

***Mitteilung des Senats vom 30. Mai 2006***

***Bebauungsplan 1265 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Straße „Unterm Berg“ Haus Nrn. 90 bis 108 (z. T. rückwärtig)***

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1265 vorgelegt.

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

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 1265 zu beschließen.**

Nach Senatsbefassung weist der Senat jedoch darauf hin, dass es auf Seite 8 der Begründung zum Bebauungsplan 1265 in der Spalte 1 der Tabelle jeweils richtig „Entwicklung von neuzeitlichen Ziergartenflächen (PHZ)“ anstatt „Entwicklung von neuzeitlichen Ziergarten (PHZ)“ heißen muss.

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

***Bebauungsplan 1265 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Straße „Unterm Berg“ Haus Nrn. 90 bis 108 (z. T. rückwärtig)***

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

**1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau hat am 2. Dezember 1999 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 23. Mai 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

**1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom Ortsamt Blumenthal am 8. August 2002 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

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

**1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Planentwurf nicht berührt werden.

#### 1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 2. Dezember 2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 17. Januar 2005 bis 17. Februar 2005 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Interessenten hatten in der Auslegungszeit zudem Gelegenheit, von einer Kopie des Planes mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

#### 1.5 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung war ein Austausch der in der Anlage zur Begründung dargestellten Ausgleichsfläche erforderlich, da die bisher vorgesehene Ausgleichsfläche sich als unzureichend für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang erwiesen hat. Der Eigentümer des Baugrundstücks hat mit der Hanseatischen Naturentwicklungsgesellschaft einen Ablösevertrag zum Bau, zur Pflege und zur Grundstücksbereitstellung der Kompensationsmaßnahme geschlossen.

Darüber hinaus wurde eine Planänderung erforderlich, die sich daraus ergeben hat, dass der bisherige Vorhabenträger sein Interesse an der Entwicklung des Grundstücks als Baufläche fallen gelassen hat. Die Änderung betrifft den Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen. Da keine diesbezügliche Sanierungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen werden konnte, sind entsprechende Kennzeichnungen und textliche Festsetzungen in den Plan übernommen worden.

Zudem wurden einige redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Die Begründung wurde entsprechend geändert. Die Änderungen wurden mit den berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abstimmung mit dem Eigentümer ist erfolgt. Weitere Bürger sind von den Änderungen nicht betroffen. Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

#### 1.6 Europarechtsanpassungsgesetz 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 unterrichtet. Die Planänderung ist im Ausschuss Bau, Verkehr und Stadtentwicklung des Ortschafts vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen worden.

## 3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1265 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal, an der Straße „Unterm Berg“ Haus Nrn. 90 bis 108 (z. T. rückwärtig) einschließlich Begründung zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

*Begründung zum Bebauungsplan 1265 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Straße „Unterm Berg“ Haus Nrn. 90 bis 108 (z. T. rückwärtig)*

**A Plangebiet**

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rehum (Nr. 535) und hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Es umfasst das Grundstück eines Transportunternehmens zwischen der Straße „Unterm Berg“ und der angrenzenden Landschaft der Wesermarsch. Ein Grünzug mit öffentlichem Fuß- und Radweg (Wanderweg Rönnebeck–Farge–Rehum) verläuft westlich entlang des Grundstücks; im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die benachbarte Wohnbebauung beiderseits der Straße „Unterm Berg“ ist durch überwiegend eingeschossige, freistehende Wohngebäude mit zum Teil großen Grundstücken charakterisiert. Die Grundschule Rehum befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Auf dem Plangrundstück selbst finden sich straßenbegleitend abgängige eingeschossige Barackengebäude, die nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden, sowie ein Lagerhaus und ein kleineres Bunkergebäude. Zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen hin ist es mit z. T. älterem und dichtem Baumbestand (vorwiegend Pappeln, Birken, Silberweiden), Strauchgebüsch sowie einem Entwässerungsgraben eingefasst. Das Grundstück wird derzeit zum kleineren Teil als Stellplatz für Lkw und als Altmetall-Lagerplatz genutzt, ansonsten liegt es brach (Wiese mit Baumgruppen). Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung (u. a. sind noch Reste von Gleisen vorhanden, die dem Transport von Materialien zum Bau des angrenzenden U-Bootbunkers Valentin dienen) sind Bodenkontaminationen vorhanden.

Bedingt durch die Nähe zur Wesermarsch weist das Plangebiet einen hohen Grundwasserspiegel auf; ein öffentlicher Entwässerungskanal ist im Straßenraum vorhanden.

