

*Mitteilung des Senats vom 5. September 2006*

**Vorhaben- und Erschließungsplan 44 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Er-  
richtung von 18 Reihenhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

— **Grambkermoorer Landstraße,**

— **Auf dem Salzstock und**

— **Am Postmoor,**

**mit einer Ausgleichsfläche in Bremen-Burglesum,**

— **Flur VR 373, Flurstück 70 (nördlich der Grambkermoorer Landstraße)**

**Bearbeitungsstand: 31. Juli 2006**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Ge-  
biet wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 44 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 31. August 2006 den beigefügten  
Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der  
die eingegangene Stellungnahme und deren empfohlene Behandlung aufgeführt wer-  
den. \*)

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 Vorhaben- und Erschließungsplan 44 in Kenntnis  
der eingegangenen Anregungen bereits in der Plenarsitzung am 12. September 2006  
zu beschließen, da die Gültigkeit des für das vorliegende Bebauungsplanverfahren  
maßgeblichen Durchführungsvertrages bei einer späteren Befassung aufgrund be-  
stehender vertraglicher Drittregelungen terminlich gefährdet wäre.**

*Bericht der Deputation für Bau und Verkehr*

**Vorhaben- und Erschließungsplan 44 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Er-  
richtung von 18 Reihenhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

— **Grambkermoorer Landstraße,**

— **Auf dem Salzstock und**

— **Am Postmoor,**

**mit einer Ausgleichsfläche in Bremen-Burglesum,**

— **Flur VR 373, Flurstück 70 (nördlich der Grambkermoorer Landstraße).**

**Bearbeitungsstand: 31. Juli 2006**

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

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 einen Planauf-  
stellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 6. Mai 2006 orts-  
üblich 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 wurde vom Ortsamt Burglesum am 22. September 2005 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Weiterhin wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der Planaufstellung wurden.

## 1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen 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 Behörden und sonstigen 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 20. April 2006 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 16. Mai 2006 bis 16. Juni 2006 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Interessenten hatten in der Auslegungszeit zudem Gelegenheit, von einer Kopie des Planes mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Anregung eingegangen. Auf die Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird diesbezüglich verwiesen.

## 1.5 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurde aufgrund von Anregungen einiger Träger öffentlicher Belange die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück VR 373, Flurstück 70, an die südliche Grundstücksgrenze verlegt. Die Flächengröße und der Umfang der Ausgleichsmaßnahme bleiben unverändert, nur in den Abmessungen gibt es Änderungen (von ca. 61,5 x 61,5 m auf ca. 41 x 93 m).

Der Plan wurde entsprechend geändert. Die Begründung wurde redaktionell angepasst.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet. Die im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit (hier die Eigentümer des Grundstücks) sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben den Änderungen zugestimmt.

## 2. Information des Beirates

Das Ortsamt Burglesum wurde durch die Übersendung einer Deputationsvorlage unterrichtet.

## 3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplanes 44 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Errichtung von 18 Reihenhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Grambkermoorer Landstraße, Auf dem Salzstock und Am Postmoor mit einer Ausgleichsfläche in Bremen-Burglesum Flur VR 373, Flurstück 70 (nörd-

lich der Grambkermoorer Landstraße), Bearbeitungsstand: 31. Juli 2006, in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und deren Behandlung (Anlage zum Bericht) einschließlich Begründung zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

***Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 44 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Errichtung von 18 Reihenhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen***

- *Grambkermoorer Landstraße,*
  - *Auf dem Salzstock und*
  - *Am Postmoor,*
- mit einer Ausgleichsfläche in Bremen-Burglesum,*
- *Flur VR 373, Flurstück 70 (nördlich der Grambkermoorer Landstraße)*

**A Plangebiet**

**A 1 Lage, Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burg-Grambke (Nr. 511) und weist eine Fläche von ca. 0,82 ha auf. Das Grundstück ist unbebaut und verläuft entlang des Gewässers „Graben am Postmoor“. Es ist im Liegenschaftskataster mit Ackerland und Grabenfläche beschrieben und derzeit als Brachfläche ungenutzt. Entlang des Gewässers befindet sich alter Großbaumbestand.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine innen liegende Fläche mit umgebender Wohnbebauung. Im Norden und Osten grenzen zweigeschossige Reihenhäuser an das Plangebiet und im Westen freistehende Einfamilienhäuser. Ausnahme ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus im Nordwesten.

Das Plangebiet kann derzeit über eine Stichverbindung von der Straße „Am Postmoor“ erreicht werden.

**A 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar.

Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan 915, rechtskräftig seit dem 4. Februar 1977, Park, Grünanlage mit Gewässer (öffentlich) und Spielplatz (öffentlich) fest.

**B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) dient dem Ziel, in dem Plangebiet Wohnbebauung mit einer Reihenhausbauung von 18 Hauseinheiten zu errichten. Weiteres Ziel ist es, öffentliche Grünfläche entlang des vorhandenen Gewässers vorzusehen und in der Fläche Spielmöglichkeiten zu schaffen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Rande eines reinen bzw. allgemeinen Wohngebietes mit günstiger infrastruktureller Anbindung für den Wohnungsbau gut geeignet.

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

- Ausweisung eines Wohngebietes für Reihenhäuser unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen,
- Erhaltung und Sicherstellung der Grabenentwässerung,
- Schaffung von Spielplatzflächen,
- Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes,

- Erhaltung des abschirmenden und erhaltenswerten Gehölzbestandes,
- planungsrechtliche Sicherstellung einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd Richtung.

Die vorgenannten Planungsziele können im Rahmen der für den Planbereich bisher geltenden Festsetzungen nicht verwirklicht werden. Die Realisierung der Planung soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen (vorhabenbezogener Bebauungsplan).

## **C Planinhalt**

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

Entsprechend der Planzielsetzung und in Anlehnung an die umgebende Art der Nutzung werden die Bauflächen als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

### **C 2 Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4. Diese orientiert sich an der im Norden und Osten liegenden vorhandenen Reihenhausbebauung und ermöglicht eine verdichtete und flächensparende Bebauung. Diese bestehende Bebauung ist gleichzeitig Vorgabe für die Festsetzung von zwei Vollgeschossen.

Eine übermäßige städtebauliche Verdichtung wird durch die Begrenzung auf maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude sowie durch maximal zulässige Firsthöhen vermieden.

### **C 3 Bauweisen und Baugrenzen**

Entsprechend der angestrebten Gebietsentwicklung wird offene (o) und geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Der mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksbereich entspricht im Wesentlichen den geplanten Baukörpern. Etwaige Vor- und Rücksprünge, die sich erst während nächster Planungsschritte definieren lassen, sind in den Bauzonen berücksichtigt. Die Lage der Bauzonen wird so gewählt, dass süd- und westliche Gartenbereiche möglich sind.

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

Nebenanlagen (z. B. Gartengerätehäuser), Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen) sollen die Nutzbarkeit der verbleibenden Freiflächen nicht beeinträchtigen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, Stellplätze, Garagen und Carports nur in den für sie vorgesehenen Bereichen zulässig sind. Um größtmögliche Freibereiche in den Gärten zu gewährleisten, sind Nebenanlagen mit den ihnen entsprechenden Anlagen des Nachbargrundstücks an einer Außenwand aneinander zu bauen.

### **C 5 Verkehrsflächen**

Das neue Wohngebiet wird von der Straße Am Postmoor aus erschlossen. Die Straße wird einschließlich des Wendeplatzes und einem angrenzenden Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie soll als Mischfläche mit überwiegend 6,0 m Breite ausgebaut werden. Die Breite ist so bemessen, dass Parkierungsflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche im Wechsel angeordnet werden können, und somit ein verkehrsberuhigter Ausbau möglich wird. Innerhalb der Verkehrsfläche können erforderliche öffentliche Stellplätze nachgewiesen werden. Der Anliegerverkehr ist minimiert, da ein Durchgangsverkehr hier nicht auftreten kann.

