

Mitteilung des Senats vom 8. Februar 2011

Bebauungsplan 1271 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum im Bereich

- **BAB 270**
- **Sportplatz Ihletal**
- **Am Heidbergbad**
- **rückwärtig Am Heidbergstift**

Bearbeitungsstand: 20. Dezember 2010

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1271 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 20. Januar 2011 den beigefügten Bericht erstattet.

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1271 in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1271 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum im Bereich

- **BAB 270**
- **Sportplatz Ihletal**
- **Am Heidbergbad**
- **rückwärtig Am Heidbergstift**

Bearbeitungsstand: 20. Dezember 2010

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. März 2009 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 19. März 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 9. Juni 2009 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung des Ortsamtes Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke

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

der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

1.3 Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erste Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 2. Februar 2010 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die weiteren Planungen einbezogen.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 23. September 2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1271 beschlossen. Der Plan hat daraufhin in der Zeit vom 11. Oktober 2010 bis 17. November 2010 mit Begründung sowie den umweltbezogenen Unterlagen und Stellungnahmen im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Burglesum öffentlich ausgelegt.

1.4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

1.5 Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund von Planänderungen im Anschluss an die erste Trägerbeteiligung waren die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung.

1.5.1 Ergebnis der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Einwände gegen den Bebauungsplan 1271 sind vom Wasserverband für das Lesumer Heuland vorgebracht worden. Die Bebauung des Ihlebachtals als natürliches Überschwemmungsgebiet und Aufnahme­fläche der Regenwasserkanalisation sei aus heutiger Sicht unverantwortlich. Es wird auf die zunehmende Verstärkung der Niederschläge durch den Klimawandel hingewiesen. Es sei wichtig, nach der intensiven Bebauung der letzten 50 Jahre innerhalb des Einzugsgebietes der Ihle die letzten Rückhalteräume der Zukunft zu sichern. Es wird auf § 77 des Wassergesetzes verwiesen. Im Einzelnen wird die Fertigstellung des Hochwasserschutzplanes für Bremen-Nord gefordert, da erforderliche Messungen an etlichen Stellen erst noch vorgenommen werden müssten. Das angenommene HQ 100 (Hochwasserereignis, das statistisch alle 100 Jahre auftreten könnte) sei überholt. Im Zuge der Daseinsvorsorge sei das Gelände des ehemaligen Heidbergbades als letzter Rückhalteraum der Ihle zu erhalten, um es gemäß den zu erwartenden höheren Anforderungen mit überschaubaren Mitteln entsprechend ausbauen zu können. Als Alternative gäbe es nur ein unterirdisches Bauwerk.

Die Deputation für Bau und Verkehr nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zur Abschätzung der zur Regenrückhaltung notwendig werdenden Flächen wurde ein hydraulisches Gutachten in Auftrag gegeben. Auf dieser Grundlage und bereits vorgelegenen Berechnungen der Wasserwirtschaft (SUBVE, Referat 32) zu den Überschwemmungsgebieten der Geestbäche in Bremen-Nord als Grundlage für den Hochwasserschutzplan Bremen-Nord wurde der Bebauungsplan 1271 aufgestellt. Darin wurden die Flächen für die Renaturierung der Ihle mit den zugehörigen Uferbereichen festgelegt, aber nicht die Änderungen am Gewässer selbst.

Die Ihle ist ein Geestbach mit einem relativ kleinen Einzugsgebiet von rd. 7 150 km². Überschwemmungsgebiete wurden in der Vergangenheit an der Ihle nicht festgesetzt. Auch künftig ist keine Festsetzung von Überschwem-

mungsgebieten an der Ihle geplant. Gleichwohl ist es natürlich wichtig zu erkennen, wo Schwachpunkte im Gewässerbett sind und an welchen Stellen und in welchem Ausmaß die Ihle nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis über die Ufer tritt. Die wesentliche Umgestaltung der Ihle und seiner Ufer regelt nicht der Bebauungsplan; dafür ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren gemäß § 111 a Bremisches Wassergesetz erforderlich. Für dieses Planfeststellungsverfahren werden die erforderlichen Unterlagen und Berechnungen zusammengestellt. Aus diesen Unterlagen sind die geplanten Baumaßnahmen und die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss der Ihle besser zu erkennen. Die Planunterlagen werden öffentlich ausgelegt und auch hier kann genau wie im Bebauungsplan jeder Betroffene Einwendungen erheben.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die Planung aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

Vom BUND Bremen, Arbeitsgruppe Bremen-Nord wurde mit Schreiben vom 15. November 2010 folgende Stellungnahme vorgelegt:

„Den Bebauungsplan 1271 lehnt der BUND Bremen, Gruppe Bremen-Nord im Namen des Gesamtverbandes Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. (GNUU) ab. Dies begründen wir wie folgt:

1. Das Gewos-Gutachten besagt, dass für Bremen-Nord die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren rückgängig sein werden, insofern sind neue Flächen für Bebauung in diesem Bereich nicht notwendig.
2. Die Ihle, ein Geestbach, ist in vielen Abschnitten zu einem Kanal geworden bzw. verrohrt. Das restliche frei fließende Bachbett, das in einem Tal verläuft, muss zusammen mit den angrenzenden ehemaligen Liegewiesen erhalten bleiben und renaturiert werden.
3. Die im Bebauungsplan angegebenen Zeiten von rd. 1,5 Stunden für eventuelle Überschwemmungen sind berechnet für das Jahrhunderthochwasser. Aber lassen sich die durch den Klimawandel hervorgerufenen Niederschlagsspitzen berechnen? Als besonders bedeutsam sind als Hemmnis die Verengungen im Unter- und Mittellauf sowie auch die Erneuerung der alten Holzbrücke im Kleingartengebiet durch Verrohrung mit Betonröhren. Zumindest die Häuser im nördlichen Bereich werden unter Überschwemmungen zu leiden haben. Wir verweisen auf die Schönebecker Aue, wo sich jeden Winter das Wasser auf den Wiesen staut, und auf die Beckedorfer Beeke im Bereich Niedersachsen.
4. Feinstaub und Abgase von Autobahn und dem Lesumer Schnellweg sind für die künftigen Bewohner des Heidbergbades nicht zumutbar. Die Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit werden immer noch unterschätzt.

Wir fordern:

- a) Aufwertung des Stadtteils durch naturbelassene Talflächen,
- b) Erweiterung des Restbestandes des Ihletaales durch das Areal des Heidbergbades,
- c) Aufforstung und Erhaltung als Frischluftschneise,
- d) Grünverbindung und Naherholungsbereich für Anwohner,
- e) Das Gelände muss für Ausgleichsmaßnahmen zurückgehalten werden.

Das Argument ‚Geldmangel‘ ist auf Dauer nicht stichhaltig. Die Gebäude liegen schon seit einigen Jahren brach.

Gezeichnet i. A. Antje Rüffer“

Die Deputation für Bau und Verkehr nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zu 1.: Die Prognosen bezüglich der Einwohnerzahlen für Bremen-Nord sind laut Gewos-Studie tatsächlich rückläufig. Allerdings wird sich zukünftig die Ausdifferenzierung der einzelnen Nachfragergruppen aufgrund von sehr unterschiedlichen Anforderungen an Wohnraum weiter verstärken. Aus diesem Grund ist derzeit bereits zu beobachten, dass es vermehrt zu Leerständen in

unsanierten Mehrfamilienwohnhäusern kommt, die Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsneubau, vor allem in Burglesum, aber nach wie vor besteht. Um weiterhin eine gewisse Eigenentwicklung für Bremen-Nord zu sichern, kann auf die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen nicht verzichtet werden. Diese Flächen sollen, wie in der vorliegenden Planung, möglichst in zentralen, integrierten Lagen ausgewiesen werden, um die teilweise ökologisch hochwertigen Außenbereichsflächen zu schonen.

Zu 2.: Dieser Hinweis ist zutreffend, da mit der Planung auch eine Renaturierung der Ihle verfolgt wird. Die Ihle soll auf ca. 25 m Breite aufgeweitet und mit ihrer Uferböschung auf einer Fläche von 3 400 m² renaturiert werden. Diese Fläche wird zukünftig für die Öffentlichkeit zugänglich werden. In der vorliegenden Planung werden die Planungsvoraussetzungen geschaffen, Flächen für den Wohnungsneubau in integrierter Lage in Burglesum zu entwickeln, um somit der bestehenden Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern ein attraktives Angebot gegenüberstellen zu können und damit einen Beitrag zur Bevölkerungsstabilisierung in Bremen-Nord zu leisten. Gleichzeitig wird aber auch der Lage des Plangebietes im Grünzug Ihletal mit vielfältigen Erhaltungs- und Entwicklungsgeboten Rechnung getragen. Eine Renaturierung der gesamten Fläche des ehemaligen Heidbergbades würde eine andere Planung voraussetzen.

Zu 3.: Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.5.1 dieser Vorlage (Stellungnahme zu den Bedenken des Wasserverbandes für das Lesumer Heuland) wird verwiesen.

Zu 4.: Zwischen der Autobahn A 270 und dem geplanten Wohngebiet wird aus schalltechnischen Erfordernissen im Norden bzw. Nordosten des Plangebietes ein Lärmschutzwall errichtet, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Weiterhin befindet sich zwischen der neuen Siedlung und den östlich liegenden Sportanlagen erheblicher Baumbestand, der erhalten bleibt und weiter ergänzt wird. Diese Vegetationsbestände sind in der Lage, Feinstaub und Abgase zu filtern, sodass die Belastung für die zukünftige Bevölkerung gering gehalten wird.