Die derzeitige Lage des Transportunternehmens in einem ruhigen Wohngebiet und an einer Straße, die nicht für den Lkw-Verkehr ausgelegt ist, stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die vom Eigentümer angestrebte Betriebsverlagerung eröffnet die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zu realisieren, die dem Charakter der umgebenden Nutzung entspricht.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen 1983 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Ein Bebauungsplan existiert bislang nicht, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Straßenrandbereich nach § 34 BauGB, im rückwärtigen Teil des Plangrundstücks nach § 35 BauGB richtet. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

Der Bebauungsplan ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um für das Grundstück des ansässigen Transportunternehmens eine Nutzung zulassen zu können, die mit der umgebenden Wohnbebauung verträglich ist und dem Gebietscharakter entspricht. Die Straße „Unterm Berg“ weist stellenweise eine nur sehr geringe Ausbaubreite auf, so dass die An- und Abfahrtsituation für die Fahrzeuge des Spediteurs entsprechend beengt ist; z. T. verläuft die Straße entlang der Gartenseiten angrenzender Wohngrundstücke. Der erforderliche Schutz vor Verkehrsemissionen ist nicht gewährleistet. Nach bisherigem Planungsrecht (§ 34 BauGB) wäre nur eine straßenbegleitende Bebauung zulässig. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage inmitten eines reinen Wohngebietes mit günstiger infrastruktureller Anbindung und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Weserufer als Wohngebiet hervorragend geeignet. Da es sich hierbei um ein sehr ruhig gelegenes Grundstück handelt, das von Grünbereichen mit hohem Freizeitwert umgeben ist, bietet sich eine Realisierung von hochwertigem Wohnen mit relativ großzügigen Grundstücksgrößen an.

Die natürliche Zäsur des Randgrabens und des öffentlichen Grünzuges soll dabei die Grenze der möglichen Bebauung zum benachbarten Außenbereich bilden.

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremens, das Angebot an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser in der Stadt Bremen zu erhöhen, Rechnung getragen. Für das Plangebiet sind damit folgende Zielsetzungen verbunden:

- Städtebauliche Neuordnung einer störenden Gewerbefläche durch Ausweisung von Baumöglichkeiten für eingeschossige Einzel- und Doppelwohnhäuser;
- Anpassung der Bebauung an den Charakter und die Maßstäblichkeit der umgebenden Wohnnutzung;
- Erhalt und Weiterentwicklung der prägenden Grünstrukturen.

Im Zuge des Schwerpunktprogramms „Bauen in Bremen“ soll in diesem Bebauungsplan ein bestimmter Anteil an bauträgerfreien Grundstücken für Einzelbauherren zum Erwerb angeboten werden. Mit dem Grundstückseigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, in dem er folgende Verpflichtungen übernimmt:

1. 30 % aller festgesetzten Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser werden zur maximal unteren Verkehrswertempfehlung von GeoInformation Bremen „bauträgerfrei“ auf dem Grundstücksmarkt angeboten. Auf diesen Grundstücken soll Einzelbauherren die Errichtung von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern ermöglicht werden.
2. Die Erschließung wie auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden hergestellt und die dafür entstehenden Kosten einschließlich der notwendigen Planungskosten zu 100 % übernommen.

## **C Planinhalt**

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

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans und in Anlehnung an die umgebende Art der Nutzung wird die bisherige Gewerbefläche als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die festgesetzte Beschränkung auf eine Wohnung je Grundstück ist im Plangebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Damit wird eine dieser Innenfläche angemessene bauliche Ausnutzung gewährleistet. Für das Wohngebiet wird entsprechend diesem Planungsziel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, sie liegt damit innerhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für reine und allgemeine Wohngebiete. Eine übermäßige städtebauliche Verdichtung wird darüber hinaus durch die Kombination der GRZ mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksbreite von 10 m bzw. einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser, sowie maximal zulässigen Gebäudehöhen verhindert. Die letztgenannte Beschränkung ist erforderlich, um eine Orientierung der Neubebauung an der Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten. Die jeweiligen Höchstwerte der übrigen Festsetzungen verbürgen eine relativ gering verdichtete Wohnbebauung, die die bestehende städtebauliche Struktur fortsetzt und ausreichende, den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Frei- und Nebenflächen ermöglicht. Eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke und Gebäude bleibt damit gegeben.