Eine kleine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 77 der Flur VR 374) befindet sich derzeit noch im privaten Eigentum. Diese Fläche wird nach § 12 Abs. 4 des BauGB ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um sie zu einem späteren Zeitpunkt zur Optimierung der Einsichtnahme der Verkehrsfläche zuzuführen.

Nach Osten ermöglicht ein öffentlicher Fuß- und Radweg den Anschluss an einen Spielplatz sowie an die Grünfläche und das umlaufende Wegenetz entlang des Gewässers. Westlich des Wendeplatzes erschließt ein privater Wohnweg rückwärtige Baugrundstücke und einen Garagenhof.

## C 6 Grünflächen

### C 6.1 Öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung und Gewässer

Die Grünfläche des Plangebietes erstreckt sich am Ostrand und im Norden des Plangebiets. Innerhalb der Grünfläche verläuft das Gewässer „Graben am Postmoor“, dem einseitig, ab Oberkante Böschung, ein 5 m breiter Unterhaltungsstreifen zugewiesen wird.

Darüber hinaus ist dem Grünstreifen ein Wegesystem zugeordnet. Eine Fuß- und Radwegeverbindung soll die Straßen Auf dem Salzstock und Grambkermoorer Landstraße miteinander verbinden und kann als Ergänzung zum Grünen Netz (Grün- und Freiraumkonzept Bremen) gesehen werden.

### C 6.2 Öffentliche Grünfläche und öffentlicher Spielplatz

Neben der Grünfläche werden drei Spielplatzflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Flächen ersetzen die entfallende, bisher aber unausgebaute Spielplatzfläche des Bebauungsplans 915, die in dieser Größe nicht mehr benötigt wird.

Die Spielflächen werden entlang des Fuß- und Radweges in Form einer so genannten Bewegungsmeile verteilt und sollen verschiedene Qualitäten und Angebote für Kinder unterschiedlichen Alters aufweisen. Der Bedarf an Spielfläche wächst aufgrund der hinzukommenden Wohnbebauung.

## C 7 Sonstige Festsetzungen

Eine mit einem Leitungsrecht für Versorgungsleitungen (unterirdische Verlegung) zu belastende Fläche dient der wirtschaftlichen Anbindung der nördlich gelegenen rückwärtigen Reihenhausgrundstücke.

In zwei der drei Bauzonen wird eine Mindestgrundstücksbreite von 5,5 m vorgeschrieben, um damit eine Mindesthausbreite zu gewährleisten. Dadurch wird eine übermäßige Verdichtung des neuen Baugebietes vermieden.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 dient der Konkretisierung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## C 8 Hinweise

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

## C 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vorrang vor Eingriffen in den Naturhaushalt hat nach BauGB die Vermeidung solcher Eingriffe; dieser Vermeidung wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 44 durch die Maßnahmen der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2 Rechnung getragen.

Bei Vorrangigkeit des Planungsziels Wohnungsbau (vergleiche Umweltbericht unter D) sind dennoch Eingriffe durch den Vorhaben- und Erschließungsplan 44 unvermeidlich, die ausgeglichen werden müssen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.4).

Ein vollständiger Ausgleich lässt sich aufgrund der beengten Flächenverhältnisse innerhalb des Plangebietes nicht realisieren. Siehe hierzu auch Punkt D 2.2 a) des Umweltberichtes.

Es lassen sich folgende Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebiet prognostizieren:

Beeinträchtigte Funktionen Größe u. Bewertung der betroffenen Bereiche			Voraussichtl. Bedeutungs- verlust durch	erheblich/ nachhaltig	Flächen- äquivalent
Funktion	Fläche in m <sup>2</sup> )	Wertstufe besondere Bedeutung	Wertstufenver- lust von→auf	Wertstufen- verlust	Wert x Fläche
<b>Biotop-/Ökotopfunktion</b>					
<b>F1+F2+F4+F5a</b>					
Neue Parkanlage (PAN) durch Wohn- bebauung auf 3955m <sup>2</sup>					
zulässig neu GRZ 0,4+0,1 1978m <sup>2</sup>	1798	2	2→V	2	3596
zulässig neu Hausgärten W1 1977m <sup>2</sup>	1925	2	2→1	1	1925
zulässig neu GRZ 0,4+0,1 0180m <sup>2</sup>	0180	3	3→V	3	0540
zulässig neu Hausgärten W1 0052m <sup>2</sup>	0052	3	3→1	2	0104
<b>F1</b>					
Neue Parkanlage (PAN) durch Straße	0823	2	2→V	2	1646
<b>F2+F3+F6</b>					
Neue Parkanlage (PAN) durch öffentl. Weg	0220	3	3→1	2	0440
<b>F9</b>					
Neue Parkanlage (PAN) durch öffentl. Spielplatz	0654	2	2→1	1	0654
<b>Summe</b>					<b>8905</b>

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

Maßnahmen	Voraussichtlicher Bedeutungsgewinn durch		Benötigte Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Flächen- äquivalent	
	Wertstufe von→auf	Wertstufen- steigerung			
<b>Maßnahmen innerhalb des Plan- gebietes</b>					
<b>F 6 + F 7</b>					
Entwicklung zu einem feuchten Weidenge- büsch nährstoffreicher Standorte (BFR) durch Grabenaufweitungen, Einbringen v. Röh- richtwalzen, Initialpflanzungen und Entfer- nung von Gartenabfällen	3→4	1	0617	0617	
<b>F 5</b>					
Entwicklung eines naturnahen nährstoffrei- chen Grabens (FGR) durch Grabenaufwei- tungen und Einbringen von Röhrichtwalzen	3→4	1	0206	0206	
<b>F 8</b>					
Entwicklung zu einem naturnahen nährstoff- reichen Kleingewässer/Tümpel (SEZ/STZ)	3→4	1	0271	0271	
<b>Zwischensumme</b>				<b>1094</b>	
<b>Maßnahmen außerhalb des Plange- bietes</b>					
Entwicklung von Flachwasserbereichen durch Uferabflachungen eines vorh. Grabens, v. Weiden-Auwald, Pionierwald sowie An- pflanzung einer Baumreihe (WWA/BFR/FGR) auf Intensivgrünland	2→4	2	3905	7810	
<b>Zwischensumme</b>				<b>7810</b>	
<b>Summe</b>					<b>8904</b>

Ausgleichsmaßnahmen für das Wohnbaugelände sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgrund der planerischen Konzeption nicht vollständig möglich. Die genannten Beeinträchtigungen sind bei einer Vorrangigkeit des Vorhabens gegenüber den Naturschutzbelangen nicht ausgleichbar und müssen dann an anderer Stelle ersetzt werden. Hierfür sind Maßnahmen unter Berücksichtigung der Vorwertigkeit auf einer Fläche vorzusehen, die dem Flächenäquivalent von rund 7810 Wertpunkten (bei qm-Berechnung) entsprechen. Die Herstellung der Maßnahme wird auf dem Flurstück 70 der Flur VR 373 umgesetzt und in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## D Umweltbericht

### D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll eine Wohnbebauung mit 18 Reihenhäusern ermöglichen sowie den bereits vorhandenen Grünzug mit Wasserlauf und umfangreichen Altbaubestand sichern. In dem Grünzug sollen Spielmöglichkeiten an verschiedenen Standorten geschaffen werden sowie ein umlaufender Weg entstehen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

## D 2 Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### D 2.1 Ziele

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

### D 2.2 Beschreibung und Bewertung

#### a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Landschaftsprogramm wird das Plangebiet im Bereich der Bremer Düne als besiedelter Bereich ausgewiesen. Als Ziele für den Naturschutz werden hier 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.