Zu den Forderungen a) bis e):

Das Gelände des ehemaligen Heidbergbades ist seinerzeit zu Zwecken der Nutzung als Freibad im südlichen Bereich aufgeschüttet worden und kann im derzeitigen Zustand bereits nicht mehr als naturbelassen bezeichnet werden. Vor allem die in der vorliegenden Planung verfolgten Ziele und die entsprechenden Festsetzungen zur Entwicklung der vorhandenen öffentlichen Parkanlage und zum Erhalt des Altbaumbestandes werten diesen Bereich zukünftig als Erholungsfläche und attraktive Grünverbindung für die Öffentlichkeit auf. Insofern wird diese Forderung in der Planung bereits berücksichtigt.

Die vorhandenen Frei- und Grünflächen sind kleinklimatisch wirksame Vegetationsflächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion für die unmittelbare Umgebung. Durch den Schutz und Erhalt der wertgebenden Gehölzflächen und der Art der Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern auf großen Gartengrundstücken sind negative Auswirkungen auf das Lokalklima durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Funktion als Frischluftschneise wurde im Naturschutzfachlichen Beitrag weder festgestellt noch würde sie durch die Planung unterbunden. Im Übrigen würde die Funktion einer solchen Schneise durch eine Aufforstung unterlaufen.

Die Zurückhaltung des Geländes für Ausgleichsmaßnahmen ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll. Da sich auf der seit mehreren Jahren brachliegenden Fläche verfallende Gebäude befinden, in denen es bereits zu Vandalismus gekommen ist und das Gelände als Privateigentum eingezäunt, also für die Öffentlichkeit nicht begehbar ist, besteht im planerischen Sinne ein Handlungsbedarf zur Entwicklung dieser Flächen. Der Erhalt der Flächen im derzeitigen Zustand ist weder im ökologischen Sinne noch als Erholungsflächen für die Bürger Burglesums ein Gewinn.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die Planung aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

1.5.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Hinweis: Das Ortsamt Burglesum hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass der Bauausschuss des Beirates Burglesum dem Bebauungsplanentwurf 1271 in seiner Sitzung am 11. Januar 2011 nach erneuter Erörterung zugestimmt hat.

Die nachfolgende Behandlung der Stellungnahme des Beirates Burglesum vom 23. November 2010 ist dadurch inhaltlich überflüssig geworden.

Der Beirat Burglesum hat zu den Planungen in seiner Sitzung am 23. November 2010 wie folgt Stellung bezogen:

1. Vorrangig ist die Prüfung des Hochwasserschutzes im, vor und nach dem geplanten Baugebiet.
2. Die Möglichkeit der Zuwegung über das Grundstück Am Heidbergstift 39 soll erneut geprüft werden.
3. Zu prüfen ist die Durchlässigkeit der beiden südlichen Wege in die Renaturierungsfläche.
4. Die Ausgleichsflächen sollen im Ortsamtsbereich Burglesum geschaffen werden.

Zur Stellungnahme des Beirates Burglesum wird wie folgt Stellung bezogen:

Zu Ziffer 1

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.5.1 dieser Vorlage (Stellungnahme zu den Bedenken des Wasserverbandes für das Lesumer Heuland) wird verwiesen.

Zu Ziffer 2

Die Möglichkeit der Zuwegung ins Plangebiet über das private Grundstück „Am Heidbergstift 39“ wurde geprüft. Diese Zuwegung müsste den vorhandenen Fuß- und Radweg an einem abschüssigen Abschnitt kreuzen und würde damit ein Gefährdungspotenzial darstellen. Ungünstig ist weiterhin eine erforderlich werdende Überbauung des von Norden kommenden Entwässerungsgrabens durch die Erschließung. Die Verkaufsverhandlungen zwischen dem Investor (als Erschließungsträger) und dem Eigentümer des Privatgrundstücks führten weiterhin zu keiner Einigung. Ein Enteignungsverfahren wäre nicht zulässig, weil der Enteignungszweck auch auf andere zumutbare Weise (Erschließung wie in der Planung vorgesehen über den Klostermühlenweg) erreicht werden kann (§ 87 Abs. 1 BauGB).

Zu Ziffer 3

Überprüft wurde eine Öffnung der beiden südlich geplanten Privatstraßen von der öffentlichen Planstraße in die geplante Renaturierungsfläche. Die Weiterführung der Straßen in die Grünfläche erfordert allerdings auch das Anlegen von Wegen in dieser Ausgleichsfläche, was gemäß den Abstimmungen mit der Naturschutz- und der Wasserbehörde sowie dem Deichverband ausdrücklich vermieden werden soll, weil dadurch der naturfachliche Kompensationszweck vereitelt würde. Weiterhin müssten diese Straßen mit dieser Weiterführung öffentlich werden und würden zusätzlich in die Unterhaltungsverpflichtung der Stadt Bremen fallen. Eine städtebauliche Notwendigkeit besteht dafür nicht, da die Siedlung für die Öffentlichkeit ausreichend durchlässig ist.

Zu Ziffer 4

Nach sehr zeitintensiver und eingehender Prüfung verfügbarer Flächen für eine adäquate externe Ausgleichsfläche mit der Lagepriorität entlang der Ihle und innerhalb des Ortsamtsbereiches Burglesum wurde in enger Zusammenarbeit mit der Wasserwirtschaft, der Naturschutzbehörde und der Hanseatischen Naturentwicklung GmbH (haneg) eine Fläche in den Hammersbecker Wiesen (Ortsamtsbereich Bremen-Vegesack) gefunden und vertraglich gesichert. Eine erneute Suche im Ortsamtsbereich Bremen-Burglesum ist nicht erfolgsversprechend.

Es wird empfohlen, die Planung aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

1.6 Änderungen des Planes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind aufgrund entsprechender Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einige Änderungen im Bebauungsplan 1271 vorgenommen worden:

1. Geringfügige Aufweitungen der Privatstraßen im Einmündungsbereich.
2. Geringfügige Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich der Planstraße mit dem Weg „Am Heidbergbad“ (zuvor öffentliche Grünfläche) sowie geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Hinzunahme des städtischen Straßenflurstücks 360/3 zur Platzgestaltung.
3. Anpassung der Ausweisung als öffentliche Grünfläche des östlichen Wegestückes „Am Heidbergbad“ an die tatsächlich asphaltierte Straßenfläche. Zuvor war diese Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Erweiterung der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zur vorhandenen Zufahrt zu den Gebäuden Klostermühlenweg 3 bis 7.
4. Geringfügige Verbreiterung des öffentlichen Fuß- und Radweges im nördlichen Plangebiet um einen Meter nach Norden, um Fahrradbegegnungsverkehr ermöglichen zu können.
5. Innerhalb der textlichen Festsetzungen 8.2 und 8.3 werden aus Klarstellungsgründen die Flächengrößen auf „insgesamt mindestens 700 m²“ bzw. „auf mindestens 600 m²“ eingefügt.

Die Begründung wurde entsprechend der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs angepasst.

1.7 Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung/Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen sind. Eine erneute öffentliche Auslegung wird daher nicht erforderlich. Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden.

1.8 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Punkt D der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.9 Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

2. Information des zuständigen Beirates

Dem Beirat des Ortsamtes Burglesum 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.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1271 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum im Bereich BAB 270, Sportplatz Ihletal, Am Heidbergbad, rückwärtig Am Heidbergstift (Bearbeitungsstand: 20. Dezember 2010) einschließlich Begründung in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 1271 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum im Bereich

— **BAB 270**

— **Sportplatz Ihletal**

— **Am Heidbergbad**

— **rückwärtig Am Heidbergstift**

A	Plangebiet	7
A 1	Lage, Entwicklung und Zustand	7
A 2	Geltendes Planungsrecht	8
B	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit	8
C	Planinhalt	8
C 1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
C 2	Bauweise, Baugrenzen	9
C 3	Verkehrsflächen	9
C 4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
C 5	Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung)	10
C 6	Öffentliche und private Grünflächen, Baumstandorte, Kinderspielplatz	11
C 7	Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	12
C 8	Maßnahmen zum Schallschutz	12
C 9	Sonstige Festsetzungen	12
C 10	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
D	Umweltbericht	13
D 1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	13
D 2	Ziele des Umweltschutzes; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
D 2.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich	13
D 2.2	Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm	21
D 2.3	Auswirkungen durch Altlasten	22
D 2.4	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
D 3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	22
D 4	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	22
D 5	Maßnahmen zur Überwachung	22
E	Finanzielle Auswirkungen	23

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt überwiegend im Ortsteil Burgdamm, der westliche Bereich im Ortsteil Lesum, und hat insgesamt eine Größe von ca. 4 ha. Es liegt zwischen der Bundesautobahn A 270 im Norden, den Sportplätzen im Ihletal im Osten und der

vorhandenen Wohnbebauung an den Straßen „Am Heidbergbad“ und „Am Heidbergstift“ im Süden und Westen.

Es handelt sich überwiegend um das Gelände des ehemaligen Heidbergbades, welches 1951 erbaut und 2005 geschlossen wurde. Dieses Bad entstand auf dem Gelände eines ehemaligen Mühlenteiches, der bis ca. 1880 als Stau für den Betrieb einer Wassermühle diente.

Quer durch das Gebiet verläuft die Ihle, die überwiegend für die Zwecke des Bades teilweise verrohrt wurde. Die typische Topografie eines tiefliegenden Geestbachtals zwischen höher liegenden Geestflächen ist noch gut zu erkennen. Für die Freibadnutzung wurde der südliche Teilbereich allerdings aufgeschüttet, sodass zum Weg „Am Heidbergbad“ eine deutliche Geländekante entstanden ist.