### **C 2 Bauweise, Baugrenzen**

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe gut für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die in besonderem Maße von Bauwilligen nachgefragt werden. Im rückwärtigen Bereich des Plangrundstücks wird die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt, um keine übermäßige Verdichtung entstehen zu lassen; entlang der Straße „Unterm Berg“ sowie an der zentralen Erschließung sind auch Doppelhäuser möglich. Damit wird eine effektive und ökonomische Nutzung dieser Innenfläche ermöglicht. Die Bauzonen des Plangebietes werden durch Baugrenzen gebildet. Sie sind weitgehend so ausgelegt, dass angemessene Spielräume für differierende Stellungen der Baukörper und für Anbauten bestehen und eine Süd- oder Westausrichtung der Terrassenbereiche möglich ist.

Die Bauzonen sind z. T. so groß dimensioniert, dass sie mit einer GRZ von 0,35 nicht ausgeschöpft werden können. Dadurch werden die Baumöglichkeiten auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt, jedoch ausreichende Spielräume für die Gebäudestellung eröffnet.

Entsprechend der angestrebten Gebietsentwicklung wird die offene Bauweise festgesetzt. Um eine angemessene Maßstäblichkeit der Baukörpermassen zu gewährleisten, gilt für den Straßenrandbereich die Abweichung, dass die Baukörperlänge nicht mehr als 18 m betragen darf. Damit werden Wohngebäude ermöglicht, die die heutigen Wohnflächenansprüche erfüllen.

### C 3 Verkehrsfläche; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; Ein- und Ausfahrtsbeschränkung

Die Straße „Unterm Berg“ hat die Funktion einer Wohnstraße. Gleichzeitig wird hierüber das Naherholungsgebiet Weserufer an den Ortsteil Reikum angebunden. Die Straße soll straßenrechtlich als Zone-30-Gebiet ausgewiesen werden, und wird entsprechend des teilweise schon vorhandenen Zustands im gesamten Abschnitt des Plangebietes in einer Ausbaubreite von 7 m festgesetzt (4,75 m Fahrbahn, 2 m Gehweg, Sicherheitsstreifen). Damit wird der Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw ermöglicht; vorgesehen ist ein einseitiger Gehweg. Eine einseitige Gehwegführung ist in dieser relativ verkehrsarmen Straße ausreichend. Die erforderliche Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche wird auf der Neubaufäche an der westlichen Straßenseite festgesetzt, so dass die bestehenden Wohngrundstücke an der anderen Straßenseite keine weiteren Flächen abgeben müssen.

Die Kapazität der Straße „Unterm Berg“ reicht damit aus, das durch eine zukünftige Wohnbebauung hervorgerufene Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die technische Infrastruktur für den Anschluss von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorhanden.

Die Neubaufächen, die nicht an der Straße „Unterm Berg“ anliegen, werden über drei kurze Stichstraßen erschlossen. Angesichts der relativ geringen Zahl der Baugrundstücke ist hier der Verzicht auf eine öffentliche Erschließung städtebaulich vertretbar. Die Zielsetzung, diese rückwärtig gelegenen Baufächen über die neuen Stichstraßen zu erschließen, wird durch die Festsetzung eines entsprechenden Ein- und Ausfahrtsverbotes an der Straße „Unterm Berg“ erreicht. Die Wohnwege sollen von einem privaten Erschließungsträger in einer Breite von 4,50 m hergestellt werden und alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen. Die Wohnwege werden dementsprechend als Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke bzw. zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten sind.

### C 4 Grünflächen

#### C 4.1 Private Grünflächen (zum Teil mit Gewässer)

Im Randbereich des Plangebietes werden drei Teilflächen als private Grünflächen festgesetzt und mit einem Erhaltungsgebot für den Baumbestand belegt. Die Flächen sind so hochwertig, dass diese Festsetzung zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist. Hier finden sich durchgängig ausgeprägte Bestände der potentiell natürlichen Vegetation des Eichen-Hainbuchenwaldes. Die Vegetationstypen umfassen Ruderalbrachen, stellenweise verbreitete Röhrichte, Spontanvegetationsflächen, wechselfeuchte Silberweiden-Altbestände und anderes mehr. Der vorhandene oberirdische Entwässerungsgraben am Fuß des angrenzenden öffentlichen Weges soll ebenfalls erhalten und als Aufnahmeraum für überschüssiges unbelastetes Niederschlagswasser dienen (siehe D 1.4).

#### C 4.2 Öffentliche Grünfläche (mit Gewässer)

Die bestehende öffentliche Grünfläche an der Zuwegung zum Weserdeich soll erhalten und aufgewertet werden. Hier finden sich z. T. Ruderalvegetationen mit gealterten, stellenweise dichten standorttypischen Gebüschern, sowie ein locker aufgewachsener älterer Eichen-Eschenwald. Die Vege-

tation ist landschaftsbildprägend und bleibt mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche erhalten. Der in der Fläche vorhandene ehemalige Feuerlöschteich soll als Stillgewässer ebenfalls bestehen bleiben.