Bei der vorliegenden Planung wird angestrebt, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Die Sicherung des Grünzuges entlang des Gewässers soll u. a. den Schutz des Baumbestandes gewährleisten und somit das prägende Landschaftsbild erhalten.

Dennoch sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Vegetation zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen. Der Eingriff und die entsprechenden Maßnahmen werden unter C 9 beschrieben. Zur Herstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen hat sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Von den Spielplatzflächen und der entstehenden Zufahrt wirkt Lärm auf den bestehenden Wohnbaubestand und die Bauflächen im Plangebiet ein. Kinderspielplätze sind in direkter Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung zulässig. Eine Lärmbelastung der vorhandenen Wohnbebauung durch die neue Planstraße liegt im zumutbaren Bereich und ist somit zulässig. Ein möglicher Immissionskonflikt soll über die Ausweisung zum verkehrsberuhigten Bereich minimiert werden.

#### c) Auswirkungen auf Boden und Grundwasser

Bei den Böden zeigt sich ein geologisches Profil mit unterschiedlich starkem Schichtenaufbau.

Die natürliche Geländehöhe des Plangebietes liegt bei 1,25 m bis 2,00 m NN. Das heutige Gelände kann durch anthropogene Auffüllungen verändert worden sein.

Als jüngste geologische Schicht stehen unter einer Mutterbodenschicht zunächst Feinsande in Mächtigkeit von 0,5 m bis 1,0 m an. Unter der Basis dieser Dünensande lagern Schluffe, Tone und Torfe in Mächtigkeit von 1,0 m bis 1,5 m, mit größeren Mächtigkeiten (> 2,5 m) muss in bestimmten Bereichen gerechnet werden (Basis der Weichschichten bei 0,3 m NN bis + 0 m NN, in Extremfällen bis - 0,7 m NN herunterreichend).

Bei der Planung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Eine Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 begrenzt. Öffentliche Fuß- und Radwege sind vorrangig in wassergebundener Decke herzustellen.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nur in Zeiten tiefer Grundwasserstände möglich. Aufgrund der Grundstücksgrößen und dem hohen Grundwasserstand wird auf eine Versickerung auf eigenem Grundstück zugunsten einer Einleitung in den nahegelegenen Vorfluter verzichtet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,75 m NN (0,5 m bis 1,25 m unter GOF); Höchststände sind bei 1,3 m NN (0,05 (!) bis 0,7 m unter GOF) zu erwarten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7,5 - 8,0; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 25 - 50 mg/l; Sulfate: 160 - 200 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 75 - 150 mg/l).

Diese Werte stehen einer Wohnnutzung nicht entgegen.

#### d) Auswirkungen auf Oberflächenwasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Straße und der privaten Dachflächen wird in den angrenzenden Vorfluter (Graben am Postmoor) eingeleitet und gelangt dann über den „Graben hinter den Höfen“ oberhalb des Schöpfwerkes Wasserhorst in den Maschinenfleet, bevor dieser in die Lesum mündet.

Vorhandene Gräben sollen erhalten werden. Auswirkungen auf das Oberflächenwasser durch die Planung sind nicht zu erwarten.

#### e) Auswirkungen durch anfallendes Abwasser

Anfallendes Abwasser der neuen Wohnbebauung wird im öffentlichen Straßenkanal gesammelt und an den Kanal der Straße Am Postmoor angeschlossen.

Auswirkungen durch anfallendes Abwasser sind nicht zu erwarten.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

### D 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Stadt Bremen ist es, durch eine Innenentwicklung neue Wohnbauflächen zu erschließen. Das Plangebiet bietet sich durch seine ausgebaute Infrastruktur hierfür gut an. Die Planungsalternative „freistehende Einfamilienhäuser“ ist geprüft, aber aufgrund ineffektiver Ausnutzung dieser relativ kleinen Fläche verworfen worden. Eine Reihenhausbauung ist der umgebenden städtebaulichen Struktur angemessen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Innenbereich unbebaut und als Brachfläche ungenutzt.

### D 4 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Für den Bereich Boden und Grundwasser wurden historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Eine Biotopkartierung ist des weiteren Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

### D 5 Maßnahmen der Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden (z. B. Gewässergütemessung) erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.



## D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund der Art und Größe der geplanten Baumaßnahme (18 Reihenhäuser) sind durch die Realisierung Auswirkungen auf die Umweltbelange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch zu erwarten, die nicht erheblich sind und ausgeglichen werden können. Die umfangreiche Sicherung von Grünfläche im Plangebiet dient der Sicherstellung der Grabenentwässerung und dessen Unterhaltung sowie der Erhaltung des alten Großbaumbestandes entlang des Gewässers.

Eingriffe in die Natur werden auf einer zweiten Fläche außerhalb des Baugrundstücks (Teil II des Vorhaben- und Erschließungsplanes 44) durch die in der textlichen Festsetzung beschriebene Maßnahme Nr. 5.4 sowie durch weitere Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche und des Grabenbereichs ausgeglichen.

## E Finanzielle Auswirkungen

Die wesentlichen Kosten, einschließlich aller Erschließungs-, Ausgleichs- und Ordnungsmaßnahmen trägt die Vorhabenträgerin. Der ursprünglich im Plangebiet vorgesehene Spielplatz soll durch drei kleinere Spielflächen ersetzt werden. An diesen Kosten beteiligt sich die Vorhabenträgerin mit 17.200 €. Grundstückskosten fallen nicht an, da ein Teil der Flächen sich bereits in städtischem Eigentum befindet und die übrigen Flächen kostenlos von der Vorhabenträgerin an die Stadt abgetreten werden.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch die Realisierung der Planungen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

	Brutto	Netto
Ausbaukosten		
– Öffentliche Wegeverbindung und Brücke	25.000 €	25.000 €
– Spielplatzherrichtung	5.000 €	5.000 €
Summe der Ausgaben	30.000 €	30.000 €

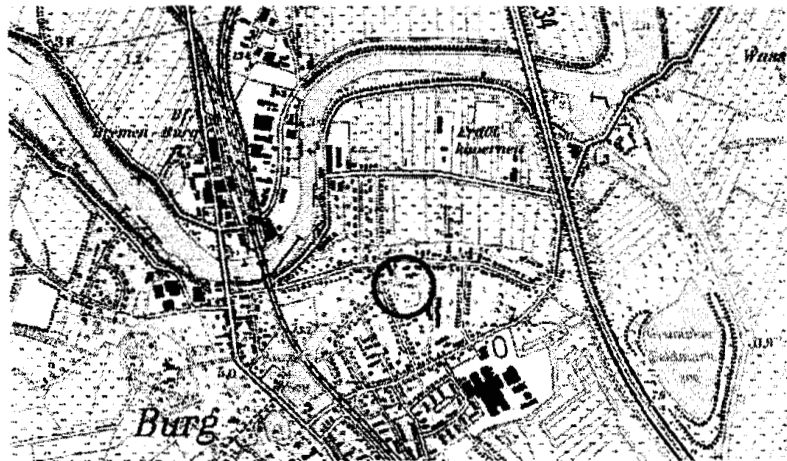
Die oben genannten Kosten sind dem Sondervermögen Infrastruktur zuzuordnen. Die Finanzierung der Maßnahmen ist im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vorgesehen.

# Bestandsbeschreibung Biotoptypen "Am Postmoor"

## Vorhabenort und Wirkraum

Vorhabenort ist eine ca. 6.500 qm große Fläche, die überwiegend mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte bewachsen ist und einen umgebenden Rand aus Gräben (Postmoorgraben) aufweist. Zusätzlich zu dieser Hauptfläche gehören noch zwei kleinere Flächen zum Vorhabenort: Eine feuchtere ruderalisierte Fläche als ca. 600 qm großes Dreieck zwischen zwei Gräben und Garagenrückseiten und ein schmaler Streifen entlang des Grabens mit einem Tümpel als Regenrückhaltefläche mit einer Gesamtgröße von rund 1.100 qm. Damit sind insgesamt rund 8.200 qm Fläche betroffen.