Das Gebiet ist heute noch geprägt durch die großen ehemaligen Liegewiesen und die ehemaligen Wasserbecken aus Beton. Im Westen des Plangebiets besteht eine öffentliche Wegeverbindung zwischen den Straßen Am Heidbergstift und Am Heidbergbad. Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die öffentliche Wegeverbindung, die Ihlpohl mit der Hindenburgstraße verbindet. Die Wegeverbindungen verlaufen weitgehend parallel zur offenen Ihle. Im Südwesten des Plangebiets ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden. Bei dem abgängigen Gebäudebestand des Bades handelt es sich um das Umkleidegebäude, das Technikgebäude und das Hausmeisterwohnhaus.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dar. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend den Planungszielen des Bebauungsplanes zu ändern (26. Flächennutzungsplanänderung), sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Für den überwiegenden Planbereich gibt es keinen Bebauungsplan; dieser Bereich ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich für einen kleinen Teilbereich im Westen des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 953, rechtsverbindlich seit 27. September 1977, der hier öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Badeplatz festsetzt.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Das ehemalige Freibad Heidbergbad ist seit 2005 geschlossen. Das Gelände mit dem Gebäudebestand verfällt. Der Ihlelauf bedarf auch zur Verbesserung des Wasserablaufs dringend einer Verbesserung und Aufwertung. Derzeit fehlen die planungsrechtlichen Grundlagen, dieses Gelände einer neuen Nutzung unter Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange zuführen zu können.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet. Aus diesem Grund soll der Planbereich insgesamt einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen für den Bau von Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise.
- Berücksichtigung der Lärmbelastung, insbesondere durch die BAB 270, durch Bau eines Lärmschutzwalles.
- Planungsrechtliche Sicherung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließung und die Bebauung.
- Erhaltung von prägenden Bäumen und Grünstrukturen.
- Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Belange durch Freilegung des Ihlelaufes und Schaffung eines naturnah gestalteten Grünraumes.
- Sicherung und Schaffung öffentlicher Wegeverbindungen.

C Planinhalt

C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsziele wird das neue Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden

Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen häufig einen höheren Flächenbedarf aus betriebsbedingten Gründen oder aufgrund der notwendigen Stellplätze nach sich ziehen. Weiterhin gehen von diesen Nutzungen regelmäßig Lärm- und/oder Geruchsemissionen aus. Mit der Einschränkung der Art der baulichen Nutzung soll der Nutzungsschwerpunkt des Gebietes eindeutig auf die Entwicklung eines kleinteiligen, vergleichsweise ungestörten Wohnquartiers gelegt werden.

Die Grundflächenzahl für Einzelhausgrundstücke (WA¹, WA²) ist mit 0,3 festgesetzt, um bei den geplanten Regelgrundstücksgrößen von 500 bis 700 m² eine ausreichende bauliche Ausnutzbarkeit zu gewährleisten und gleichzeitig eine starke Verdichtung zu vermeiden. Die Entwicklung einer lockeren Einzelhausbebauung wird gleichzeitig von der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 400 m² gestützt. Für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen kann die GRZ bis zu 0,5 überschritten werden, um auch bei Grundstücken mit eher ungünstigem Zuschnitt sowie kleineren Grundstücken die übliche Ausstattung (z. B. Doppelgarage, ausreichende Zufahrten und Wege) errichten zu können. Lediglich in dem allgemeinen Wohngebiet WA³, in dem Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt sind, gilt eine GRZ von 0,4, da hier von kleineren Baugrundstücken ausgegangen wird. Die Höhe der Gebäude ist auf 9,50 m begrenzt, sodass gleichermaßen ein- oder zweigeschossige Häuser entstehen können. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, das in Zuordnung zum vorhandenen Siedlungsbestand (Am Heidbergstift und Klostermühlenweg) eine höhere Bebauung vorsieht, die in Richtung Ihle-Grünzug (Sportplätze) dann eher noch durchlässiger und niedriger werden soll, ist im WA² eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgesehen. Mit der Einschränkung der Wohneinheiten, bei Einzelhäusern auf zwei WE pro Gebäude und bei Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern auf eine WE pro Doppelhaushälfte bzw. Reihensegment, soll eine unangemessene Wohnungsdichte vermieden und als Folge die Anzahl der Pkw begrenzt werden.

C 2 Bauweise, Baugrenzen

In allen allgemeinen Wohngebieten (WA¹, WA², WA³) wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauungsentwicklung zu erreichen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen dient der räumlichen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und bietet den zukünftigen Bauherren gleichzeitig ausreichenden Spielraum zur individuellen Bebauung ihres Grundstücks. Dabei stützen die beiden Festsetzungen der Baulinie entlang der südwestlichen Seite der öffentlichen Straße sowie der Heckenanpflanzung entlang der nordöstlichen Straßenseite die stadträumliche Struktur der neuen Siedlung als eine Art „Rückgrad“ und fassen den öffentlichen Straßenraum wahrnehmbar ein.

C 3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt von der Bremerhavener Heerstraße über den Klostermühlenweg und ist weiterführend als neuer Wohnweg geplant, der in einer Wendeanlage endet. Dieser Stichweg soll als gemischte Verkehrsfläche von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern gleichberechtigt zu nutzen sein. Die Ausbaubreite von 6,5 m orientiert sich am unteren notwendigen Maß, um die Bau- und Unterhaltungskosten der Straße sowie die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Sowohl entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als auch nördlich der Wendeanlage sollen Parkplätze angeordnet werden, sodass für das vergleichsweise locker bebaute Wohnquartier ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen. Die Grundstücke im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden über drei private Stichstraßen erschlossen, deren Nutzung jeweils über eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird. Im Bereich der Wendeanlage soll ein schmaler öffentlicher Weg an den vorhandenen Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche anschließen, um die Durchgängigkeit des Gebietes zu gewährleisten.

Im Verfahren wurden folgende weitere Erschließungsmöglichkeiten geprüft:

- Erschließung des nördlichen Plangebiets über den Lesumer Schnellweg und des südlichen Bereiches über den Klostermühlenweg (ohne Kfz-Verbindung). Diese Variante würde die Trennung der beiden neuen Siedlungsbereiche verstärken. Gleichzeitig würde der nördliche Teil vom vorhandenen Stadtkörper abgehängt und verlöre dadurch an Wohnqualität. Zur Umsetzung müsste außerdem eine Art „Schleuse“ mit erheblich zusätzlichem Platzbedarf in den Lärmschutzwall

eingebaut werden, um den notwendigen aktiven Schallschutz zu gewährleisten. Aufgrund der städtebaulichen Nachteile sowie der unwirtschaftlichen Umsetzung wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

Auch die Prüfung einer Erschließungsvariante vom Lesumer Schnellweg zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Sportplätzen (durch den vorhandenen Grünzug) führte zu keiner realistischen Alternative. Diese Variante würde in der Eingriffsbilanzierung deutlich negativ zu Buche schlagen, da die Straße am Lärmschutzwall vorbei durch einen hochwertigen Gehölzstreifen verlaufen müsste. Weiterhin würde eine solche Straße die Renaturierungsfläche für das Ihlebachtbett verkleinern, die aber allein aus Gründen des Hochwasserschutzes in der derzeit geplanten Größe notwendig ist. Wie zuvor beschrieben, werden auch bei dieser Variante höheren Kosten der Erschließung sowie städtebauliche Nachteile erwartet.

- Erschließung des Plangebiets über das Privatgrundstück Am Heidbergstift 39 (Flurstück 342/3). Städtebaulich könnte der Siedlungsbereich verträglich an den vorhandenen Stadtkörper angehängt werden. Die Verkaufsverhandlungen zwischen dem Investor (als Erschließungsträger) und dem Eigentümer des Privatgrundstücks führten allerdings zu keiner Einigung. Aufgrund der mangelnden privatrechtlichen Verfügbarkeit sowie der – verkehrstechnischen schalltechnischen und städtebaulichen – Vertretbarkeit der Erschließung des Plangebietes vom Klostermühlenweg, wurde auch diese Variante nicht weiterverfolgt.
- Erschließung des gesamten Plangebiets über die Bremerhavener Heerstraße und Am Heidbergbad, zwischen der Ihle und dem ehemaligen Parkplatz für das Freibad (Flurstück 839/7). Die Führung des Kfz-Verkehrs entlang des bisherigen Rad- und Fußweges in dieser Variante birgt ein großes Konfliktpotenzial. Dies müsste im Rahmen des Straßenausbauens Berücksichtigung finden (getrennte Wegeführung). Zusammen mit der langen Zufahrt zum eigentlichen Siedlungsgebiet sowie der zu überwindenden erheblichen Geländehöhe ist die Umsetzung einer solchen Erschließung aufgrund der hohen Kosten wirtschaftlich unrealistisch. Da die Führung der Zufahrtsstraße mit 120 m Länge keine Erschließungsfunktion innerhalb des Grünzugs „Ihletal“ ausübt und den Natur- und Landschaftsraum eher beeinträchtigt, städtebaulich aber keine großen Vorteile gegenüber der geplanten Erschließung zeigt, wurde auch diese Variante verworfen.

C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes nicht durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu stören, sollen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen sowie Nebenanlagen, die im Sinne der Bremischen Landesbauordnung Gebäude sind, nicht im Bereich der Vorgärten zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA² sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze und der für sie ausgewiesenen Fläche zulässig, um die zu erhaltenden Bäume entlang der südwestlichen Baugebietesgrenze vor schädlichen Abgrabungen im Wurzelbereich zu sichern.