#### C 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Private Pkw sowie Nebenanlagen (Gartenhäuser u. ä.) können im Plangebiet in den ausreichend großen Bauzonen zwischen den Gebäuden oder in gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze untergebracht werden.

Diese Flächen sind so angeordnet, dass die Bebauung mit untergeordneten baulichen Anlagen auf die Bereiche zwischen den Gebäuden beschränkt bleibt und die Gartenbereiche freigehalten werden. Um ausreichende Grundstücksfreiflächen zu gewährleisten, sind Nebenanlagen hier nur bis zu einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig.

#### C 6 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung)

Die Festsetzung zur Gestaltung der Dacheindeckung gewährleistet ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes und dient damit der Gestaltung des Ortsbildes. Sie orientiert sich an der vorhandenen Struktur und der angestrebten Charakteristik dieses Wohngebietes. Sie schließt dabei von der Gebietstypik extrem abweichende Glanzeffekte durch lasierte Dachdeckungsmaterialien aus, lässt jedoch innerhalb des vorgegebenen Rahmens ausreichende Gestaltungsfreiheit. Um auch bei der Errichtung von Doppelhäusern homogene Baukörper zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass ihre Dächer hinsichtlich Trauf- und Firsthöhen sowie Neigung und Materialwahl einheitlich zu gestalten sind.

Um nicht den Eindruck einer geschlossenen Front der freistehenden Bebauung herzustellen und die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zu verbessern, muss im WR (a) ein 2 m breiter Streifen hinter der straßenseitigen Baugrenze zwischen Wohngebäuden von Garagen freigehalten werden.

#### C 7 Gebot zur Erhaltung eines Baumstreifens; Einzelbaumfestsetzung

Der das Plangebiet nordöstlich begrenzende Baumstreifen mit zum Teil erhaltenswertem Großbaumbestand bleibt von der Wohnbebauung unberührt. Er dient der Abschirmung der vorhandenen Wohnnutzung gegenüber der geplanten Erschließungsstraße und wird als gliederndes und ortsbildprägendes Grünelement mit einem Erhaltungsgebot für die privaten Grundstückseigentümer der Neubaugrundstücke belegt.

An der Straße „Unterm Berg“ befindet sich eine Weide, die als Altbaum das Ortsbild mit prägt, und daher als erhaltenswert festgesetzt wird.

#### C 8 Hinweise

Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

### D Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 1265 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 Natur und Landschaft (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

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

Die mit dem Bebauungsplan 1265 beplante Fläche ist aufgrund ihrer Lage, ihrer infrastrukturellen Anbindung sowie aufgrund der umgebenden Grünbereiche sehr gut geeignet, dieses Angebot zu schaffen. Es handelt sich hierbei um eine klassische Arrondierungsfläche im Zuge der baulichen In-

nenentwicklung eines Wohnstadtteils. Der Bedarf nach entsprechenden Einzel- und Doppelhausgrundstücken ist hier dementsprechend vorhanden. Mit der Umplanung ergibt sich die Möglichkeit, einen störenden Gewerbebetrieb (Transportunternehmen) umzusiedeln. Aus diesen Gründen hat hier die Ausweisung einer Wohnbaufläche in der Abwägung Vorrang erhalten vor einer Beibehaltung der bisherigen Grünflächenbereiche (so genannte Null-Variante). Angesichts der knappen Flächenressourcen im Stadtstaat Bremen gibt es zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auch auf z. T. bislang unversiegelten Flächen keine Alternative. Die vorliegende Planung stellt dabei die flächenschonendste Form der Erschließung dar. Wertvolle Grünbereiche werden weitgehend erhalten.

Der im Folgenden dargestellten Bewertung von Eingriff und Ausgleich lag u. a. ein Gutachten eines Landschaftsplaners zugrunde („Ausgleichsberechnung zum B-Plan Nr. 1265“, Büro Collage Nord, Bremen Februar 2002). Darin sind detaillierte Biotoptypenkartierungen vorgenommen und Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen gemacht worden.

Die naturschutzfachlichen Inhalte sind entsprechend der „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen“ erarbeitet worden und stellen die zum Vollzug der Eingriffsregelung erforderlichen Maßnahmen dar.

Auf der Grundlage des Landschaftsprogramms sowie der Handlungsanleitung ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen Eingriffe bewirkt werden, da

- Natur und Landschaft sich nicht innerhalb von fünf Jahren zum „Vor-Eingriffs-Zustand“ zurückentwickeln werden,
- natürliche landschaftsbildprägende Elemente und Strukturen beeinträchtigt oder beseitigt werden können (z. B. markante Bäume oder Gehölze),
- vegetationsbesiedelte Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung reduziert werden können.

