

***Mitteilung des Senats vom 16. September 2008***

***Bebauungsplan 1366***

***Änderung des Bebauungsplanes 1723 gemäß § 13 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße, Ehlersdamm, Beim Sachsendorf, Wölb-acker (zum Teil beiderseits) und Zu Wendts Hof***

***(Bearbeitungsstand: 29. Mai 2008)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1366 (Bearbeitungsstand: 29. Mai 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 21. August 2008 den als Anlage 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 1366 (Bearbeitungsstand: 29. Mai 2008) zu beschließen.**

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

**Bebauungsplan 1366**

**Änderung des Bebauungsplanes 1723 gemäß § 13 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße, Ehlersdamm, Beim Sachsendorf, Wölb-acker (zum Teil beiderseits) und Zu Wendts Hof**

**(Bearbeitungsstand: 29. Mai 2008)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 1366 (Bearbeitungsstand: 29. Mai 2008) und die Begründung zum Bebauungsplan 1366 (Bearbeitungsstand: 29. Mai 2008) vor.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. Oktober 2007 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 1366 ist am 10. Juni 2007 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

3. Erste öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 1366 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. Oktober 2007 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1366 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 5. November 2007 bis zum 5. Dezember 2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

4. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung

4.1 Das Ortsamt Osterholz teilt mit Schreiben vom 19. Dezember 2007 Folgendes mit:

„Nachdem die Mitglieder des zuständigen Fachausschusses des Ortsamtsbeirates Osterholz dem Bebauungsplan 1366 zugestimmt haben, kann ich Ihnen mitteilen, dass gemäß einstimmigem Beschluss in der öffentlichen Beiratssitzung des Ortsamtsbeirates Osterholz am 5. Dezember 2007 der Änderung des Bebauungsplanes 1723, nun Bebauungsplan 1366, einstimmig zugestimmt wurde.“

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung sind von Privaten keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Planänderungen nach der ersten öffentlichen Auslegung und Änderungen der Begründung

Der Planentwurf ist nach der ersten Auslegung aufgrund von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und in Abstimmung mit diesen Behörden und Trägern wie folgt geändert und ergänzt worden:

1. Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Planes wird hierfür geringfügig nach Osten erweitert.
2. Die bisherige „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wird geändert in eine Fläche für ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten, der angrenzenden Grundstücke sowie Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen“.
3. Unter „Hinweise“ ist ein Text zu archäologischen Bodenfundstellen aufgenommen worden.
4. Die textlichen Festsetzungen sind teilweise geändert und ergänzt worden.

Die Begründung ist geändert und ergänzt worden für den Plan der zweiten Auslegung (Bearbeitungsstand: 12. Februar 2008).

Die Änderungen und Ergänzungen machen eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich.

7. Zweite öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. April 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1366 (Bearbeitungsstand: 12. Februar 2008) mit Begründung erneut öffentlich auszulegen ist (zweite Auslegung).

Zudem hat die Deputation für Bau und Verkehr Folgendes beschlossen:

- a) der Planaufstellungsbeschluss vom 4. Oktober 2007 wird auf den Geltungsbereich des Planes der zweiten Auslegung erweitert,
- b) die Dauer der Auslegungszeit wird gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt,
- c) Stellungnahmen können bei der zweiten Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 2. Mai 2008 bis zum 16. Mai 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB unterrichtet worden. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung der zweiten Auslegung keine Einwendungen. Das Ortsamt Osterholz hat anlässlich der zweiten Auslegung keine Einwendungen mitgeteilt.

Stellungnahmen von Privaten sind nicht eingegangen.

Nach der zweiten Auslegung ist die textliche Festsetzung Nr. 6 in ihrer Formulierung präzisiert worden. Dies bedeutet keine Planänderung oder Planergänzung. Eine erneute öffentliche Auslegung, eine Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder eine Beteiligung der Öffentlichkeit (sie ist nicht betroffen) gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich. Eine Änderung oder Ergänzung der Begründung ist nicht erforderlich.

Der Planentwurf und die Begründung haben den Bearbeitungsstand 29. Mai 2008 erhalten.