C 5 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung)

Aufgrund der Lage des neuen Wohngebietes am Rande des Grünzugs Ihletal soll in Weiterführung der vorhandenen Wohnbebauung (Am Heidbergstift und Klostermühlenweg) eine eher klassische, zurückhaltende Gebäudegestaltung verfolgt werden. In Umsetzung einiger Ordnungsprinzipien sollen die neuen Wohngebäude auch optisch zu einem Siedlungsteil zusammenwachsen. Zu den festgesetzten Ordnungsmerkmalen zählen die Dachform (Sattel, Walm oder Zeltdach), die Dachneigung (zweigeschossig: 15° bis 30°, eingeschossig: 35° bis 50°), die Dachfarbe (rot oder antrazith) sowie die Fassadenstruktur und -farbe (Putz oder rote Ziegel). Um ungewollte Blickfänge zu vermeiden, werden reflektierende oder glänzende Materialien für die Dachindeckung, wie z. B. lasierte Dachsteine, ausgeschlossen.

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich Hecken oder Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Mauern jeglicher Art, auch Stützmauern, sind für die Einfriedung unzulässig. Heckenanpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune sollen vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sein, um der naturräumlichen Lage des neuen Wohngebietes Rechnung zu tragen. Sie können nur in

Verbindung mit einer Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m errichtet werden. Einerseits wird somit dem Bedürfnis nach privater Abgrenzung entgegengekommen, andererseits das neue Wohnquartier aber auch als Stadt- und Naturraum erlebbar gestaltet.

C 6 Öffentliche und private Grünflächen, Baumstandorte, Kinderspielplatz

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung (Am Heidbergstift, Klostermühlenweg) und dem geplanten Siedlungsbereich verläuft eine öffentliche Grünfläche mit einem hohen Anteil an prägendem Baumbestand durch die sich ein befestigter Fuß- und Radweg zieht. Gemäß den Planungszielen zum Erhalt der vorhandenen Freiraumstrukturen und der prägenden Bäume sowie der Sicherung der öffentlichen Wegeverbindungen wird dieser öffentliche Grünzug erhalten. Seinen Anschluss findet er östlich des Plangebietes im Grünzug Ihletal, der bereits in weiten Teilen als Parklandschaft hergestellt ist. Je nach Zweckbestimmung werden die öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsfläche oder als Parkanlage festgesetzt.

Mitten durch das Plangebiet verläuft das Fließgewässer Ihle in einem schmalen Flussbett. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen sowie zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Belange wird die Ihle im Bereich der ehemaligen Freibadflächen auf 25 m aufgeweitet und renaturiert. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Eine renaturierte Aufweitung der Ihle im Vorhabengebiet in einer Breite von 25 m (Ziel der EU-Wasserrahmenrichtlinie, gleichzeitig Gewinnung von Stauraum).
- Die Beibehaltung der „Engstelle“ im westlichen Bereich am Fuß- und Radweg (weiterhin gedrosselter Abfluss).
- Die Entwässerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers aus dem geplanten Siedlungsbereich in die Ihle.
- Eine teilweise Aufschüttung des tiefergelegenen südlichen Geländes (Straßen- und Wohnbauflächen) zum Hochwasserschutz.

Die bislang noch privaten Flächen zu beiden Seiten des Bachlaufes werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und nach Fertigstellung der Renaturierungsmaßnahmen der Stadt Bremen überlassen. Eine Durchquerung der Aue für Fußgänger ist somit möglich und für die Durchlässigkeit des neuen Siedlungsgebietes wichtig. Auf die Anlegung eines Fußweges wird allerdings aufgrund der hohen Flächenansprüche für die Renaturierung und den Hochwasserschutz verzichtet. Aufgrund der Hochwasserschutzfunktion des Bachlaufes übernimmt der Deichverband die Unterhaltung der Flächen. Für die Gewässerbaumaßnahmen ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. Bremischen Wassergesetzes erforderlich.

Zum Schutz des geplanten Wohnquartiers vor übermäßigem Verkehrslärm wird zur BAB 270 entlang der nördlichen bzw. der östlichen (teilweise) Plangebietsgrenze ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von rund 7 m aufgeschüttet werden. Der vorhandene Gehölzstreifen kann nicht erhalten werden. Zur Minimierung des Eingriffs soll der Wall bepflanzt werden, sodass sich im Laufe der Zeit ein neuer Gehölzstreifen mit ähnlicher ökologischer Qualität entwickeln kann. Der Wall wird als Gemeinschaftsanlage festgesetzt und dem nördlich der Ihle gelegenen Wohngebiet zugeordnet. Dementsprechend werden auch die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen privat durchgeführt oder vergeben.

Der prägende Altbaumbestand entlang der südwestlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes wird zum dauerhaften Erhalt festgesetzt und ist bei Abgang zu ersetzen. Laut den Aussagen des Planungsbüros Protz+Theiling im Rahmen der Baumkartierung vom Mai 2010 können einige dieser Bäume aufgrund mangelnder Vitalität nicht erhalten werden. Zum Ersatz werden in der Planzeichnung Neuanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen entlang der öffentlichen Wegeverbindung festgesetzt. Aus städtegestalterischen Gründen sind die beiden Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 zum Erhalt festgesetzt. Sie markieren als Baumtor den Eingangsbereich zum nördlichen Quartiersteil.

Aus städtebaulichen Gründen soll auf den privaten Baugrundstücken pro angefangenen 100 m² vollständig versiegelter Fläche ein Obst- oder Laubbaum gepflanzt werden, um die Durchgrünung des neuen Wohngebietes zu unterstützen.

Da das geplante Wohngebiet überwiegend aus Einfamilienhäusern auf vergleichsweise großen Grundstücken bestehen wird, können Spielmöglichkeiten für kleine

Kinder ausreichend auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Für ältere Kinder- und Jugendliche steht östlich der Sportanlage Ihletal ein Bolzplatz zur Verfügung, der über den Fuß- und Radweg entlang der Ihle schnell und sicher zu erreichen ist. Aufgrund des hohen Anteils an öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die Kindern mittleren Alters als naturnahe Spielflächen dienen können sowie aufgrund des hohen Nutzungsdrucks auf die öffentlichen Grünflächen infolge der Anforderungen an den Hochwasserschutz sowie der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt, ohne die das Vorhaben nicht realisiert werden könnte, soll auf die Anlegung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes verzichtet werden. Da allerdings in der Umgebung ein Defizit an sicher zu erreichenden Spielplätzen festzustellen ist, ist seitens der Stadt Bremen der Bau eines öffentlichen Spielplatzes im Nahbereich des neuen Wohngebietes innerhalb des Grünzuges „Ihletal“ geplant. Über den städtebaulichen Vertrag hat sich der Investor verpflichtet, einen Teil der Baukosten zu übernehmen.

C 7 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Innerhalb dieser Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich werden, durchgeführt werden.

Die Maßnahmenfläche 1 liegt mittig innerhalb des Vorhabengebietes und umfasst den Ihleverlauf einschließlich des Randbereichs von insgesamt 25 m Breite und hat eine Flächengröße von 3 400 m². Die Ihle weist hier überwiegend ein Regelprofil auf. Vereinzelt sind naturnahe Strukturen vorhanden wie einzeln stehende Erlen und Bach-Uferstaudenbestände. Geplant ist die Renaturierung der Bachaue mit der Schaffung vielfältiger Biotopstrukturen und deren dauerhafte Erhaltung.

Die Maßnahmenflächen 2 (a, b) grenzen nördlich bzw. nordöstlich und südwestlich an das Vorhabengebiet an und weisen artenarmen Scherrasen auf. Hier soll die Umwandlung in Siedlungsgehölze mit einheimischen Arten stattfinden. Innerhalb der Maßnahmenflächen 2 a sind dafür Initialpflanzungen mit Baum- und Straucharten der bodensauren Eichen-Buchenwälder, innerhalb der Fläche 2 b mit Arten der Bachauenwälder auf insgesamt mindestens 700 m² Fläche durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Als dritte Fläche liegt die Maßnahmenfläche 3 innerhalb der südwestlichen öffentlichen Grünfläche und ist Teil der von Bäumen bestandenen Ihleaue. Der stark ausgebauter Ihlelauf soll hier auf mindestens 600 m² Fläche auetypisch mit flachen Gelände- und Einstaumulden renaturiert werden und somit auch der potenziellen Amphibienpopulation Ersatzlebensräume bieten. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten werden.

C 8 Maßnahmen zum Schallschutz

Zum Schutz des geplanten Wohnquartiers vor übermäßigem Verkehrslärm ist eine private Grünfläche zur Aufschüttung eines Lärmschutzwalls zur BAB 270 entlang der nördlichen bzw. der östlichen (teilweise) Plangebietsgrenze ein Lärmschutzwall festgesetzt. Berechnungen des Instituts für technische und angewandte Physik „itap“ zufolge soll der Wall eine Höhe von rund 7 m über Geländeniveau des näheren Siedlungsbereiches (ca. 10 m NN) erreichen. Diese aktive Schallschutzmaßnahme mindert die Immissionen für das geplante Wohngebiet deutlich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Tageszeitraum innerhalb der geplanten Bauflächen eingehalten, nachts werden diese aber an der Bebauung in der Nähe der Autobahn 270 um bis zu 3,5 dB(A) überschritten. Die Konflikte könnten durch eine weitere Erhöhung des Walls zwar gemindert, aber mit vertretbarem Aufwand nicht vollständig beseitigt werden. Aus diesem Grund werden für die Lärmpegelbereiche II und III (nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen) zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten die Einhaltung eines Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) in Schlaf- und Aufenthaltsräumen durch bauliche Ausbildung der Gebäude (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien). Außenwohnbereiche sollten möglichst auf der von der Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen.

C 9 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzung der Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger (Privatstraßen) dienen der geordneten Erschließung der westlich der öffentlichen Planstraße liegenden Wohngrundstücke.