Der Wirkraum ist auf die bereits die Vorhabenfläche umgebende Bebauung mit Reihenhäusern, mehrgeschossigen Zeilen und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit z. T. großen Gärten (Siedlerhäuser der 30er und 50er Jahre) begrenzt. Die verschiedenen Bauformen besitzen weitestgehend



Ziergärten mit einer Vegetationsausstattung aus den 70er Jahren oder jünger. Wenige ältere Bäume ergänzen diesen Bestand. Entlang der Straßen gibt es ebenfalls alte Alleen (Grambkermoorer Landstraße, Smidts Park).

Das Gebiet liegt gemäß Stadtentwicklungskonzept Bremen (1998) im äußeren Grünring.

## Natürliche Voraussetzungen

### Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt am Rande des Lesum-Achimer Dünen- und Terrassenstreifen (Naturräumliche Einheit 612.01)<sup>1</sup>. Dieser kaum mehr als 1 km breite Dünen- und Terrassenstreifen verbindet die Achim-Verdener Geest mit der Wesermünder Geest und bildet so eine Brücke durch das natürlicherweise häufig durch Hochwasser überflutete Bremer Becken. Dieser Dünen- und Terrassenstreifen ist das ursprüngliche Siedlungsgebiet, auf dem die Bremer Altstadt begründet wurde. Während früher die vom Stadtgebiet weiter entfernt gelegenen Teile des Dünen- und Terrassenstreifens landwirtschaftlich genutzt wurden, ist heute fast das ganze Gebiet in städtische Planungen einbezogen oder bereits bebaut.

<sup>1</sup> Vgl. "Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 56 Bremen" bearbeitet von Sophie Meisel, 1961

---

## Geologie und Morphologie

Auf der Geologischen Karte (Blatt Lesum von 1926) ist das Plangebiet unter den sandig anmoorigen Bildungen als "Humoser Sand auf undurchlässigem Ton bei nahem Grundwasser" bezeichnet<sup>2</sup>. Dabei ist diese Formation eingerahmt vom Dünensand des großen Dünenzuges Bremen – Burg, dessen Nutzungsgeschichte wie folgt charakterisiert wird:

"Teilweise ist der Torf abgebaut; dann ist kleinparzellenweise Dünensand aufgefahren worden. Die Veränderungen durch Menschenhand liegen vielfach zeitlich weit zurück, aber auch in jüngster Zeit ist dort viel verändert worden. (...) Ebenso wurde der Rand des Werderlandes teilweise durch Sandauftrag zu Ackerland gemacht" (Erläuterungen zur geologischen Karte, Blatt Lesum 1934: 20).

Aktuell liegt die Fläche höher als die Umgebung und weist ein sandiges Substrat mit humosen Anteilen auf.

Bei den umgebenden Flächen ist daher zum Teil wohl ein Abbau von Torf, Sand oder toniger Erde zu vermuten, während die heutige Ruderalfläche wahrscheinlich für oder durch eine ehemalige Ackernutzung aufgehöhht wurde.

Die topographische Karte, Blatt 2818 Bremen Nord, stellt die Fläche mit dem umgebenden Postmoorgraben als Grünland dar (siehe Abb. oben). Eine topographische Differenz zu den umgebenden Flächen ist hier nicht verzeichnet. Die Fläche liegt ca. 2 m über NN. Dabei geht das topographische Gefälle vom Burger See (Düne) mit 13,3 m über NN in Richtung Grambker Feldmark, die bei ca. 4 m über NN verzeichnet ist.

Die Morphologie des Plangelandes fällt zu den umgebenden Gräben ab, dabei gibt es vom höchsten Punkt in der Mitte der Fläche nach Westen und Osten ein Gefälle um ca. 0,3 m, nach Süden nur eine leichte Neigung und nach Norden ein Abfallen direkt zum Graben hin (ca. 0,15 m).

## Biotoptypen<sup>3</sup>

Im engeren Plangebiet konnten 9 verschiedene Biotoptypen kartiert werden.

- 1) Der größte Teil der Fläche wird von einer **halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte** bewachsen. Bestandsbildend ist eine Kombination zahlreiche Gräser, die einerseits vermutlich aus unterschiedlichen älteren Ansaaten stammen (*Poa pratensis*, *Lolium perenne*, *Festuca pratense*, *Alopecurus pratensis*) und andererseits durch nachlassende Nutzung in die Fläche einwandern (*Holcus lanatus*, *Arrhenaterum elatius*, *Agropyron repens*, *Dactylis glomerata*). Begleitet werden diese Gräser vor allem durch *Rumex acetosella*, *Rumex acetosa*, *Ranunculus acris*, *Viccia cracca*, *Cerastium fontanum*, *Taraxacum officinale*, *Hypericum perforatum*, *Rumex crispus*, *Plantago lanceolata*. Diese Arten lassen entweder auf eine schon seit längerem durch nachlassende Meliorierung lückigen Gräserbestand einer ehemals intensiven Graslandnutzung schließen oder auf eine Vornutzung als Acker. Zweifellos stammt der jetzige Ruderalbestand aus einer intensiven Vornutzung und ist damit in seiner Wertigkeit eher gering einzustufen.

---

<sup>2</sup> vgl. "Geologische Karte von Preußen und benachbarten deutschen Ländern, Blatt Lesum Nr. 1371, herausgegeben von der Preußischen Geologischen Landesanstalt Berlin, 1926 / 1934 (Erläuterungen)

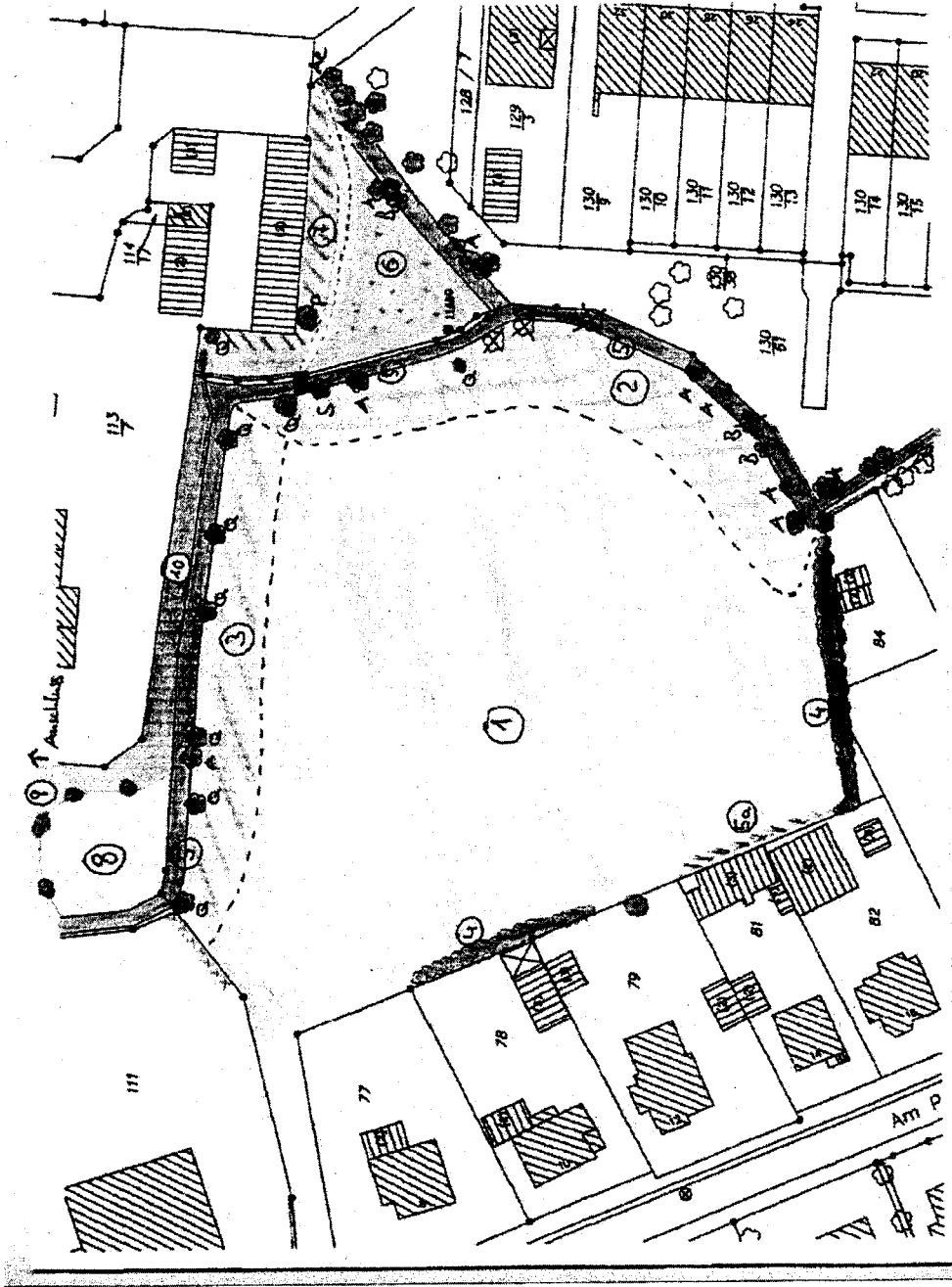
<sup>3</sup> Kartierung nach von Drachenfels, O. "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" 1994 und Freie Hansestadt Bremen SBUV (Hg.), Nagler, A. (Bearb.) "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen" 2005

