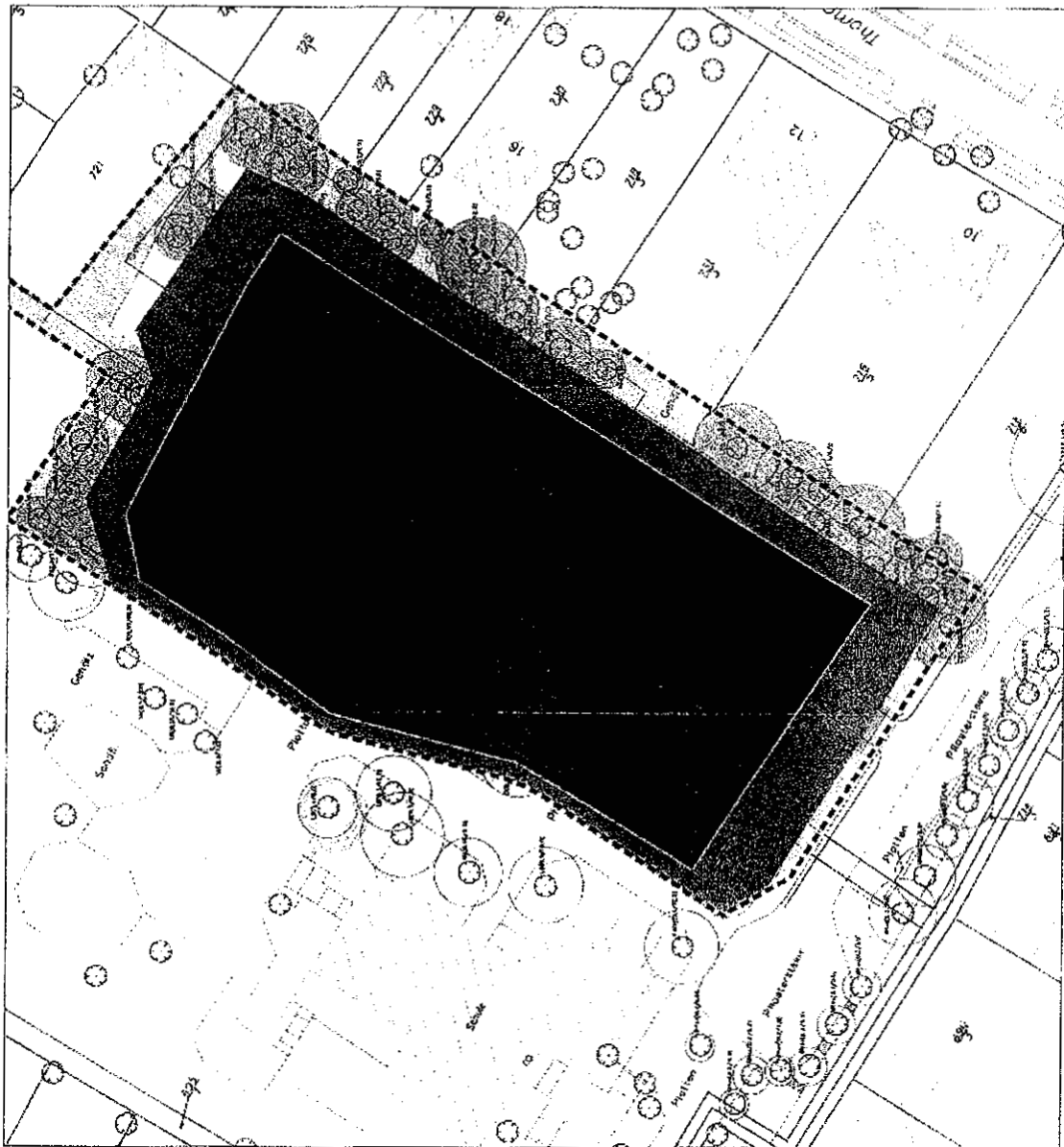
## LEGENDE

Abgrenzung nach Formaleintragung in die Liste der Ausweisung der Leistungskategorie  
 der Umweltberichterstattung (Umweltberichterstattung) (Umweltberichterstattung)  
 von Eigentümern/Bestandteilern

- Grenzanlagen der Strahlungsabwehr
- GEZ 2 Ziegelstein aus Granitgestein  
 einmündigen Gebäuden (Wertklasse 2)
  - 18EG 3 Steinmauerwerk aus Granitstein  
 zum Abschluss (Wertklasse 3)
  - ZHO 1 Oberputzputz (Wertklasse 1)
  - GRA 1 Außenputzputz (Wertklasse 1)
- Weitere Erläuterungen
- TFW 1 Fläche mit Tragwerksabstreifer  
 oder Schutzblech
  - TEZ 8 Fläche mit abstrahlungsabwehrendem  
 Ziegel-/Keramikputz  
 V 0, 0,5, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Großere Primärgarage Bauart G