C 10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Im Planbereich ist daher mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag gesichert.

D Umweltbericht

D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll eine Wohnbebauung in Form von rund 35 Einfamilienhäusern auf den Flächen des seit einigen Jahren geschlossenen Freibades (ehemaliges Heidbergbad) ermöglichen. Der durch das Gebiet verlaufende Gewässerlauf der Ihle soll renaturiert und Verrohrungen entfernt werden. Die das Plangebiet umgebende Freiraumstruktur sowie der vorhandene Fuß- und Radweg innerhalb des Grünzugs „Ihletal“ bleiben erhalten. Zu den näheren Einzelheiten der Planung wird auf die Abschnitte A bis C dieser Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

D 2 Ziele des Umweltschutzes; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach den Zielen des Naturschutzrechts sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Landschaftsprogramm Bremen werden als Ziele für den besiedelten Bereich formuliert:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt, typische Gestaltungselemente und naturnahe Baumbestände sind zu erhalten und zu fördern, topografische Merkmale und Eigenheiten sind zu erhalten und zu verdeutlichen.
- Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft.
- Erhaltung und Wiederherstellung von alten Nutzungsstrukturen und Vegetationsflächen.

Soweit dies bei der beabsichtigten Nutzung möglich ist, wird ein Teil dieser Zielsetzungen, wie der Erhalt von typischen Gestaltungselementen und Großbäumen, als Bestandteil des Bebauungsplanes übernommen.

Stadt- und Landschaftsbild, Landschaftserlebnisfunktion

Der komplette Ihle-Grünzug westlich der Bremerhavener Straße gilt als größere zusammenhängende Freifläche und ist als wertvolle Erholungsfläche eingestuft (Landschaftsprogramm Bremen). Die Geestbachtäler sind landschaftstypische Elemente in der Vegesacker Geest und daher für das Landschaftserlebnis bedeutsam und wertvoll. Sie stellen vom Außenraum in den Siedlungsraum reichende Grünzüge bzw. Erlebnisachsen dar.

Die im Vorhabengebiet nördlich der Ihle gelegene ehemalige Spiel- und Liegewiese des Heidbergbades ist als große, leicht geböschte und reich strukturierte Freifläche, eingerahmt von Bäumen, ähnlich einer Waldlichtung, erlebbar. Der Bachlauf ist hier angesichts prägender Ufergehölze und eines durchgängig vorhandenen strukturreichen Uferstaudensaums als Bachtal erlebbar.

Die südöstlich des Heidbergbades entlang führende straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung besitzt eine hohe Landschaftserlebnis- und Aufenthaltsqualität. Dies ist vor allem durch den begleitenden alten Laubbaumbestand gegeben. Abschnittsweise stehen die großen Altbäume direkt am Weg bzw. in 2 bis 3 m hohen Böschungen oder Stützmauern, sodass für den Betrachter eine Art Hohlweg- bzw. Talcharakter erlebbar wird. Der Ihleverlauf ist vom Weg aus an einigen Stellen einsehbar und erlebbar.

Folgende Erhalt- und Entwicklungsziele für die Geestbachtäler (hier Ihletal) sind im Landschaftsprogramm Bremen aufgeführt:

- Wahrung des besonderen Landschaftscharakters der Geestbachtäler.
- Erhaltung und Entwicklung der charakteristischen Kleinteiligkeit und Vielgestaltigkeit der Geestlandschaft.
- Die topografischen Merkmale der Bachtäler sind durch die Schaffung eines eindeutigen, bepflanzten Siedlungsrandes und Ergänzung des Baumbestandes entlang der Talkante zu erhalten und zu fördern.

Vorkommen gefährdeter Tierarten

Das Gelände ist ein bedeutender Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren, wie Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Die Wiesenflächen und einzelne Baumgruppen des Plangebietes stellen für störungsempfindliche Tiere ein Rückzugsgebiet inmitten der umgebenden Bebauung dar.

Als Ergebnis der tierökologischen Einschätzung der Artengruppe Amphibien durch das Planungsbüro Müller-Glassl und Partner, Bremen, ist festzuhalten, dass die Flächen des ehemaligen Bades und das darin befindliche Gewässer ein hohes Potenzial als Lebensraum für Amphibien aufweisen und das Gelände sicherlich auch regelmäßig von weiteren Artengruppen genutzt wird. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen werden Ersatzlebensräume für Amphibien entwickelt.

Vermeidungsmaßnahmen

Dem Vermeidungsgebot wird mit der Planung insgesamt weitgehend Rechnung getragen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von überwiegend 0,3 gewährleistet eine flächenschonende Bebauung und die durch die Verkehrsflächen versiegelte Fläche wird auf ein Minimum beschränkt.

Folgende weitere Maßnahmen sollen zur Verminderung der Eingriffsfolgen bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ergriffen werden:

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen durch Beschränkung von Baustelleneinrichtung, Baustellenverkehr und Lagerplätze auf das unbedingt notwendige Maß. Nutzung bereits versiegelter und/oder nach Beendigung der Baumaßnahme versiegelter Flächen. Reduzierung der Straßenbreite auf 4 m im Bereich der Ihlequerung.

Erhalt und Sicherung von Altbaum- und Gehölzbeständen. Es handelt sich um wertvolle Biotopbestände, die sich seit längerer Zeit natürlich entwickeln konnten und als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere wichtige Funktionen erfüllen. Sie sind zudem wertgebende Grünstrukturen für das Orts- und Landschaftsbild.

Kein Bodenauftrag im Kronenbereich der Altbaumbestände.

Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes durch den Erhalt der Gehölzstrukturen sowie der Schutz des wertvollen flächigen Altbaumbestandes nördlich der zentralen

Wegeverbindung. Ersatzpflanzungen für die aufgrund nachlassender Vitalität abzunehmenden Bäume (zeichnerische Festsetzung).

Vegetationsbeseitigungen – auch von nicht nach der BaumschutzVO geschützten Bäumen – dürfen nicht ohne vorheriges Einverständnis der Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Trotz dieser Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Vegetation zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen.

Prognose von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen

Auf Grundlage der Bestanderfassung und Biotopbewertung lassen sich folgende Beeinträchtigungen bzw. Eingriffsfolgen prognostizieren:

Durch die Anlage des Lärmschutzwalls werden Biotopbestände von mittlerem Wert (Siedlungsgehölz, Sukzessionsgebüsch) und von geringem Wert (artenarmes Extensivgrünland) in einer Größenordnung von 3 500 m² beseitigt. Darüber hinaus kommt es mit der Anlage des ca. 7 m hohen Lärmschutzwalles zu Veränderungen in der Raumstruktur und den Verlust von den Freiraum gliedernden und das Ortsbild prägenden Gehölzbeständen.

Für den Bau der Häuser und Nebenanlagen sowie der Erschließungsstraße wird überwiegend artenarmes Extensivgrünland von geringem bis mittlerem Wert und Sukzessionsgebüsche von mittlerem Wert beseitigt.

Der Ihleverlauf auf dem ehemaligen Freibadgelände wird durch die Baumaßnahme nur in einem flächenmäßig geringen Umfang durch den Bau der Erschließungsstraße überprägt. Der gesamte Bachlauf soll einschließlich eines beidseitigen Randstreifens von insgesamt 25 m als Vorranggebiet für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft zur Verfügung stehen.

Bestand und Neuversiegelung sowie die Entsiegelung

Tabelle a) Versiegelung/Bestand, Planung, Entsiegelung

	Versiegelung		Entsiegelung
	Bestand	Neu-Planung	
Grundstücksfläche Bauvorhaben	6300 qm Schwimmbecken, Gebäude, Nebenanlagen, Wege	9600 qm Erschließungsstraße, Wege Häuser u. Nebenflächen GRZ 0,3 + 0,1 / 15.250 qm x 0,4 GRZ 0,4 + 0,1 / 1.840 qm x 0,5 =	6300 qm Schwimmbecken, Gebäude, Nebenanlagen, Wege
Sonstige öffentliche u. private Flächen außerhalb der Grundstücksfläche für das Bauvorhaben	2200 qm Fuß- u. Radweg, etc.	----	-----

Außerhalb der Grundstücksfläche für das Bauvorhaben ergeben sich keine Änderungen in den Größen der versiegelten Flächen von 2 200 m². Auf der Grundstücksfläche für das Bauvorhaben ist nach Abschluss der Bebauung in Summe ein höherer Versiegelungsanteil in einer Größenordnung von 3 300 m² zu erwarten (Neuversiegelung 9 600 m² minus Entsiegelung 6 300 m²).