---

Die Fläche wird (noch) regelmäßig ein Mal im Jahr gemäht und das Mahdgut liegengelassen. Diese wird aber aufgrund des Standortes (feucht) und der vermutlich noch vorhandenen Trophie der ehemaligen Nutzung nahezu vollständig mineralisiert. Die Biotoptypen der Ränder und Säume beginnen in die Fläche einzuwandern, wo keine regelmäßige Grabenpflege stattfindet (westlicher Rand angrenzend zu Hausgärten).

- 2) Ein etwa bis zu 10 m breiter Streifen entlang des südöstlichen Grabenabschnitts des Postmoorgrabens, der etwas niedriger gelegen ist, fällt schon augenscheinlich durch einen höheren und grasreicheren Bewuchs auf und kann als **halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte** mit starker Dominanz von *Calamagrostis epigejos* charakterisiert werden. Weitere bestandsbildende Gräser sind hier *Poa pratensis*, *Holcus lanatus*, *Poa trivialis*, *Arrhenaterum elatius*, *Dactylis glomerata*, *Lolium perenne* und vereinzelt *Phragmites communis* an den Grabenrändern. Daneben treten vor allem *Rumex crispus* und *Ranunculus acris* augenfällig in Erscheinung.
- 3) Im nördlichen **Traufbereich** der dort den Graben säumenden Eichen gibt es einen bis zu 8 m breiten Streifen, der durch diesen stärker beschatteten Standort geprägt ist, aber immer noch als **halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte** zu charakterisieren ist. Kennzeichnend sind neben den unter 1 aufgeführten Arten vor allem *Poa trivialis*, *Poa pratensis* und *Holcus lanatus* (etwas trockenerer Standort). Diese Fläche ist zugleich die **Traufe der Eichenreihe**, die als eigener Biotoptyp zu erfassen ist. Da diese Eichenreihe als **landschaftsbildprägendes Element** nicht durch die geplanten Eingriffe beeinträchtigt wird (Gewässerabstand mit verbleibendem Grünstreifen in 10 m Tiefe), ist sie als bleibender Bestand nicht in die Ausgleichsberechnungen mit einbezogen worden. Der Schutz und Erhalt dieser Reihe ist aber aus Gründen des Landschaftsbildes in jedem Fall zu gewährleisten.
- 4) Der grabenlose südwestliche und westliche Rand ist geprägt durch **mesophile Gebüsche** (*Sambucus nigra*, *Rubus*-Arten, *Prunus*-Arten, *Ribes*) und durch diverse Arten der angrenzenden Hausgärten (Koniferen und Laubbäume, v.a. *Quercus*, *Fagus*, *Carpinus*). In der alten erodierten Grabenmulde wächst noch zusätzlich *Phragmites communis* zwischen den Arten der mesophilen Gebüsche auf.
- 5) Der gesamte Postmoorgraben im Norden, Osten und z. T. im Süden des Plangebietes ist als **Grabenbiotop ohne besondere Kennzeichen** anzusprechen. Die Grabensohle wird durch anstehenden lehmigen Sand geprägt. Charakteristisch für den Graben ist einerseits ein weitestgehend den Graben überstehender und beschattender Gehölzbestand vor allem mit Eichen (StU bis 200 cm), Eschen (120 cm) und wenigen Weiden (60 cm) und Birken (60 cm) sowie gemähten grasreichen Grabenrändern. Von angrenzenden Gärten wandern hier auch diverse Zierstauden und Gehölze bis an den Grabenrand ein. Der Graben mit seinem Gehölzbestand **prägt** dabei **das Landschaftsbild** des Plangebietes. Die Grabenränder werden mit dem Freischneider gemäht. Das Mahdgut bleibt liegen. Eine kleine Fläche am südwestlichen Rand des Gebietes ist als Grabenfragment mit noch vorhandenem Schilfbewuchs anzusprechen (ca. 50 qm).

- 6) Den östlichen Rand des Plangebietes bildet jenseits des Postmoorgrabens eine kleine **feuchte Ruderalfläche** entlang eines Stichgrabens. Dieses vorwiegend mit Erlen bestandene Teilstück hinter dem Garagenhof der Bebauung "Auf dem Salzstock" kann als fragmentarischer Biotoptyp den **Erlenuwäldern** zugeordnet werden. Neben Alnus (Stammumfänge bei Mehrstämmigkeit von ca. 60 bis 120 cm) sind einzelne Birken und Sambucus in der Strauchschicht anzutreffen, während die Krautschicht vor allem durch mesophile Saumarten wie *Aegopodium podagraria*, *Urtica dioica*, *Lamium album*, *Glechoma hederacea*, *Gallium aparine* in hohen Dominanzen geprägt sind. Eingestreut sind hier bereits etliche Gartenpflanzen, die sich aus abgelagerten Gartenabfällen ausgebreitet haben.
- 7) Durch einen Trampelpfad getrennt ist die unmittelbar an die Garagenrückwand anschließende Fläche, die bereits leicht höher gelegen ist, als feuchter **Ruderalsaum**, der noch stärker durch die Ablagerungen von Gartenabfällen beeinflusst ist, zu bezeichnen. Hier sind auch bereits einige Pflanzungen von Ziergehölzen (Rhododendron, Efeu) vorgenommen worden.
- 8) Nördlich angrenzend an das eigentliche Baugebiet liegt ein kleiner **Tümpel**, der als Regenwasserrückhaltefläche angelegt wurde. Geprägt ist er durch einen Baum- und Strauchbewuchs mit Erle und Holunder sowie einem sandigen flachen Untergrund. Die Tümpelränder sind vor allem mit *Heracleum mantegazzianum* und diversen Gräsern bewachsen. *Iris pseudacorus* wächst vereinzelt im Randbereich des nur periodisch Wasser führenden Teiches. Einige gärtnerische Pflanzungen mit Koniferen, einer alten Birne sowie Grünabfälle und sonstige Abfälle beeinträchtigen stark das Bild des Teiches. Die Fläche wird z. T. mit dem Freischneider gemäht, das Mahdgut bleibt liegen.
- 9) Angrenzend an den Tümpel liegt ein schmales Flurstück zur Grambkermoorer Landstraße. Diese im Unterschied zur eigentlichen Baufläche ebenfalls tiefer gelegene Fläche ist wiederum als **halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte** mit starker Streuauflage zu kennzeichnen. Die Fläche wird 1 bis 2 Mal im Jahr zur Pflege gemäht, das Mahdgut verbleibt auf der Fläche und kann im Unterschied zu der großen Fläche 1 (wie auch bei 2 und 3) nicht vollständig mineralisiert werden. Das spricht abermals für die intensivere Nutzung der großen, zentralen Fläche des Vorhabenortes. Kennzeichnende Arten sind die bestandsbildenden Gräser *Arrhenaterum elatius*, *Poa trivialis*, *Poa pratensis*, *Dactylis glomerata*, *Lolium perenne*, *Festuca pratensis*, *Alopecurus pratensis* und *Phragmites communis* (an den Rändern). Des weiteren kommen vor allem *Convolvulus arvensis*, *Urtica dioica*, *Glechoma hederacea*, *Aegopodium podagraria*, *Ranunculus acris*, *Stachys silvatica*, *Geum urbanum*, *Chaerophyllum bulbosum* und *Filipendula ulmaria* vor. Im unmittelbar an den Tümpel angrenzenden Teil gibt es einen Dominanzbestand mit *Heracleum mantegazzianum*. Der Rand zu den Hausgärten ist mit Gartensträuchern und Hecken gefasst (v.a. *Rosa canina*). Einzelne Grenzbäume ergänzen dieses Bild (*Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*).



*Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 44  
(vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Errichtung von 18 Rei-  
henhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen*

- *Grambkermoorer Landstraße,*
- *Auf dem Salzstock und*
- *Am Postmoor*

**Durchführungsvertrag**

zwischen dem Bauträger Gebrüder Rausch Wohnbau GmbH & Co. KG, Rembertiring 26 A, 28195 Bremen, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die RASA Wohnbau GmbH, diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Peter Sakuth,

– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

und der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord, Gerhard-Rohlf's-Straße 48 A, 28757 Bremen,

– nachfolgend „Stadt“ genannt –.

**Präambel**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt in Bremen-Burglesum zwischen der Grambkermoorer Landstraße, Auf dem Salzstock und Am Postmoor (Flurstück 80 der VR 374) 18 Reihenhäuser zu errichten.

Für das Vertragsgebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Es ist vorgesehen, die geplanten Baumaßnahmen nach In-Kraft-Treten der Satzung und Durchführung erforderlicher Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

**§ 1**

**Vertragsgegenstand**

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 2 (Lageplan) dargestellten Flächen. Diese liegen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen der zu erlassenen Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 44 (Stand: 31. Juli 2006) und den Regelungen dieses Vertrages.

(3) Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahme im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.

**§ 2**

**Grundstücke im Vertragsgebiet**

(1) Das geplante Vorhaben wird auf den Flurstücken 80 der Flur VR 374, 113/3 und einem Teilstück aus 130/61 der Flur VR 374 errichtet (siehe Anlage 2).

(2) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt und in der Lage, die Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu bebauen. Durch notariellen Kaufvertrag vom 2. Februar 2006 (UR-NR 34/2006 des Notars Rainer Kulenkampff in Bremen), ergänzt am 10. August 2006 (UR-NR 399/06 des Notars Rainer Kulenkampff in Bremen) hat die Vorhabenträgerin das Grundstück in Bremen, Am Postmoor, Flurbezeichnung: Gemarkung Vorstadt R 370 Flur 374 Flurstück 80, erworben.

(3) Die Flurstücke 113/3 und ein Teilstück aus 130/61 der Flur VR 374 befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

(4) Die externe Ausgleichsmaßnahme findet auf dem Grundstück Flur VR 373, Flurstück 70 in einer Größe von 3.800 m<sup>2</sup> statt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gebrüder Finken. Diese haben das Nutzungsrecht für Ausgleichsmaßnahmen mit notariellem Vertrag auf die Vorhabenträgerin übertragen.

### § 3

#### **Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von 18 Reihenhäusern. Nähere Einzelheiten hierzu sind der Anlage 1 (Vorhaben- und Erschließungsplan) und der Anlage 2 (Lageplan zum Durchführungsvertrag) zu entnehmen.

Die Realisierung der Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit möglich im Plangebiet und auf einem benachbarten Grundstück durchgeführt. Nähere Einzelheiten sind in § 5 geregelt.

### § 4

#### **Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen der Vorhabenträgerin**

(1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchführen, soweit sich aus den Absätzen 3 bis 5 nichts Abweichendes ergibt.

(2) Die im anliegenden Lageplan (Anlage 2) besonders gekennzeichnete Fläche wird von der Vorhabenträgerin auf die Stadt unentgeltlich durch gesonderten notariellen Vertrag übertragen.

(3) Das Vorhaben wird durch eine öffentliche Straße erschlossen, die von der Vorhabenträgerin erstellt und von der Stadt als solche übernommen wird. Einzelheiten werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

(4) Ein zwischen den Vertragsparteien abgestimmtes Grünkonzept sieht zwei Grabenquerungen vor.

Die Grabenüberquerung (Brücke oder Verrohrung mit Anschüttung) im nördlichen Bereich wird bis zur Übernahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an die Stadt durch die Vorhabenträgerin erstellt und ebenfalls zu diesem Zeitpunkt an die Stadt übertragen. Die genauen Eigenschaften der Grabenüberquerung werden in enger Abstimmung mit der Stadt festgelegt.

Der Bau und die Kosten der geplanten südlichen Grabenquerung gehen zu Lasten der Stadt. Der hierfür zuständige Träger übernimmt alle Tätigkeiten und Kosten die mit der Abwicklung dieser Maßnahme im Zusammenhang stehen.

(5) Die Stadt stellt insgesamt drei Spielplätze im Plangebiet her. Der hierfür zuständige Träger übernimmt alle Tätigkeiten und Kosten die mit der Abwicklung dieser Maßnahme im Zusammenhang stehen.

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich, entsprechend des vergrößerten Bedarf an Kinderspielfläche durch neuen Wohnraum, an den Kosten für die Herrichtung der zwei Kinderspielplätze (in der Anlage 2 mit \* gekennzeichnet) mit einer Summe in Höhe von brutto 17.200 €.

Die Zahlung der Summe an die Stadt wird fällig, sobald mit dem Ausbau begonnen wird. Die Vorhabenträgerin überträgt das Eigentum an den beiden Kinderspielplätzen unentgeltlich an die Stadt, die damit zeitgleich die Pflicht zur Verkehrssicherung und Unterhaltung der Flächen übernimmt.

### § 5

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

(1) Die Vorhabenträgerin stellt sämtliche Ausgleichsmaßnahmen in Teil 1 des Planbereiches entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3 des Vorhaben- und Erschließungsplanes 44 her. Die genaue Lage sowie weitere Eigenschaften der Ausgleichsmaßnahme ergeben sich aus den Anlagen 3 und 4.

(2) Die Vorhabenträgerin stellt sämtliche Ausgleichsmaßnahmen in Teil 2 des Planbereiches entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 5.4 des Vorhaben- und Erschließungsplanes 44 her. Die genaue Lage sowie weitere Eigenschaften der Ausgleichsmaßnahme ergeben sich aus den Anlagen 5 und 6.

(3) Die in Absatz 1 und 2 genannten Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Stadt herzustellen. Sie sind bis zur Übernahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche herzustellen.

(4) Die Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahme in Absatz 2 ist nach Absprache mit der Naturschutzbehörde, von der Vorhabenträgerin an die Haneg (Hanseatische Naturentwicklung GmbH) abgetreten und vertraglich geregelt.