#### 8. Zusammenfassende Erklärung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

#### **B) Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß 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 Bebauungsplan 1366 – Änderung des Bebauungsplanes 1723 gemäß § 13 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße, Ehlersdamm, Beim Sachsendorf, Wölbacker (zum Teil beiderseits) und Zu Wendts Hof (Bearbeitungsstand: 29. Mai 2008) – zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

#### *Begründung zum Bebauungsplan 1366*

*Änderung des Bebauungsplanes 1723 gemäß § 13 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße, Ehlersdamm, Beim Sachsendorf, Wölbacker (zum Teil beiderseits) und Zu Wendts Hof*

*(Bearbeitungsstand: 29. Mai 2008)*

#### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Osterholz.

## B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

### 1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1366 umfasst Teilflächen des ehemaligen Sportplatzes südlich der Osterholzer Heerstraße, östlich der Straße Zu Wendts Hof und beiderseits der Straße Am Sachsenbrunnen. Die Flächen sind in städtischem Eigentum und mit Ausnahme der Flächen südlich der Straße Am Wölbacker überwiegend nicht bebaut.

Umliegend befinden sich Gebäude und Straßen, die in den letzten sieben Jahren im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes 1723 entstanden sind. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut worden; lediglich die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sowie ein weiteres, nordwestlich angrenzendes Grundstück konnten bislang keiner Vermarktung zugeführt werden.

### 2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 1723, rechtsverbindlich seit dem 11. Juni 1999, setzt für die Fläche an der Osterholzer Heerstraße „Fläche für die Straßenbahn“ fest. Die südlich daran angrenzende Fläche ist als Wohnbaufläche (WA) zweigeschossig in offener Bauweise, bebaubar mit einer GRZ von 0,4 und einer Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Südlich der Straße Wölbacker sind Flächen als reines Wohngebiet (WR), zweigeschossig bebaubar in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Zwischen den Grundstücken verläuft in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Verkehrsfläche, die eine Fuß- und Radwegverbindung zur südlich gelegenen öffentlichen Grünanlage sichert. Für das Grundstück östlich der Straße Am Sachsenbrunnen ist Mischgebiet (MI), zweigeschossig in offener Bauweise bebaubar mit einer GRZ von 0,4 und einer Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen an der Osterholzer Heerstraße parallel zur Straße in einem Streifen von 30 m „gemischte Baufläche“ dar. Zwischen den Straßen Am Sachsenbrunnen und dem Ehlersdamm sind die Baugebiete bis zur Straße Beim Sachsendorf als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Für die übrigen Flächen stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ dar.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die als „Fläche für die Straßenbahn“ festgesetzte Verkehrsfläche wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Die Straßenbahnlinie 2 erhält stadteinwärts im Kreuzungsbereich Osterholzer Heerstraße/Osterholzer Landstraße eine neue Wendeschleife. Diese wurde 2006 mit dem Bebauungsplan 2322 planungsrechtlich gesichert. Das Planfeststellungsverfahren zum Bau der Straßenbahn ist in Vorbereitung.

Für die im Plangebiet 1366 liegende Verkehrsfläche, die sich in städtischem Eigentum befindet, wird eine Veräußerung angestrebt. Hierfür soll das Grundstück planungsrechtlich zu Bauland werden.

Auch die südlich angrenzenden städtischen Flächen sollen verkauft werden. Die festgesetzten Bauzonen setzen das städtebauliche Muster der westlich bereits gebauten Reihenhauszeilen fort.

Südlich der Straße Wölbacker war ursprünglich der Bau einer Wohnsiedlung mit einem städtebaulichen Konzept für ein LBS-Musterhaus geplant. Dieses Konzept, dem die Festsetzungen im Bebauungsplan 1723 zugrunde liegen, konnte nicht realisiert werden. Stattdessen hat die Stadtgemeinde die erschlossenen Grundstücke bauträgerfrei an private Einzelbauherren verkauft. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen dementsprechend angepasst werden.