Tabelle b) Übersicht Versiegelung

versiegelte Fläche B-Plangebiet	Bestand	8.500	qm
Entsiegelung durch Bauvorhaben	Planung	6.300	qm
Summe (verbleibende Versiegelung)		2.200	qm
Neuversiegelung durch Bauvorhaben	Planung	9.600	qm
Summe (versiegelte Fläche nach Fertigstellung des Bauvorhabens im B-Plangebiet)		118.000	qm

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Beeinträchtigungen von Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung/Biotopwertverfahren

Tabelle: Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben

(Die Flächenbezeichnungen sind dem naturschutzrechtlichen Beitrag entnommen)

Beeinträchtigte Funktionen				Voraussichtlicher Bedeutungsverlust durch	erheblich/nachhaltig	Flächenäquivalent
Größe u. Bewertung der betroffenen Bereiche						
Flächen Nr.	Funktion	Fläche in m ²	Wertstufe besondere Bedeutung	Wertstufenverlust von→auf	Wertstufenverlust	Wert x Fläche
Biotop-/Ökotoptfunktion						
F1	3570m² durch Lärmschutzwall Gehölz der Siedlungsbereiche (HSE)	1946	3	3→V	3	05838
	Sonst. Sukzessionsgebüsch (BRS)	0333	3	3→V	3	00999
		1156	2	2→V	2	02312
	Artenarmes Extensivgrünl. (GIE)	0135	3	3→V	3	00405
	Artenarmes Extensivgrünl. aus Carex hirta (GIEc)					
F2	1680m² durch Straße, Parkplatz und Rad-/Fußweg Sonst. Sukzessionsgebüsch (BRS)	0178	3	3→V	3	00534
	Rubus-Gestrüpp (BRR)	0031	3	3→V	3	00093
	Artenarmes Extensivgrünl. (GIE)	0826	2	2→V	2	01652
		0107	3	3→V	3	00321
	Artenarmes Extensivgrünl. aus Carex hirta (GIEc)	0009	4	4→V	4	00036
	Bach- u. sonst. Uferstaudenfl. (NUB)	0006	2	2→V	2	00012
	Stark ausgebauter Bach (FXS)	0523	V	V→V	0	00000
	Befest. - / Versiegelte Fl. (X)					
F3/1	1900m² durch Wohnbebauung (Nord) Gehölz der Siedlungsbereiche (HSE)	0493	3	3→V	3	1479
		0084	3	3→V	3	0252
	Halbruderales Gras- u. Staudenfl.	0807	2	2→V	2	1614
	feuchter Standorte (UHF)	0303	3	3→V	3	0909
	Artenarmes Extensivgrünl. (GIE)	0213	V	V→V	0	00000
	Artenarmes Extensivgrünl. aus Carex hirta (GIEc)					
	Befest. - / Versiegelte Fl. (X)					
F3/2	3520m² durch Wohnbebauung (Nord) 310 m² durch Wohnstraße Sonst. Sukzessionsgebüsch (BRS)	0025	3	3→V	3	00075
		2685	2	2→V	2	05370
		0642	3	3→V	3	01926
	Artenarmes Extensivgrünl. (GIE)	0478	2	2→V	2	00956
	Artenarmes Extensivgrünl. aus Carex hirta (GIEc)					
	Sandiger Offenbodenbereich (DOS)					

Fortsetzung Tabelle: Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben

Beeinträchtigte Funktionen				Voraussichtlicher Bedeutungsverlust durch	erheblich/ nachhaltig	Flächen- äquivalent
Größe u. Bewertung der betroffenen Bereiche						
Flächen Nr.	Funktion	Fläche in m ²	Wertstufe besondere Bedeutung	Wertstufenverlust von→auf	Wertstufen- verlust	Wert x Fläche
Biotop-/Ökotoptfunktion						
F3/3	2960m² <u>durch Wohnbebauung (Süd)</u> Sonst. Sukzessionsgebüsch (BRS) Ziergebüsch nicht heim. Arten (BZN) Artenarmes Extensivgrünl. (GIE) Befest. - / Versiegelte Fl. (X)	0510 0043 1087 1326	3 1 2 V	3→V 1→V 2→V V→V	3 1 2 0	01530 00043 02174 00000
F3/4	7840m² <u>durch Wohnbebauung (Süd)</u> 520 m² <u>durch Wohnstraße</u> Gehölz der Siedlungsbereiche (HSE) Sonst. Sukzessionsgebüsch (BRS) Ziergebüsch nicht heim. Arten (BZN) Halbruderales, Gras- u. Staudenfl. feuchter Standorte (UHF) Halbruderales, Gras- u. Staudenfl. mesophiler Standorte (UHM) Artenarmes Extensivgrünl. (GIE) Artenarmes Extensivgrünl. aus Carex hirta (GIEc) Sandiger Offenbodenbereich (DOS) Befest. - / Versiegelte Fl. (X)	0184 0676 0185 0420 0172 2202 0247 0350 3924	3 3 1 3 3 2 3 2 V	3→V 3→V 1→V 3→V 3→V 2→V 3→V 2→V V→V	3 3 1 3 3 2 3 2 0	00552 02028 00185 01260 00516 04404 00741 00700 00000
F3/5	1260m² <u>durch Wohnbebauung (Süd)</u> Gehölz der Siedlungsbereiche (HSE) Befest. - / Versiegelte Fl. (X)	1115 0145	3 V	3→V V→V	3 0	03345 00000
Summe						38916

Tabelle: Maßnahmen zur Kompensation der verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktionsausprägung von allgemeiner Bedeutung

Maßnahmen		Voraussichtlicher Bedeutungsgewinn durch		Benötigte Flächengröße in m ²	Flächenäquivalent
		Wertstufe von→auf	Wertstufensteigerung		
Maßnahmen innerhalb des Plangebietes					
F3/1, F3/2 (hier Teilfläche A) F3/3, F3/4	14370m ² Entwicklung von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) zulässig neu GRZ 0,3+0,1 5748m ² zulässig neu Hausgärten W1 8622m ²	V→V V→1	0 1	8622	08622
F3/2 (hier Teilfläche B)	1850m ² Entwicklung von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) zulässig neu GRZ 0,4+0,1 925m ² zulässig neu Hausgärten W1 925m ²	V→V V→1	0 1	925	00925
F1	3570m ² Entwicklung von Gehölzen der Siedlungsbereiche (HSE)	V→2*	2	3570	07140
F5	3160m ² Entwicklung von Bach- und sonstigen Uferstaudenfluren (NUB) sowie von Gehölzen der Siedlungsbereiche (HSE)	3→4**	1	3160	03160
F6	830m ² Entwicklung von Gehölzen der Siedlungsbereiche (HSE)	2→3	1	0830	00830
F7	1750m ² Entwicklung von Bach- und sonstigen Uferstaudenfluren (NUB) sowie von Gehölzen der Siedlungsbereiche (HSE)	3→4**	1	1750	01750
Zwischensumme					22427
Maßnahmen außerhalb des Plangebietes					
	Entwicklung von mesophilem Grünland (GMF) auf artenarmem Intensivgrünland im NSG „Hammersbecker Wiesen“	1→3	2	8244,5	16489
Summe					38916

*) in die niedrigere Wertstufe eingestuft, da Biotoptyp „privat“ festgesetzt werden soll

**) von durchschnittl. Wertstufe 3 in durchschnittl. Wertstufe 4 eingestuft

Kompensationsbestimmungen

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

Entsprechend der Handlungsanleitung sind für den Verlust an Lebensraum und Vegetation Maßnahmen im Umfang von insgesamt 38 916 Flächenäquivalenten erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind drei Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die Maßnahmenfläche 1 liegt mittig innerhalb des Vorhabengebietes und umfasst den Ihleverlauf einschließlich des Randbereichs von insgesamt 25 m Breite und hat eine Flächengröße von 3 400 m². Die Ihle weist hier überwiegend ein Regelprofil auf. Vereinzelt sind naturnahe Strukturen vorhanden wie einzeln stehende Erlen und Bach-Uferstaudenbestände. Geplant ist die Renaturierung der Bachau mit der Schaffung vielfältiger Biotopstrukturen.

Die Maßnahmenflächen 2 a und 2 b grenzen nordöstlich und südwestlich an das geplante Baugebiet an und weisen artenarmen Scherrasen auf. Hier soll auf mindestens 700 m² Fläche die Umwandlung in Siedlungsgehölze mit einheimischen Arten stattfinden.

Als dritte Fläche liegt die Maßnahmenfläche 3 innerhalb der südwestlichen öffentlichen Grünfläche und ist Teil der von Bäumen bestandenen Ihlealeu. Der stark ausgebauter Ihlelauf soll hier auf mindestens 600 m² Fläche atypisch mit flachen Gelände- und Einstaumulden renaturiert werden und somit auch der potenziellen Amphibienpopulation Ersatzlebensräume bieten. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten werden.

Ein vollständiger Ausgleich lässt sich innerhalb des Plangebietes nicht realisieren. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden 16 489 Flächenäquivalente (8 245 m²) soll daher extern innerhalb des Naturschutzgebietes Hammersbecker Wiesen, auf dem Flurstück 110, Flur VR 162 nördlich der Lerchenstraße umgesetzt werden. Als Kompensationsbestimmung soll derzeit noch intensiv genutztes Grünland durch geeignete Maßnahmen (Verzicht auf Dünggeeintrag, einmalige Mahd im Jahr etc.) in mesophiles Grünland entwickelt werden. Das betreffende Flurstück steht im Eigentum der Stadt Bremen. Die Herstellung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurde über den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert.

Klima

Aus klimatischer Sicht gesehen hat das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand grundsätzlich eine entlastende Funktion innerhalb des Siedlungsbereiches. Das Ausmaß der nächtlichen Abkühlungsrate einer unversiegelten bewachsenen Fläche ist im Vergleich mit der versiegelten Fläche deutlich größer und somit produktiver im Hinblick auf die Kaltluftentstehung. Lokal gebildete Kaltluft kann sich durch eine nächtliche Abkühlung im Sommer positiv auf Siedlungsflächen auswirken und hat Bedeutung für die Versorgung von Frischluft.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Einbettung in den Ihle-Grünzug ist die Bedeutung der Fläche jedoch nicht übermäßig groß. Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Durch den Erhalt der öffentlichen Grünfläche, dem prägenden Baumbestand und der Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,3 für die geplante Neubebauung werden die Einflüsse auf das Schutzgut Klima minimiert.

Boden

Gemäß Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der Festsetzung einer vergleichsweise niedrigen GRZ von 0,3 für den größten Teil der allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet (für nur eine Baufläche für Reihen- oder Doppelhäuser wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt) wird diesem Grundsatz Rechnung getragen.