Im Landschaftsprogramm Bremen wird das Plangebiet als besiedelter Bereich dargestellt. Als Ziele für den Naturschutz werden formuliert:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt,
- Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft,
- Entwicklung von standortgerechten und vielfältigen Vegetationsstrukturen durch eine ökologisch orientierte Gestaltung und Pflege.

Diese Ziele des Landschaftsprogramms Bremen wurden bei der Planung berücksichtigt, insbesondere durch den Erhalt und die Weiterentwicklung hochwertiger und topographisch bewegter Vegetationsstrukturen im Übergangsbereich zur Wesermarsch. Diese begründen mit ihrem alten, markanten Gehölzbestand mit Auwald-Charakter den besonderen Wert der hier vorfindlichen Landschaftserlebnisfunktion.

Die geplante Wohnbebauung erstreckt sich demgegenüber großenteils auf die ökologisch geringwertigen Flächen eines intensiv genutzten Betriebsgeländes und extensiv genutzter Lager- und Abstellflächen. Darüber hinaus sind Ruderalflächen mit punktueller Verbreitung von junger Spontanvegetation und vereinzelt aufwachsenden Sträuchern von der zukünftigen Bebauung betroffen. Die Vegetationsflächen in den Randbereichen des Plangebietes mit zum Teil alten Baumbeständen bleiben erhalten.

Dem Vermeidungsgebot wird mit der Planung soweit als möglich Rechnung getragen. Die Gehölzvegetation und insbesondere der Altbaumbestand benötigt einen feuchten Standort, der im Plangebiet durch den hohen Grundwasserstand gegeben ist (im Mittel 1,50 m unter Geländeoberkante – GOK –, bei größeren Niederschlägen jedoch bis zu 0,5 m unter GOK ansteigend). Um den Grundwasserstand nicht durch die Bebauung abzusenken und so

den Lebensraum der Vegetation zu gefährden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass direkte und indirekte Absenkungen des Grundwassers nicht zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 7.1). Von einer Unterkellerung der Neubauten ist angesichts des hohen Grundwasserspiegels und der Gründungsverhältnisse nicht auszugehen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen:

- Flächenschonende Bebauung durch Verringerung der Grundflächenzahl,
- Reduktion der Versiegelung durch Verpflichtung zur Herstellung wasserdurchlässiger Fußwege, Zufahrten und Stellplätze (textliche Festsetzung Nr. 7.2),
- Festsetzung hochwertiger Flächen als private Grünflächen mit Baumerhaltungsgebot.

Dennoch sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Vegetation zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen. Die Kompensation gleicht die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild aus.

Es lassen sich folgende Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebiet prognostizieren:

Beeinträchtigte Funktionen Größe u. Bewertung der betroffenen Bereiche			Voraussichtlicher Bedeutungsverlust durch	erheblich/ nachhaltig	Flächen- äquivalent
Funktion	Fläche in ha <sup>b)</sup>	Wertstufe besondere Be- deutung	Wertstufenverlust von→auf	Wertstufen- verlust	Wert x Fläche
<b>Biotop-/Ökotoptfunktion</b>					
Extensivrasen (GRE) F1.2	0,3600	1	1→V	1	0,3600
Halbr. Gras- u. Staudenfl. trocken. Standorte (UHT) F2.3.02	0,2475	3	3→V	3	0,7425
Ruderalgebüsch (BRU) F2.5.01	0,0482	3	3→V	3	0,1446
Ruderalgebüsch (BRU) F2.5.01	0,0518	3	3→1	2	0,1036
Ruderalgebüsch (BRU) F2.5.02 170m x 5m	0,0850	3	3→V	3	0,2550
Ruderalgebüsch (BRU) F2.5.05 75m x 1m	0,0075	3	3→V	3	0,0225
Ruderalgebüsch (BRU) F2.7	0,0410	3	3→V	3	0,1230
Ruderalgebüsch (BRU) F2.7	0,0990	3	3→1	2	0,1980
Weiden-Pionierwald (WPW) F3.2	0,0455	4	4→V	4	0,1820
<b>Summe</b>					<b>2,1312</b>

<sup>b)</sup> Flächen 1.1.01, 2.3.01, 2.5.03, 2.5.04 aufgrund der „§34-Bebaubarkeit“ nicht aufgeführt; Fläche F1.1.02 ist wegen Versiegelung nicht aufgeführt