## § 6

### **Bauverpflichtung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unter Beachtung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes spätestens sechs Monate nach In-Kraft-Treten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag über das Vorhaben bei der zuständigen Stelle einzureichen. Sie wird spätestens sechs Monate nach der Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von fünf Jahren fertigstellen.

## § 7

### **Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Baumaßnahmen nicht innerhalb der im Vertrag unter § 6 genannten Fristen durchgeführt worden sind und dies von der Vorhabenträgerin zu vertreten ist.

## § 8

### **Kostenantrag**

(1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen) sowie die Kosten für die Erschließung des Vorhabens in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt.

Die Kosten der Wegefläche im öffentlichen Grünbereich, die geplante zweite Wasserquerung im Süden und die öffentlichen Spielplätze laut Anlage 2 sind von der Stadt zu tragen. Der hierfür zuständige Träger übernimmt alle Tätigkeiten und Kosten die mit der Abwicklung dieser Maßnahme im Zusammenhang stehen.

(2) Die Vorhabenträgerin beteiligt sich gemäß § 4 Abs. 5 dieses Vertrages mit 17.200 € an den Kosten der mit \* gekennzeichneten Spielplätze (Anlage 2).

(3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine Finanzierungsbestätigung einer der Deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Aus ihr muss die Bonität der Vorhabenträgerin zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zur Erstellung des Vorhabens hervorgehen.

## § 9

### **Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin**

(1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.

(2) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt unverzüglich Mitteilung machen, wenn sie die Durchführung des gesamten Vorhabens auf Dritte überträgt. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## § 10

### **Wirksamkeit des Vertrages**

Dieser Vertrag wird frühestens mit Bekanntgabe der Baugenehmigung, spätestens mit In-Kraft-Treten der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wirksam.

## **§ 11**

### **Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

## **§ 12**

### **Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

## **§ 13**

### **Anlagen**

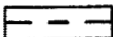
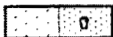

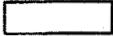

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Stadt und Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegen sechs Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben:
  1. Vorhaben- und Erschließungsplan 44 (Hinweis: Siehe Beschlussvorlage),
  2. Lageplan zum Durchführungsvertrag,
  3. Lageplan Rückstauraum,
  4. Bepflanzung Regenrückstauraum,
  5. Planung Ausgleichsfläche extern,
  6. Kosten Ausgleichsfläche extern.

# Anlage 2 zum Durchführungsvertrag Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan 44



Stand: 27.03.2006

## Zeichenerklärung

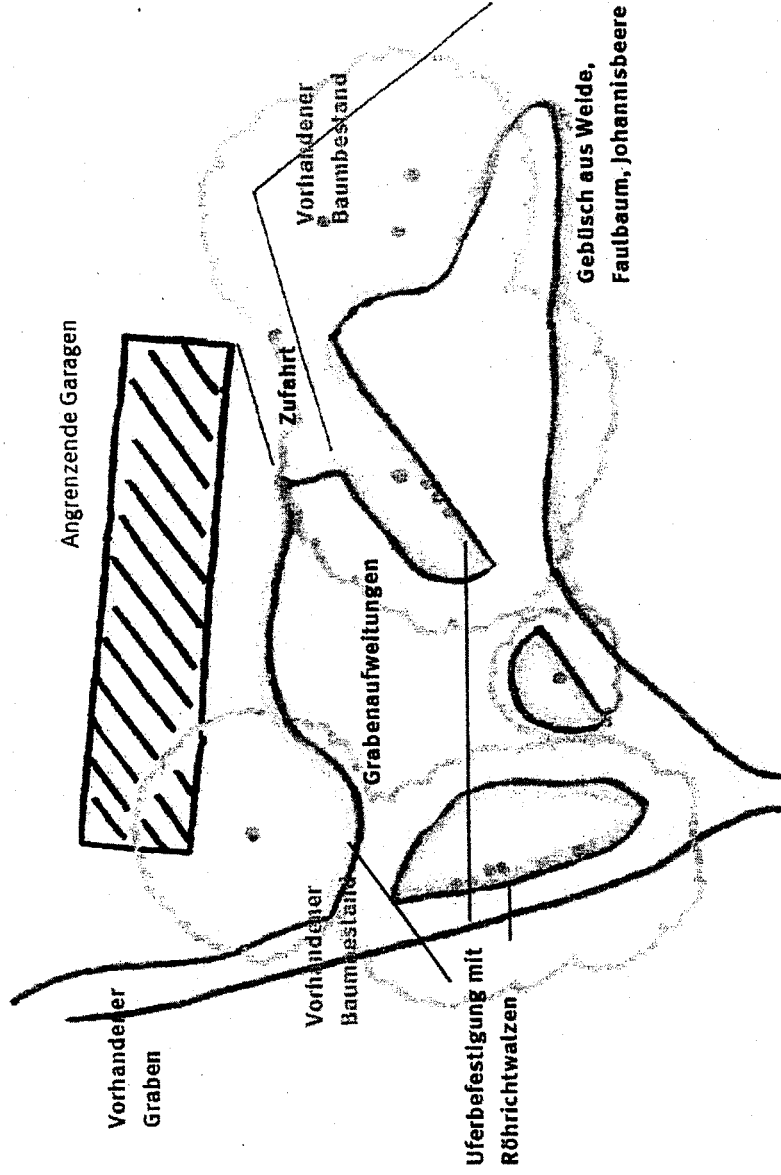
	Grenze Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan 44
	Grünfläche, öffentlich / mit Spielplatz - Ankauf und Unterhalt durch die Stadt
	Spielplatz, öffentlich - Ausbaufinanzierung durch die Vorhabenträgerin
	Fläche der Stadtgemeinde Bremen
	Fläche von der Vorhabenträgerin an die Stadtgemeinde Bremen zu übertragen