Nach allen B-Punkten (79) überprüfbar!  
 (Wertklasse 1) für Fläche  
 Grundstück = 100 % der Fläche  
 Grundstück = 100 % der Fläche



<b>VORHABEN- UND ERSCHEINUNGSPLAN 40</b> <b>TEILBEREICHUNG INTERNATIONAL SCHOOL OF BUSINESS</b>	
Hochschule Bonn Projektentwicklungsgesellschaft nicht gemeinn.	10.11.2008 10.11.2008 10.11.2008
<b>Biologyspark          Bestand</b> Projektentwicklungsgesellschaft nicht gemeinn.	10.11.2008 10.11.2008 10.11.2008
D2	10.11.2008

# ANLAGE D3 zum Umweltbericht

## LEGENDE

Rückblick nach Vertiefungsstufe 3 / Ansicht der Stadtplanung  
in Bremen  
Vorläufige Baugrenzen und Durchführbarkeit des Vorhabens

Grundeigenschaften der Stadtplanungsbereiche  
**RZ 2** Zone 2 a) mit den entsprechenden  
entwickelten Gebäuden (Vorschlag)

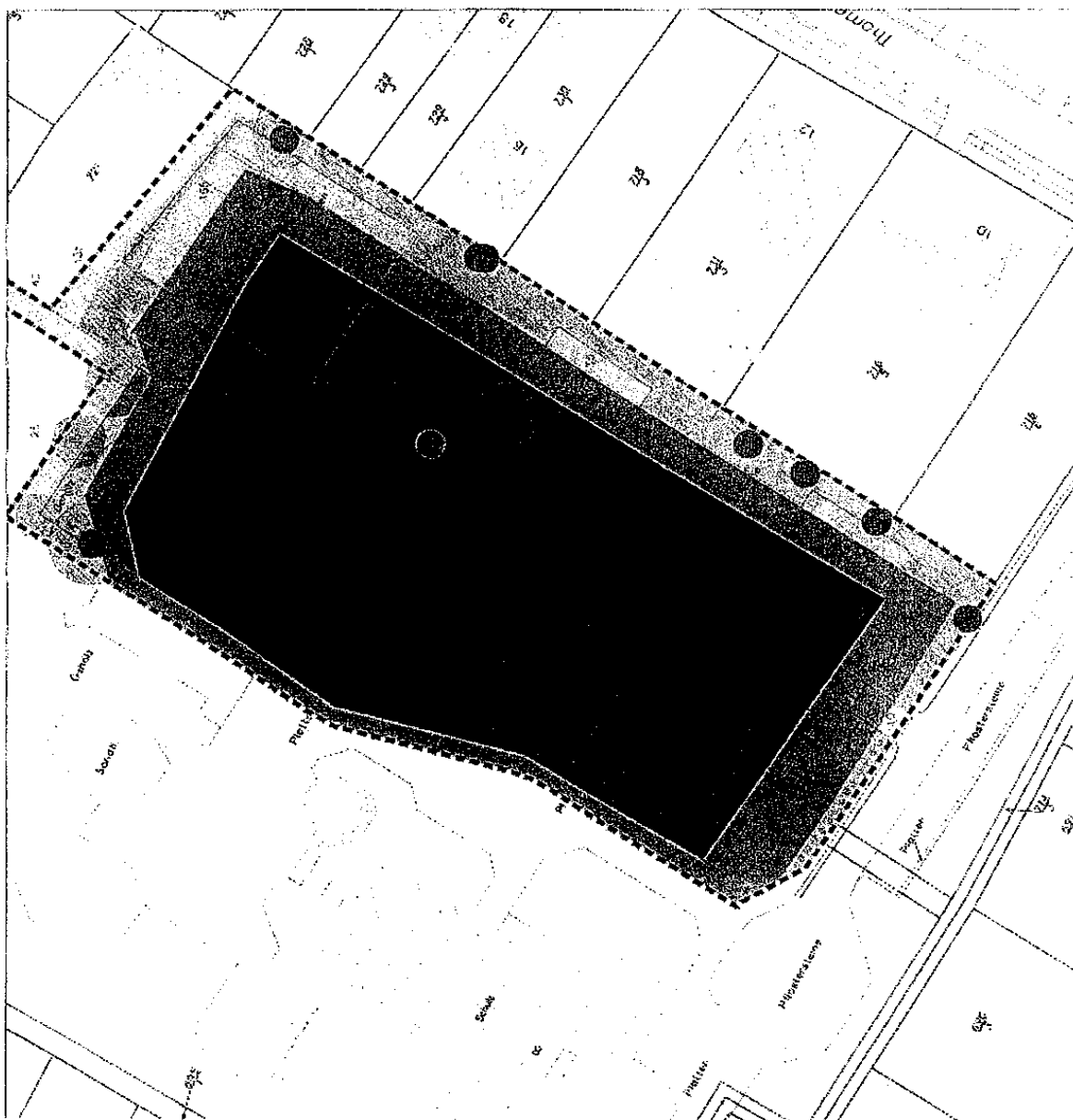
**HSE 3** Stadtplanungsbereich 3  
mit der Art der Nutzung (Vorschlag)