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



Maßnahmen	Voraussichtlicher Bedeutungsgewinn durch	Benötigte Flächen-größe in ha	Flächen-äquivalent
<b>Maßnahmen innerhalb des Plangebietes</b>			
F1.1.02 Entwicklung von neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) zulässig neu GRZ 0,35+0,2 W0 möglich neu PHZ W1	0,3300 0,1815 0,1485	V→1 1	0,1485 0,1485
F1.2 Entwicklung von neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) zulässig neu GRZ 0,35+0,2 W0 möglich neu PHZ W1	0,3600 0,1980 0,1620	V→1 1	0,1620 0,1620
F2.3.02 Entwicklung von neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) zulässig neu GRZ 0,35+0,2 W0 möglich neu PHZ W1	0,2475 0,1361 0,1114	V→1 1	0,1114 0,1114
F2.5.01 Entwicklung von neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) zulässig neu GRZ 0,35+0,2 W0 möglich neu PHZ W1	0,0482 0,0265 0,0217	V→1 1	0,0217 0,0217
F2.5.02 Entwicklung von neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) möglich neu PHZ auf ¼ der Fläche W1	0,0850 0,0637	V→1 1	0,0637 0,0637
F3.2 Entwicklung von neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) zulässig neu GRZ 0,35+0,1 W0 möglich neu PHZ W1	0,0455 0,0205 0,0250	V→1 1	0,0250 0,0250
F2.7 Entwicklung von neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) zulässig neu GRZ 0,35+0,1 W0 möglich neu PHZ W1	0,0410 0,0225 0,0185	V→1 1	0,0185 0,0185
<b>Summe</b>			<b>0,5508</b>
<b>Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Flur VR 128 Fkt. 137/1)</b>			
Entwicklung von Sand-Magerrasen (RS) / Heidefläche auf halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)		2 <sup>1)</sup> →4 2	0,7902 1,5804
<b>Summe</b>			<b>1,5804</b>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>2,1312</b>

1) in Wertstufe 2 eingeordnet wegen unterdurchschnittlicher Ausprägung

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht im Plangebiet realisierbar sind, wird auf einer Fläche des Grundstückseigentümers außerhalb des Plangebietes (Flurstück 147 der Flur VR 128) eine Maßnahme auf einer Fläche von 7.900 m<sup>2</sup> durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung). Diese Maßnahme besteht in der Entwicklung von Sand-Magerrasen bzw. Heidefläche. Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist mit dem Eigentümer des Baugrundstücks ein Ablösevertrag zum Bau, zur Pflege und zur Grundstücksbereitstellung der Kompensationsmaßnahme geschlossen worden.

## D 2 Immissionen

Aufgrund der Grundstückssituation sind Unterbringungsmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr nur in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung auf den jeweiligen Privatgrundstücken möglich. Die textliche Festsetzung Nr. 4 gewährleistet daher 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 Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht erforderlich. Auf das neue Baugebiet wirken von außen weder Verkehrs- noch Gewerbelärm ein, da es an öffentliche Grünflächen bzw. an landwirtschaftliche Flächen grenzt. Die Straße „Unterm Berg“ ist wenig befahren und eine bedeutende Zunahme des Verkehrsaufkommens ist hier nicht zu erwarten.

## D 3 Boden, Altlasten

Die geplante Bebauung ist unvermeidbar mit einer Neuversiegelung von Flächen verbunden. Die dadurch hervorgerufene Beeinträchtigung der Bo-

denfunktionen wird bei der Bewertung des Eingriffs (siehe D 1.1) mit berücksichtigt.

Der Bodenaufbau stellt sich generell dar als Schichtabfolge von Mutterboden bzw. Oberflächenbefestigung; sandigen Auffüllungen; teilweise ältere Mutterbodenschichten; Klei, z. T. auch Torf; humose Sande; Fein- bis Mittelsande. In den sandigen Bereichen des Untergrunds ist der Baugrund als gut zu bezeichnen. Hier sind Gründungen aller Art möglich. Verschiedene Weichschichten sind dagegen als setzungsempfindlich einzustufen. Es wird empfohlen, den Untergrund vor der Bebauung mittels einer geeigneten Anzahl von Bohrungen zu erkunden (siehe „Hinweise“).