Das östlich der Straße Am Sachsenbrunnen gelegene städtische Grundstück soll wegen der engen Nachbarschaft zum südlich angrenzenden reinen Wohngebiet nicht, wie im Bebauungsplan 1723 festgesetzt, einer gemischten, sondern einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hier weicht die Art der Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab.

gig ab (unter 1 ha). Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im östlichen Randbereich dieses Grundstücks soll eine kleine Teilfläche, die an einen Grünzug anschließt, als öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Er begründet oder bereitet keine Vorhaben vor, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Schutzgebiete liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB sind gegeben.

Das geltende Baurecht soll deshalb im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Städtebauliche Gründe stehen den geplanten Änderungen nicht entgegen.

## **C) Planinhalt**

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

#### **Mischgebiet**

Für die Flächen an der Osterholzer Heerstraße wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den westlich und östlich angrenzenden Festsetzungen und lässt als Hauptnutzung die im Heerstraßenzug nachgefragten Nutzungen in Übereinstimmung mit der hier gewünschten städtebaulichen Entwicklung zu.

Einzelhandelsbetriebe, in denen Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren und Getränke) verkauft werden, sollen im Mischgebiet (MI) ausgeschlossen werden. Ziel der Stadtentwicklung ist es, das Handelsangebot in den Stadtteilzentren zu fördern (Stadtentwicklungskonzept Bremen, Juni 1999). Gutachterlich wurde 2004 die Entwicklung des Einzelhandels in Osterholz untersucht (Junker und Kruse, Dortmund). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass weitere Handelseinrichtungen an der Osterholzer Heerstraße, die für die Nahversorgung relevante Sortimente enthalten, die bereits heute unbefriedigende Ausbildung wohnortnaher Versorgungszentren in Osterholz weiter schwächen würden.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, weil sie das benachbarte Wohnen (Immissionen, Verkehre) stören würden.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Für das südlich angrenzende Grundstück wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen städtebaulichen Konzeption und fügt sich in die westlich angrenzend neu gebaute Umgebung mit Reihenhäusern ein.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Hier soll die Zulässigkeit nur möglich sein, wenn sie sich in die direkte Wohnumgebung einfügt.

Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Das Wohngebiet ist durch die umgebenden, Verkehr und Lärm erzeugenden Nutzungen bereits stark lärmbelastet. Durch den Abschluss der oben genannten Nutzungen sollen weitere Belastungen möglichst vermieden werden.

#### **Reines Wohngebiet (WR)**

Für die Flächen südlich der Straße Wölbacker wird reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht der gebauten Nutzung mit Einfamilienhäusern.

Im reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung genannten Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheit-

liche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zulässig. Diese Nutzungsarten würden zu gebiets-internen Störungen (z. B. durch Zu- und Abfahrtsverkehr) führen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den außerhalb des Plangebietes vorhandenen städtebaulichen Gebäude- und Grundstücksstrukturen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Mischgebiet 0,6. Das entspricht der auf den benachbarten Mischgebietsflächen zulässigen Dichte.

Im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht die Grundflächenzahl 0,4 den Bau von Reihenhäusern, die sich in die umgebende Struktur und nachbarschaftliche Bebauung einfügen. Die für das reine Wohngebiet festgesetzte Dichte von 0,3 entspricht der Größe der dort entstandenen frei stehenden Einfamilienhäuser. Hier sind nur Einzelhäuser mit jeweils einer Wohnung zulässig. Eine höhere Verdichtung ist hier nicht gewollt, um ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken und eine aufgelockerte Bebauung Richtung Süden zum Kleingartengebiet zu sichern.

3. Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind so begrenzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen Vorgärten und ein städtebaulich geschlossener Gebäuderand entstehen.

4. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits gebauten öffentlichen Straßen. Diese werden in ihrem Bestand als Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Lachmundsdamm“, die von den Buslinien 37 und 40/41 bedient wird.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Wegeverbindung von der Straße Wölbacker in die südlich angrenzende Kleingartenanlage dient sowohl der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Grundstücke wie auch der Allgemeinheit, um als Fußgänger oder Radfahrer das grüne Wegenetz im Wohnquartier zu erreichen. Um diese Rechte zu sichern, enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

5. Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)

Im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Die Fläche grenzt an einen Grünzug, der von der Osterholzer Heerstraße in das südlich gelegene Kleingartengebiet führt. Da es im Plangebiet keine Flächen gibt, an denen sich ältere Kinder und Jugendliche aufhalten können, wird diese städtische Fläche planungsrechtlich als Spielplatz ausgewiesen. Die Herstellung des Spielplatzes erfolgt durch die zuständige Fachbehörde und wird auch den Aspekt geschlechterspezifischer Angebote berücksichtigen.