**GRA 1** Art der Nutzung (Vorschlag)  
: **BEE 2** Nutzung der Fläche (Vorschlag)

Wichtige Erschließungswegen  
**TZ 0** Straße mit städtischer Bedeutung  
**TO 0** U-Bahn

Großes Parkgebäude (Vorschlag)

Northpark, ehemals 178, Grundstück  
Vorschlag für die Nutzung der Fläche  
Stärke: 1.000m x 60m (Vorschlag)



VORLIEGENDE UND ERSCHEINUNGSPLAN 41 TELEBAUUNG INTERNATIONAL SCHOOL OF BREMEN
Projekt: Park Projektverfasser: städtische Bauverwaltung
PROJEKTLEITER: S. JARZEMBKA PROJEKTLEITER: S. JARZEMBKA PROJEKTLEITER: S. JARZEMBKA PROJEKTLEITER: S. JARZEMBKA
Städteplan nach Eingriff Bzw. nach Durchgründung Vorhaben: D3
19.11.2010
1.1.14
1.1.14
D3



*Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan 40 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau von Wohngebäuden in Bremen-Schwachhausen auf einer Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks der International School of Bremen zwischen Emmastraße, Thomas-Mann-Straße und Schwachhauser Ring*

*(Bearbeitungsstand: 23. November 2005)*

Die Vorhabenträgerin, Höpkens Park Projektentwicklungsgesellschaft mbH, beabsichtigt auf der ca. 7.200 m<sup>2</sup> großen westlichen Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks Thomas-Mann-Straße 6 (International School of Bremen) Wohngebäude zu errichten.

Dem stehen die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 178 vom 3. Juli 1959 entgegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Schulgelände fest.

Auf dem Grundstück sollen einzelne Wohngebäude vornehmlich als Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die innere Erschließung wird als Privatweg angelegt.

Von dem Vorhaben sind Bereiche geringer bis mittlerer Bedeutung für die Biotop-Ökotopfunktion betroffen. Weitere Schutzgüter mit besonderer Bedeutung sind nicht betroffen. Mehrere Großbäume (Eichen und Hainbuchen) in den Randbereichen der Grundstücke bleiben erhalten. Auch wird ein Teil der weiteren Randbepflanzung nach Osten und Norden erhalten bleiben.

Große Lärm- und Emissionsstörungen gehen von der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet nicht aus. Der Zielverkehr in das neue Wohngebiet (zehn Einheiten) wird als sehr gering eingeschätzt, die Straße endet als Sackgasse.

Die entstehenden Flächenversiegelungen entsprechen den heute schon vorhandenen Versiegelungen weitgehend, der neue Vorhaben- und Erschließungsplan 40 vermeidet aber auf Dauer eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.000 m<sup>2</sup>, die nach altem B-Plan 178 möglich wäre.

Aus der Gegenüberstellung Bestand und des zu erwartenden Zustandes nach der Planung ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz.

#### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 40 wurde vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr am 3. November 2005 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt.

Änderungen an den Planungszielen haben sich nicht ergeben.

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 40 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Schwachhausen gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 40 durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Dezember 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 40 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung und Anlagen hat vom 20. Januar 2006 bis zum 20. Februar 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung und Anlagen im Ortsamt Schwachhausen/Vahr Kenntnis zu nehmen. Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Den Stellungnahmen wurde in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin nicht gefolgt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 40 haben einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die teilweise zu redaktionellen Änderungen der Begründung geführt haben; der Planentwurf wurde jedoch nicht geändert. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.