Für die geplanten Hoch- und Tiefbaumaßnahmen wurden im Vorfeld Bodenuntersuchungen von dem Ingenieurbüro igo, Weyhe-Leeste, durchgeführt. Nach der Auswertung der Bodensondierungen im Plangebiet stellt sich der vorgefundene Bodenaufbau wie folgt dar: Im nördlichen Plangebiet bildet eine Mutterbodenaufgabe aus stark humosen Sanden die oberste Bodenschicht (0,30 bis 0,40 m). Nachfolgend lagern an der nördlichen Grenze humose Sande bis ca. 0,70 m Tiefe, im übrigen nördlichen Bereich stark zersetzter Torf (Torfmudde) bis in Tiefen von 1,10 m. Darunter befinden sich mittelsandige Feinsande bis zu 4,90 m unter dem Geländeneiveau. Als Endschicht wurde Ton bis zur jeweiligen Endtiefe von 6,00 m angebohrt.

Im Bereich südlich der Ihle wurden sehr inhomogene Baugrundverhältnisse festgestellt. Während im nordöstlichen Gebiet der gleiche Bodenaufbau in ähnlichen Schichtentiefen wie nördlich der Ihle vorzufinden ist, haben im südwestlichen Plangebiet im Bereich des Schwimmbeckens stellenweise bis zu ca. 4 m mächtige Auffüllungen infolge Tiefbauarbeiten stattgefunden. Unterhalb des Auffüllungsmaterials (künstlich eingebrachte humose Sande) lagern im Wesentlichen mittelsandige Feinsande, die in zunehmender Tiefe immer häufiger tonige Einlagerungen aufweisen.

In der Bewertung der Bodenschichten kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die Tragfähigkeit des Mutterbodens sowie dem örtlich unterlagernden Torf für den Straßenbau nicht ausreicht. Auch die notwendige Frostsicherheit ist nicht ausreichend gegeben. Weiterhin sind auch die vorgefundene Auffüllungsmaterialien ebenfalls

nicht als Straßenunterbau geeignet. Aus diesem Grund sind umfangreiche Gründungsmaßnahmen für den Straßenbau zu erwarten.

Die geplanten Gebäude können voraussichtlich im gesamten Gebiet flach gegründet werden, vor allem im nördlichen Bereich stehen ausreichend tragfähige Sande zur Verfügung. Südlich der Ihle muss örtlich jedoch mit tiefergreifendem Bodenaustausch gerechnet werden.

Wasser

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen auszuschließen, da der anstehende Boden zum Teil gering wasserdurchlässig ist und zur Stau- und Sickerneigung neigt.

Grund- bzw. Stauwasser wurde in sehr unterschiedlichen Tiefen zwischen 0,70 m bis ca. 2,70 m aufgefunden. Bei der Planung sollte daher tendenziell von einem hohen Grundwasserstand ausgegangen werden (Bemessungswasserstand von ca. + 8,20 m NN), wobei die Stände sicherlich im Zusammenhang mit dem Wasserstand der Ihle stehen.

Die für die Trinkwassernutzung relevanten Grundwasserstockwerke liegen durch die deutlich tiefer liegenden Ritterhuder Sande in den Lauenburger Schichten vor. Die Lauenburger Schichten sind hier 5 bis 20 m mächtig und werden durch 5 m dicke Deckschichten geschützt. Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Die Grundwasserfließrichtung ist zur Lesum gerichtet.

Hochwasserschutz und Regenrückhaltung

Der Hochwasserschutzplan Bremen-Nord weist diesen Bereich als Überschwemmungsgebiet für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ 100) aus. Die vorliegenden Berechnungen (1 D) ergeben einen Höchstwasserstand von bis zu 9,38 m NN. Das vorhandene Gelände liegt zwischen 8,70 m NN und 9,25 m NN. Um das zukünftige Wohngebiet gegen Hochwasser zu sichern, ist somit eine Geländeanhebung notwendig. Des Weiteren ist ein Rückhalteraum für die Entwässerung der zukünftig versiegelten Flächen zu schaffen. Dabei soll auf technische Bauwerke möglichst verzichtet werden.

Die IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH (IDN), Achim, wurde mit der Berechnung der detaillierten Hochwassersituation im Bereich des ehemaligen Heidbergbades sowie der konzeptionellen Umplanung der Ihle in diesem Abschnitt beauftragt.

Die Berechnung des Hochwassers (2 D) für den Ist-Zustand ergibt, dass bei einem 100-jährigen Hochwasser große Teile des südlichen Plangebietes überschwemmt werden und der Abfluss der Ihle zusätzlich zum regulären Gewässerlauf auch unkontrolliert über die südwestliche Böschung und den Rad- und Fußweg in die öffentliche Grünfläche und die nördlich des Klostermühlenweges gelegenen privaten Grundstücke fließt. Das Gelände des ehemaligen Heidbergbades wird vollständig überschwemmt. Die nördlich der Ihle gelegenen Flächen sind dagegen aufgrund des höheren Geländes weitgehend hochwasserfrei. Durch das Hochwasser werden gewässeroberschwebend auch Teilflächen der Sportplätze eingestaut.

Durch die geplante Umnutzung ist das Heidbergbadgelände hochwasserfrei zu halten. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Eine renaturierte Aufweitung der Ihle im Vorhabengebiet in einer Breite von 25 m (Ziel der EU-Wasserrahmenrichtlinie, gleichzeitig Gewinnung von Stauraum).
- Die Beibehaltung der „Engstelle“ im westlichen Bereich am Fuß- und Radweg (weiterhin gedrosselter Abfluss).
- Die Entwässerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers aus dem geplanten Siedlungsbereich in die Ihle.
- Eine teilweise Aufschüttung des südlich der Ihle tiefer gelegenen Geländes zum Hochwasserschutz.

Auf dieser Grundlage wurde das 100-jährige Hochwasser erneut zweidimensional berechnet. Danach staut sich die Ihle im Bereich des ehemaligen Heidbergbades unter Berücksichtigung der zusätzlichen Entwässerung aus dem zukünftigen Wohn-

gebiet auf bis zu 9,40 m NN auf, verbleibt aber entsprechend den Vorgaben innerhalb des Gewässerbettes. Der Bau eines separaten Regenrückhaltebeckens ist nicht erforderlich.

Durch die unterbundene Überströmung des ehemaligen Heidbergbadgeländes reduziert sich der Abfluss im Unterlauf. Hiervon profitieren insbesondere die Grundstücke im Süden im Bereich der eingeebten Ihle. Trotz des erhöhten Rückhaltes in der Ihle kommt es im Bereich der Sportplätze nur zu einem begrenzten zusätzlichen Überstau von bis zu 5 cm auf den auch derzeit schon hochwassergefährdeten Flächen.

Neben dem maximalen Hochwasserstand ist auch der zeitliche Verlauf von Bedeutung. Die Hochwasserspitze mit 9,40 m NN wird nur für eine kurze Zeit erreicht. Die Zeitspanne, in der die Einstauhöhe in der Ihle über 9,00 m NN liegt, beträgt lediglich rd. 1,5 Stunden. Ein Einfluss durch Grundwassereinstau aus der Ihle ergibt sich hierdurch nicht. Eine Uferböschungshöhe von über 9,40 m NN sichert somit einen ausreichenden Hochwasserschutz im Vorhabengebiet.

Die Gewässerbaumaßnahmen erfordern ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Bremischen Wassergesetzes. Dieses Verfahren regelt die wesentliche Umgestaltung der Ihle und seiner Ufer.

D 2.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Grundlage ist das Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) und die DIN 18005.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1271 sind zwei Lärmsituationen zu betrachten. Zum einen sind die Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu bewerten, die aus der Umgebung auf die zukünftigen Bewohner des Wohnquartiers einwirken (Schallsituation A) und zum anderen stellt der Ziel- und Quellverkehr auf der geplanten Zufahrtsstraße zum Wohnquartier eine zusätzliche Geräuschimmission für die am Klostermühlenweg bereits wohnende Bevölkerung dar (Schallsituation B). In einem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, wurden beide Immissionsfälle untersucht und nachfolgende Aussagen getroffen:

Schallsituation A (Verkehrslärm und Lärm durch Sportanlagen)

Verkehrslärm

Im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete infolge Verkehrsgeräuschimmissionen auf den im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen mit dem Bau des geplanten Lärmschutzwalls von 7 m Höhe eingehalten. Im Nachtzeitraum kommt es im ersten Obergeschoss der geplanten Bebauung zu Überschreitungen von bis zu 3,5 dB(A). Die Konflikte könnten durch die weitere Erhöhung des Walls zwar gemindert, aber mit vertretbarem Aufwand nicht vollständig beseitigt werden. Aus diesem Grund sind zusätzlich zu dem aktiven Schallschutz (Lärmschutzwall) im Lärmpegelbereich II bzw. III passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Stellung der Gebäude, Maßnahmen an den geplanten Wohnhäusern sowie durch geeignete Grundrissgestaltungen der Wohnungen sollen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Lärm durch Sportanlagen

Der Sportbetrieb der östlich gelegenen Sportanlage wurde hinsichtlich der Trainings- sowie der Punktspielsituationen an Werktagen und an Sonntagen untersucht und beurteilt. In einer Prognose auf Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzVO) werden die Richtwerte rechnerisch überwiegend eingehalten. Überschreitungen der Richtwerte wurden an Sonntagen während der Ruhezeiten ermittelt, wenn gleichzeitig auf beiden Sportplätzen zwei Punktspiele mit 50 oder mehr Zuschauern stattfinden sollten. Nachteilig kommt hinzu, dass die vorhandene Lautsprecheranlage am Rande des westlichen Spielfeldes und damit in nächster Nähe zu dem geplanten Wohngebiet nur von einem Punkt aus die gesamte Anlage beschallt. Gemäß Schallgutachten kann ein dezentral angeordnetes Lautsprechersystem bei optimaler Einstellung die Spielfelder gezielt beschallen und die Schallabstrahlung in Richtung

neues Wohngebiet minimieren. Nach den gutachterlichen Empfehlungen ist die Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV möglich, wenn das Lautsprecheresystem entsprechend optimiert wird und lediglich ein Punktspiel mit Zuschauerbeteiligung während der sonntäglichen Ruhezeiten durchgeführt wird.