Für den bisher gewerblich genutzten Teil des Bebauungsplangebiets sind in der Vergangenheit Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden. Bewertungsmaßstäbe dieser Untersuchungen sind die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Schadstoff Benzo(a)pyren (BaP), sowie die Orientierungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (ges.) und Naphtalin. Da im Bebauungsplan ausschließlich Wohngebiet festgesetzt wird, sind hier die Prüfwerte für „Kinderspielflächen“ und für „Wohngebiete“ heranzuziehen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass in Teilen des Plangebiets Materialien aufgefüllt wurden, die Fremdstoffanteile wie z. B. Schlacken und Bauschutt sowie erhöhte Schadstoffgehalte (insbesondere PAK) aufweisen.

Dabei haben sich verschiedene Belastungsschwerpunkte ergeben, die als Flächen A bis F, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet worden sind.

Diese gekennzeichneten Flächen sind in der Vergangenheit anthropogen aufgefüllt worden. Die durchschnittlich 0,6 bis 0,9 m mächtigen Auffüllungen enthalten Fremd Beimengungen wie Schlacken und Bauschutt sowie vereinzelt auch hausmüllähnliche Abfälle und sind teilweise erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere PAK (bis zu 1.100 mg/Kg TS), verunreinigt. Die Prüfwerte der BBodSchV sowohl für Kinderspielflächen als auch für Wohnnutzung für den PAK-Einzelstoff Benzo(a)pyren werden mit maximal 20 mg/Kg TS teilweise erheblich überschritten.

Die Nutzungen der gekennzeichneten Flächen A bis F als Fläche zum Zwecke von Kinderspielen und Wohnen sind nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch oder dauerhafte Versiegelung) sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

Aufgrund der Beimengungen von Fremdbestandteilen und der gemessenen Schadstoffgehalte ist im Falle von Bodenbewegungen generell zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden nur eingeschränkt möglich ist.

Für das Plangebiet liegen keinerlei Meldungen oder andere Hinweise über noch vorhandene Kampfmittel vor. Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst sind nicht notwendig.

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden, da in geringer Entfernung außerhalb des Plangebietes ein Fundplatz festgestellt wurde. Damit eventuelle Fundstellen nicht zerstört werden, wird dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt, sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet zu beobachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### D 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 wurden bei der Bewertung des Eingriffs ebenfalls mit berücksichtigt.

Der obere Grundwasserleiter befindet sich innerhalb der humosen Sande bzw. unterhalb der bindigen Marsch- und Moorböden in einer Tiefe von ca. 1,5 m unterhalb GOK. Zudem kann oberflächennah ein Stauwasserhorizont vorhanden sein. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in der Regel Richtung Weser.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Es befinden sich Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle in der Straße „Unterm Berg“, an die die Entwässerung des Plangebietes angeschlossen werden kann. Die erforderliche Höhenlage ist in der Örtlichkeit gegeben.

Die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken ist angesichts des hohen Grundwasserstandes und der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll daher über Regenwasserkanäle in den Wohnwegen der öffentlichen Entwässerung in der Straße „Unterm Berg“ zugeführt werden. Neue öffentliche Kanalanlagen sind nicht geplant.

Zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Grundwassersystems soll der vorhandene Graben in der privaten Grünfläche I offen gehalten werden um überschüssiges Niederschlagswasser der Baugrundstücke aufzunehmen. Der Graben wird nicht verändert, ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist nicht erforderlich.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

#### **E Finanzielle Auswirkungen**

Die Erschließung der neuen Baufläche erfolgt über Privatwege, deren Kosten zu 100 % vom Erschließungsträger übernommen werden. Dennoch entstehen der Stadtgemeinde Bremen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten für den erforderlichen Ausbau der Straße „Unterm Berg“:

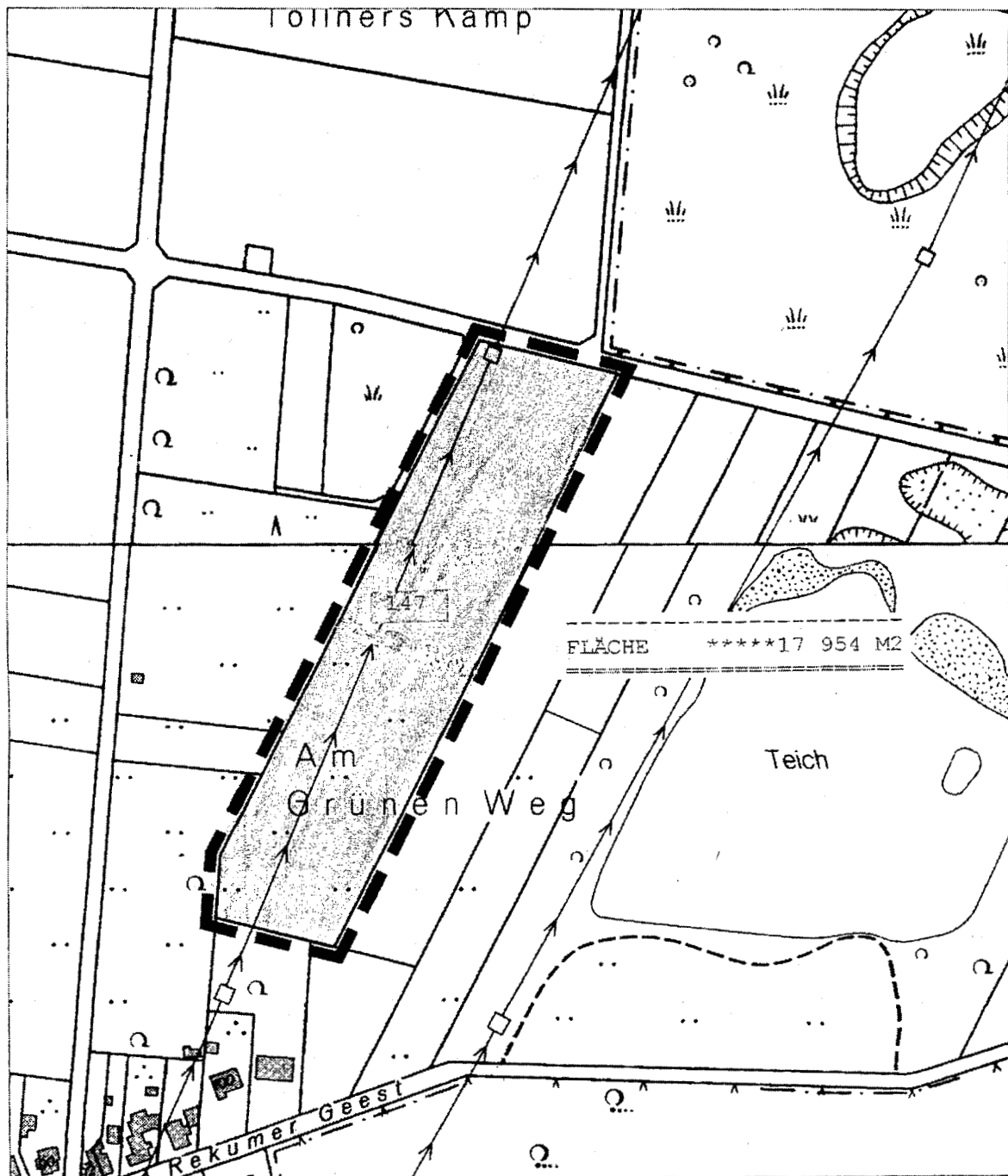
Verkehrsfläche	brutto	netto
Grunderwerb Straßenverbreiterung	21.000,- €	21.000,- €
Straßen-Regulierungskosten	20.000,- €	20.000,- €
Straßenausbau	200.000,- €	20.000,- €
Gesamt	241.000,- €	61.000,- €

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. Öffentliche Kanalanlagen sind nicht geplant; diesbezüglich entstehen keine Kosten.

Flurstück 147 der Flur VR128  
für eine Ausgleichsmaßnahme des  
**Bebauungsplans 1265**  
außerhalb des Plangebietes



M. 1 : 2500



# Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1265

Stand: 21.12.2005

## I. Nutzung der Flächen

	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches .....	2,39	100
1.1 davon: Vorhandene Baugebiete .....	/	/
1.2 davon: Neue Baugebiete .....	1,30	54
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt* .....	0,50	21
3. Unbebaubare Fläche insgesamt .....	0,79	33
<hr/>		
4. Baugebiet (Reines Wohngebiet) .....	1,30	54
5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	0,04	0,02
6. Grünflächen insgesamt .....	0,96	40
6.1 davon: Private Grünfläche (z.t. mit Gewässer) .....	0,48	20
6.2 davon: Öffentl. Grünfläche mit Gewässer .....	0,48	20

\* einschl. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Straßenverkehrsflächen

## II. Wohnungsbaupotential

	Anzahl	%
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt .....	23	
1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern (Städtische Fläche) ..	23	
1.2 WE in Reihenhäusern .....	/	
2. Mit vorhandener Erschließung mögliche WE .....	23	
3. Mit neuer Erschließung mögliche WE .....	/	
4. Neu mögliche WE öffentlich erschlossen .....	8	
5. Neu mögliche WE privat erschlossen .....	15	
6. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E / WE) .....	55	
7. Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (I. 1.2) ..		

Bauamt Bremen-Nord  
Abt. Stadtplanung

\* Annahme: Je 85 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche 1 Wohneinheit