6. Sonstige Festsetzungen

Ein für Bremen typisches Element der Grundstückseinfriedigung sind Hainbuchen- und Ligusterhecken. Dieses Gestaltungselement soll gesichert werden und auch bei Neubebauung zur Anwendung kommen (textliche Festsetzung Nr. 6).

## D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planänderung ergeben, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet:

#### Stadt- und Landschaftsbild

Im Plangebiet werden durch das neue Planungsrecht keine nachteiligen Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes verursacht.

Mit der Planänderung wird eine Fläche, die für eine Straßenbahnwende-  
schleife von Bebauung freigehalten werden sollte, bebaubar. Damit wird ein baulicher Lückenschluss des Straßenzuges der Osterholzer Heerstraße möglich. Dieser wird das Stadt- und Landschaftsbild positiv verändern. Die Heerstraße wird baulich geschlossen und schützt die in zweiter Reihe entstandene Bebauung.

#### Boden

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im südlichen Teilbereich, der als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wird, verringert. Im östlichen Teilbereich ist mit der Änderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet eine geringere bauliche Dichte und damit ein geringerer Grad der möglichen Bodenversiegelung verbunden.

Im Übrigen bleibt der Grad der möglichen Bodenversiegelung ansonsten unverändert.

Die natürliche Geländehöhe des Plangebietes liegt um 5,0 bis 5,5 m NN.

Unter einer etwa 30 bis 40 cm mächtigen, schwach schluffigen, humosen Sandschicht („Mutterboden“) stehen als jüngste geologische Schicht zunächst Fein- bis Mittelsande in Mächtigkeiten von etwa 2 m, maximal bis zu 3 m an. Innerhalb dieser Sande können – lokal begrenzt – Schluffe, Tone und Torfe in sehr geringen Mächtigkeiten auftreten. Überwiegend liegen diese gering mächtigen Weichschichten sehr nah an der Oberfläche oder eben gar nicht vor.

Unter den weichselzeitlichen Fein- bis Mittelsanden folgen die Mittel- und Grobsande der Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen an - 25 m NN (= tiefer als 30 m unter Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Das Grundwasser fließt in Richtung Norden.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen möglich. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Im östlichen Ende des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

#### Immissionsschutz

Die Grundstücke im Plangebiet sind dem Verkehrslärm der Osterholzer Heerstraße ausgesetzt. Durch die neue Gebietsausweisung ist auch eine Wohnnutzung an der Osterholzer Heerstraße möglich. Um dafür Sorge zu tragen, dass das Wohnen im Mischgebiet nicht den hohen Immissionsbelastungen der Straße ausgesetzt ist, sieht die textliche Festsetzung Nr. 9 vor, durch besondere bauliche Vorkehrungen sicherzustellen, dass bestimmte Mittelungspegel nicht überschritten werden.

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. Diese Umweltbelange wurden in der Begründung zum Bebauungsplan 1723 behandelt.

## 2. Genderprüfung

Der Bebauungsplan 1366 hat keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Männer und Frauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Es handelt sich um einen Angebotsplan für den allgemeinen Wohnbedarf. Der Bebauungsplan setzt

Wohngebiete fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich. Entsprechendes gilt auch für gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet (MI).

### 3. Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans ist der Verkauf von bisher im Eigentum des Sondervermögens Infrastruktur befindlichen Flächen vorgesehen.

Die Sondierung und Räumung von Kampfmitteln ist bereits erfolgt.










FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)  
**BEBAUUNGSPLAN 1366**

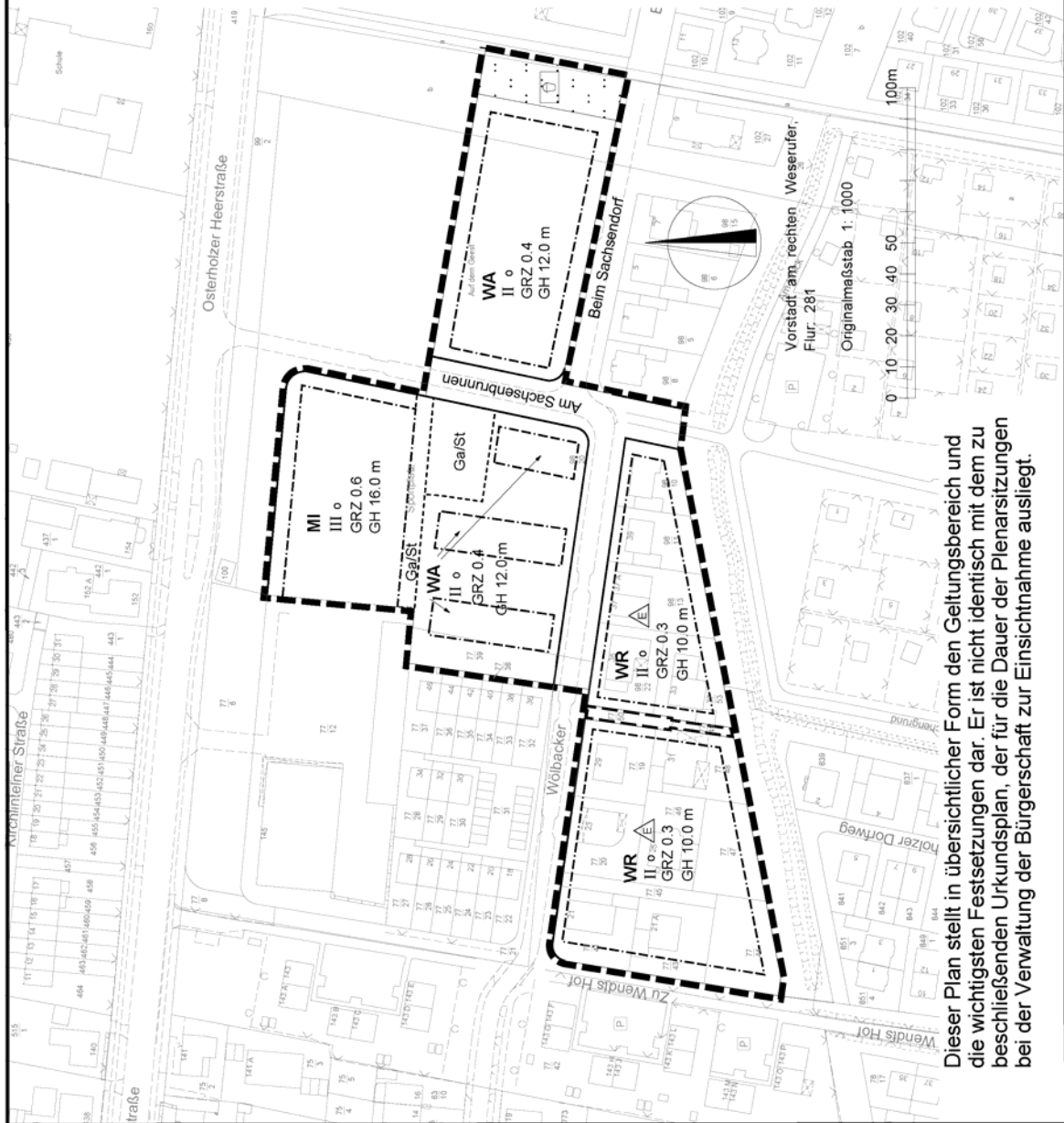
(Entwurf)  
 Änderung des Bebauungsplans 1723  
 gemäß § 13 BauGB

für ein Gebiet in Bremen - Osterholz  
 zwischen Osterholzer Heerstraße, Ehlersdamm,  
 Beim Sachsendorf, Wölbacker (zum Teil beiderseits)  
 und Zu Wendts Hof

(Bearbeitungsstand: 29.05.2008)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH** Gebäudehöhe in Metern über Straßenerkante, Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- - - - -** Baugrenze
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Kinderspielfeld
-  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
-  Die Umgrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt
- Gar/St** Garagen und Stellplätze
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke sowie Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen



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.