# Vorhaben- und Erschließungsplan 40

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

für den Bau von Wohngebäuden  
in Bremen - Schwachhausen  
auf einer Teilfläche des ehemaligen Schulgrundstücks  
zwischen International School of Bremen  
und Schwachhauser Ring,  
Thomas-Mann-Straße

Beziehungsblatt: 23.11.2005

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze der räumlichen Geltungsbereichs  
des Vorhaben- und Erschließungsplans





## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet



## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Freihöhe von Gebäuden im Neben über Oberkante  
sogrenzender benachbarter Straße

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

-  Offene Bauweise
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Baulinie



## VERKEHRSFLÄCHEN

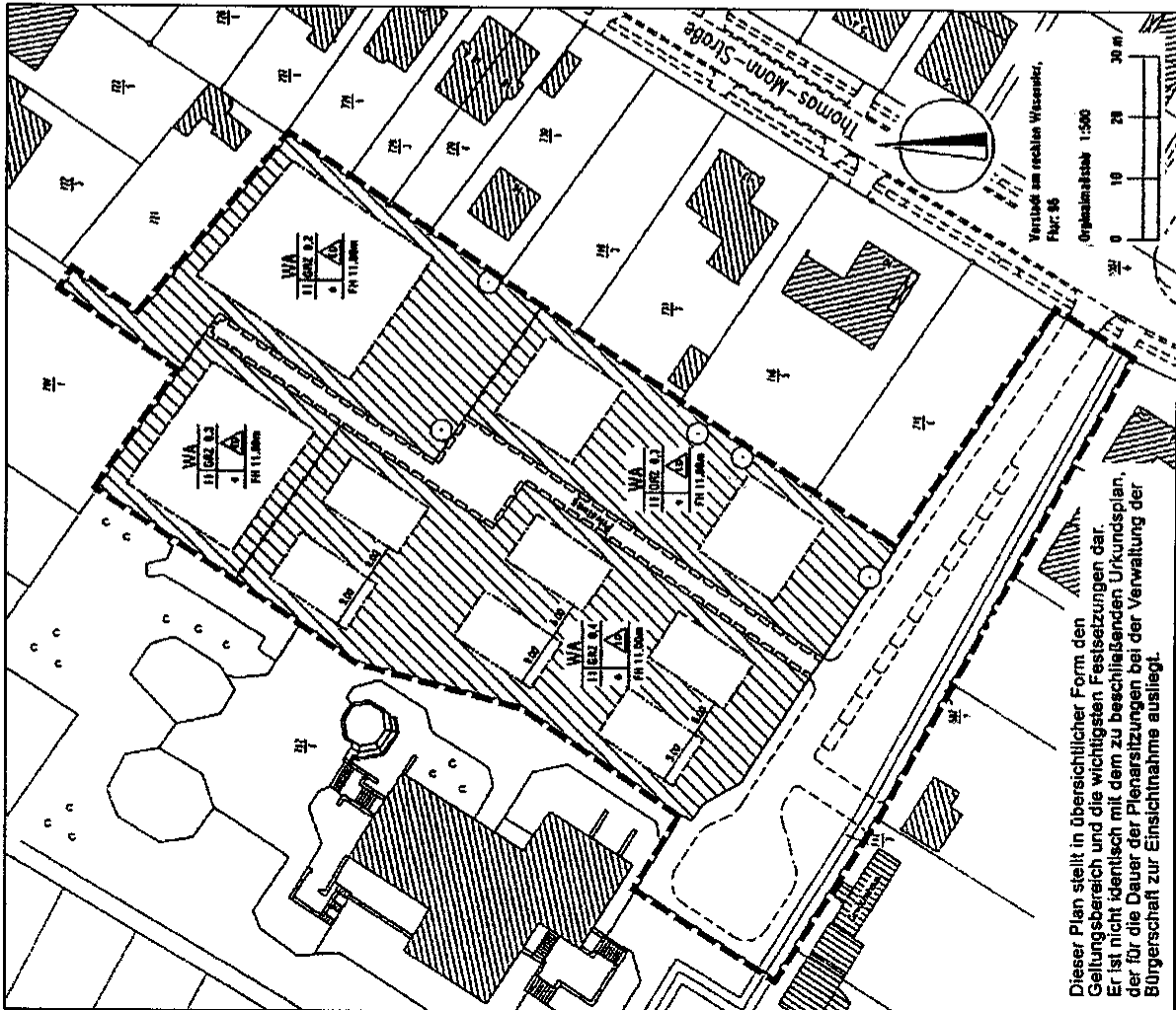
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Zu erhaltende Bäume

## SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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 Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.