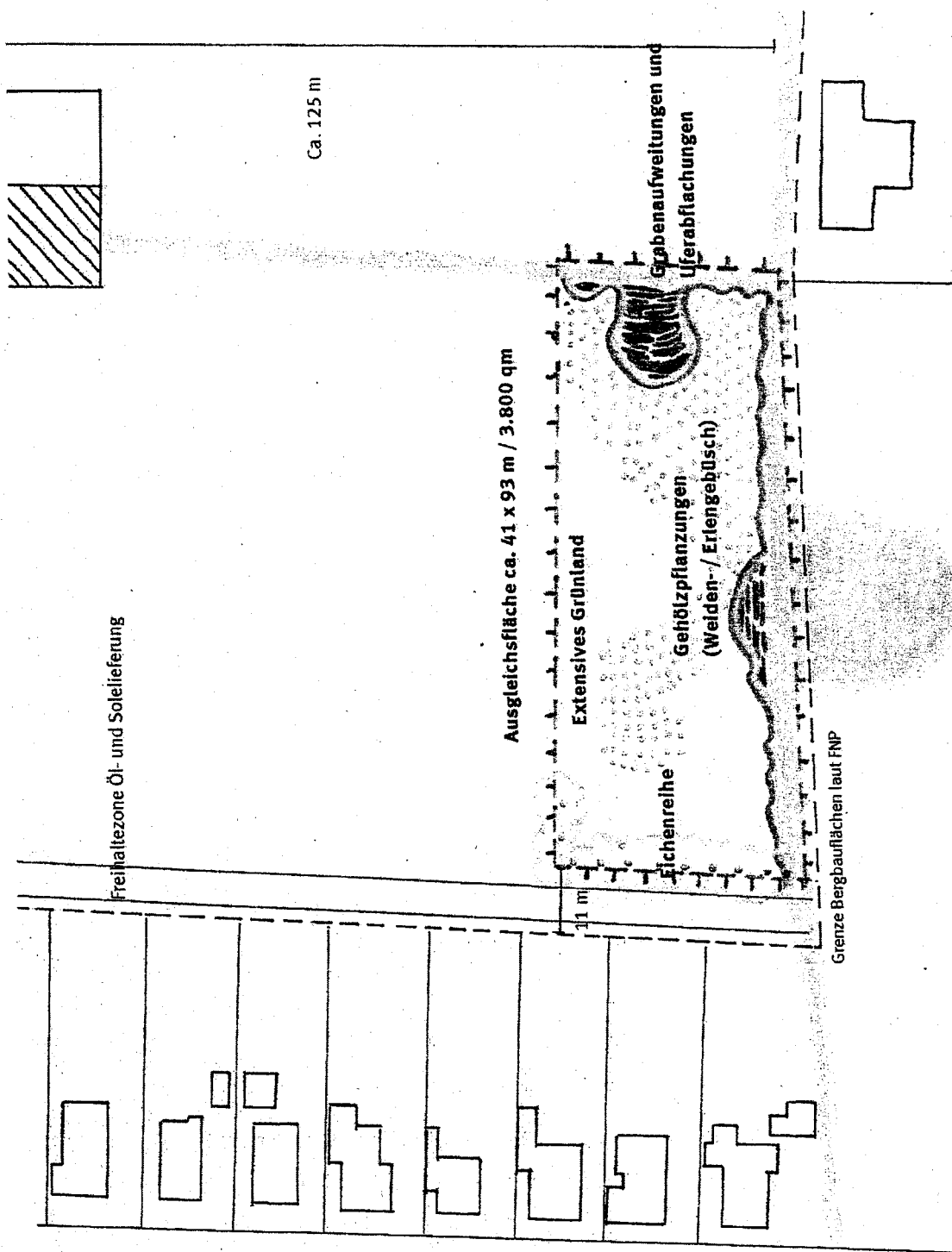


# Anlage 4 zum DFV, V+E Plan 44

## Rückstauräume und Bepflanzung Am Postmoor / V + E Plan 44

Stand 02 - 2006





## Anlage 6 zum Durchführungsvertrag

### Beschreibung zur groben Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahme

V+E – Plan 44

26.01.2006

#### Annahme

4.000 qm Grundstück auf einer Fläche von 100 x 40 m bedeutet 140 lfm Grabenränder

Ränder werden komplett abgeflacht, pro lfm ca. 0,50 cbm Bodenabtrag. Abtrag wird auf der gesamten Fläche (abzüglich Blänken) verteilt.

Blänken (2 – 3) mit Gesamtfläche von ca. 300 qm, max. Wassertiefe 1 m (Grundwasseranschluss, rund 100 cbm Aushub, wird auf der restlichen Fläche verteilt, 4 cm Stärke) Zur Ufersicherung die neuen Böschungen mit Röhrichtwalzen sichern.

Weiden / Erlenpflanzung mit Heistern und mit Pflanzabstand 2,5 x 2,5 m

Zweijährige Gewährleistungspflege: Gehölze wässern, Flächen mähen, Ufer kontrollieren

Anschließend wird die Fläche der Sukzession überlassen, keine besonderen Pflegeaufwendungen (Grabenunterhaltung wie bisher).

#### V + E Planentwurf 44 Am Postmoor

Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen	Einheit	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
Uferabflachungen am vorhandenen Graben	psch	1,00	2.000,00	2.000,00
Blänken als Aufweitungen des Grabens	qm	330,00	8,00	2.640,00
Uferbefestigung der Blänken mit Röhrichtwalzen	lfm	50,00	35,00	1.750,00
Weiden und Erlenpflanzung	St	288,00	35,00	10.080,00
Baumreihe mit 5 Eichen	St	5,00	500,00	2.500,00
Pflege für 2 Jahre Gewährleistung	psch	1,00	2.000,00	2.000,00
Nettosumme				20.970,00
MwSt zzt 16 %				3.355,20
<b>Bruttosumme</b>				<b>24.325,20</b>

Für Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplan, LV, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung kommt noch ein entsprechendes Planungshonorar dazu.

Bremen, 26.01.2006 / th

# Vorhaben- und Erschließungsplan 44 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

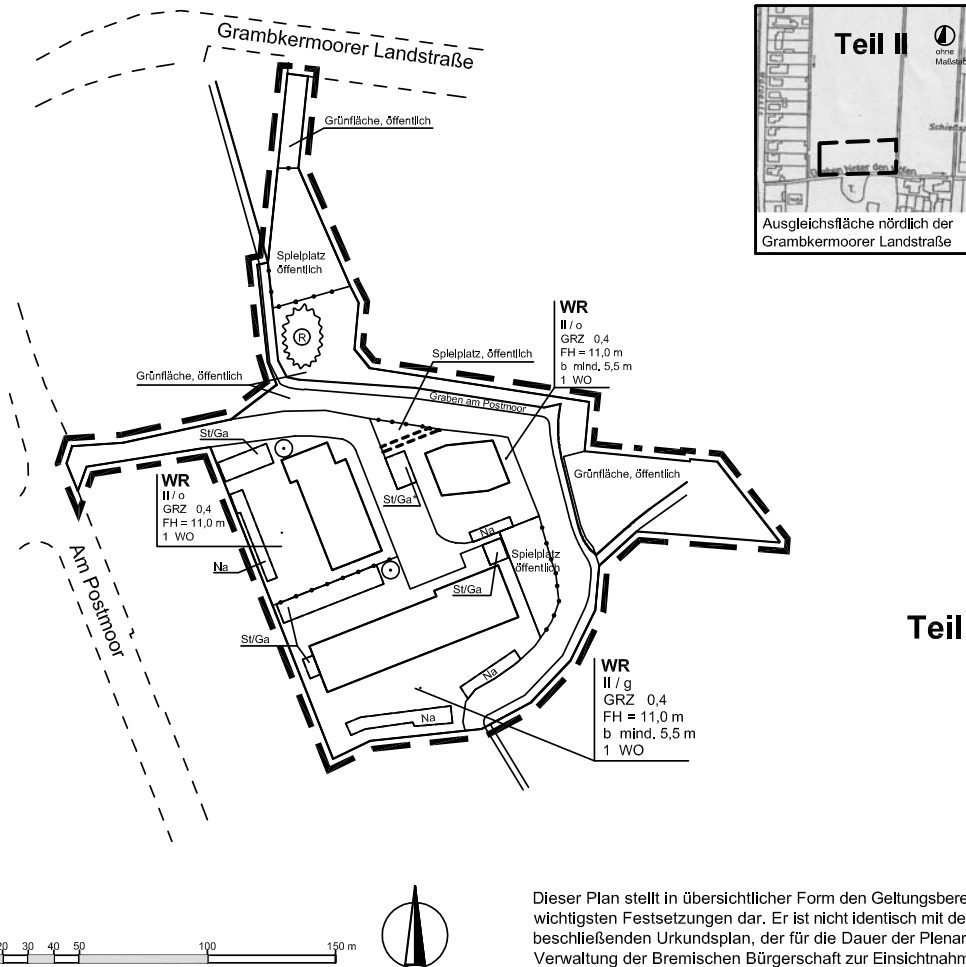
## zur Errichtung von 18 Reihenhäuser

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum zwischen

- Grambkermoorer Landstraße,
- Auf dem Salzstock und
- Am Postmoor,

mit einer Ausgleichsfläche in Bremen - Burglesum

-Flur VR 373, Flurstück 70 (nördlich der Grambkermoorer Landstraße).



Teil I

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 Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WR Reine Wohngebiete

1 Wo Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Grundstück

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

FH Firsthöhe, Höchstmaß; gemessen ab Fahrbahnmitte der nächstliegenden Erschließungsstraße

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise



Hochwasserrückhaltebecken



Bäume zu pflanzen und zu erhalten



Na/St/Ga/Ga\* Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



b mind. Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken



Fläche, die mit Leitungsrecht (für unterirdische Leitungen) zu belasten ist