Der Investor hat im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zugesichert, die Kosten für die Verbesserung dieser Lautsprecheranlage zu übernehmen. Um die übrigen prognostizierten Richtwertüberschreitungen in den sonntäglichen Ruhezeiten zu vermeiden, erklärt sich der Sportverein TSV Lesum-Burghamm bereit, innerhalb dieses Zeitraumes (7 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr, 20 bis 22 Uhr) nur maximal ein Punktspiel auf dem östlichen Platz durchzuführen. Diese Erklärung wurde gegenüber der Stadt Bremen schriftlich fixiert.

Schallsituation B (Verkehrslärm)

Eine Verkehrslärmabschätzung im Rahmen der Planaufstellung zeigt keine kritischen Werte mit erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Neuplanung ausgehen würden. Die Lärmbelastung für die vorhandene Wohnbebauung am Klostermühlweg bedingt durch die neue Zufahrtsstraße zum Plangebiet liegt im zumutbaren Bereich und ist somit zulässig.

D 2.3 Auswirkungen durch Altlasten

Im Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vor, sodass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

D 2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen bislang keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von archäologisch und kulturhistorisch wertvollen Fundstellen vor.

D 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Die Flächen des ehemaligen Heidbergbades liegen seit seiner Schließung im Jahre 2005 brach. Der Betrieb des Freibades konnte aufgrund der schwierigen Haushaltslage der Freien Hansestadt Bremens nicht weitergeführt werden. Die „Nullvariante“ hätte zur Folge, dass das derzeit eingezäunte Privatgelände weiterhin ungenutzt und auch für die Öffentlichkeit unzugänglich bliebe. Die Gebäude würden weiter verfallen und die Natur würde sich sicherlich auf den Flächen weiterentwickeln. Das Gelände wird bereits jetzt immer wieder durch Unbefugte betreten, da eine soziale Kontrolle kaum gegeben ist. Es existiert somit eine potenzielle Gefahr, dass es dort zu Straftaten kommen kann. Aus diesem Grund ist die Nachnutzung des Geländes durchaus sinnvoll.

Das Ziel der Stadt Bremen ist es, im Rahmen der Innenentwicklung neue Wohnbauflächen zu erschließen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet. In verschiedenen Erschließungsvarianten wurde zu Beginn der Planung eine optimierte Planungsvariante gefunden, die Grundlage für diesen Bebauungsplan ist. Andere Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von einigen Bürgern als Wunsch geäußert wurden, wie z. B. die Anlage eines Schwimmteiches oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Ihletales mit Parkanlage wurden vor allem aufgrund der hohen Herstellungs- und Unterhaltungskosten ausgeschlossen.

D 4 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung sind Bodenuntersuchungen, ein schalltechnisches Gutachten, ein wasserfachlicher Fachbeitrag sowie mehrere naturschutzfachliche Beiträge (Biototypenkartierung mit tierökologischer Einschätzung der Artengruppe Amphibien, Eingriffs-/Ausgleichsberechnung, Kompensationsmaßnahmen) erstellt worden. Die jeweils verwendeten Verfahren sind dort beschrieben. Es handelt sich im Wesentlichen um Begehung, Analyse und Bewertung der Situation vor Ort sowie geeigneter computergestützter Berechnungsverfahren für den jeweiligen Fachbeitrag.

D 5 Maßnahmen zur Überwachung

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

wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die zuständigen Fachbehörden erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkannt werden und eventuell notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit dem Bebauungsplan 1271 soll auf dem Gelände des ehemaligen Heidbergbades ein Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt werden. Für die geplante Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen sind nach Naturschutz- und Baurecht Eingriffe verbunden, die ausgeglichen werden müssen. Zum Ausgleich werden innerhalb des Plangebietes für zwei Ihleabschnitte Renaturierungsmaßnahmen und für zwei weitere Rasenflächen Pflanzgebote festgesetzt. Diese Ausgleichsflächen werden als Grünflächen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht, um die Erlebbarkeit der Landschaft zu verbessern. Die Aufweitung der Ihle innerhalb des geplanten Wohngebietes erstreckt sich auf eine Fläche von 3 400 m² und übernimmt neben der ökologischen Ausgleichsfunktion als Regenrückhaltefläche auch eine Hochwasserschutzfunktion. Eine externe Fläche von 8 245 m² Größe im Bereich der Hammersbecker Wiesen ist für weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und vertraglich gesichert worden.

Das Vermeidungsgebot des Naturschutz- und Baurechts wurde weitmöglich über die Erhaltung von bestehenden Altbäumen und der öffentlichen Grünanlage berücksichtigt. Darüber hinaus werden durch die Neubebauung des ehemaligen Freibades innerhalb des Siedlungsgebietes andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

Durch die geplante Nutzung ist keine Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte für Lärm in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten. Schalltechnische Konflikte aufgrund der prognostizierten Zunahme der Verkehrsmengen durch die Bewohner der neuen Wohnsiedlung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Konflikte wegen der angrenzenden Sportanlage konnten erfolgreich beigelegt werden.

E Finanzielle Auswirkungen

Kosten für Erschließung, Regulierung, Ausgleich etc.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Das Gebiet des ehemaligen Heidbergbades befindet sich derzeit noch im Eigentum einer Stiftung. Es ist vorgesehen, dass die Stiftung das Grundstück an den Investor verkauft, der die Erschließung, die notwendigen Maßnahmen zum Lärmschutz und zum Hochwasserschutz sowie zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durchführen wird. Die Grundstücke des geplanten Wohngebietes sollen überwiegend ohne Baubindung direkt an private Bauinteressenten verkauft werden. Geplant ist, die Grundstücke im Bereich WA² und WA³ durch den Investor bebauen zu lassen. Voraussetzung für eine Bebauung ist, dass der Investor sich vertraglich verpflichtet, sämtliche Kosten (Herstellung der Erschließung, des Lärmschutzwalls, des Hochwasserschutzes, regulierungsbedingte Kosten, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches) zu übernehmen.

Kosten für einen Kinderspielplatz

Der Investor beteiligt sich gemäß städtebaulichem Vertrag mit einer Summe von 7 500 € an den Kosten des Spielplatzes, der im Nahbereich des geplanten Wohngebietes entstehen soll.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 1271 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum im Bereich

- **BAB 270**
- **Sportplatz Ihletal**
- **Am Heidbergbad**
- **rückwärtig Am Heidbergstift**

(Bearbeitungsstand 20. Dezember 2010)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern in lockerer Bauweise entwickelt werden.

Für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen herangezogen:

1. Bodenuntersuchungen für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Baugebiet „Am Heidbergbad“, igo Ingenieurbüro, November 2008.
2. Biotoptypenkartierung und tierökologische Einschätzung, Artengruppe Amphibien, Müller-Glassl + Partner, September 2009.
3. Hydraulisches Gutachten, idn Ingenieur-Dienst-Nord GmbH, März 2010.
4. Naturschutzfachlicher Beitrag zum Bebauungsplan 1271 Heidbergbad, Bremen-Nord, Büro Heinrich + Schoppe/Landschaftsplanung, Juli 2010.
5. Baumkartierung, Protze + Theiling GbR, Mai 2010.
6. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 1271 der Stadt Bremen „Nachnutzung Heidbergbad“, itap – Institut für technische und angewandte Physik.

Im Umweltbericht wurden in folgenden Bereichen mögliche Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich
- Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme,
- Auswirkungen auf Oberflächengewässer/Hochwasserschutz,
- Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm,
- Auswirkungen durch Altlasten,
- Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes 1271 erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Umwelt (vor allem für Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaftsbild) mit sich bringt, die kompensiert werden müssen. Dem Vermeidungsgebot des Naturschutz- und Baurechtes wird bei Beibehaltung der Planungsziele weitest möglich Rechnung getragen.

Mit der Ausweisung der Bau- und Stellplatzflächen für die geplante Wohnsiedlung sind nach Naturschutz- und Baurecht Eingriffe verbunden, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Innerhalb des Plangebietes werden die Maßnahmen zur Renaturierung der Ihle und die ökologische Aufwertung der umliegenden öffentlichen Parkflächen die besondere Landschaftserlebnisfunktion für die Öffentlichkeit verbessern. Außerhalb des Plangebietes werden Flächen im Naturschutzgebiet Hammersbecker Wiesen durch geeignete Maßnahmen ökologisch aufgewertet.

Durch die geplante Wohnnutzung ist keine Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte für Lärm in den angrenzenden Bereichen mit Wohnnutzungen zu erwarten. Schalltechnische Konflikte aufgrund der Zunahme der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen werden ebenfalls nicht erwartet. Weiterhin werden auch die Richtwerte für die Bewohner der neuen Siedlung in Folge des Lärms durch Kfz-Verkehr und den Sportbetrieb der nahen Sportanlage nicht überschritten, da durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen eine Verträglichkeit hergestellt werden kann.

Bodenverunreinigungen wurden im Plangebiet nicht angezeigt.

Im Rahmen der Neuplanung wird durch die geplante Renaturierung eines Abschnitts der Ihle und durch eine geringfügige Aufschüttung des südlichen Plangebietes der Hochwasserschutz verbessert, da unkontrolliertes Überfließen des südlichen Geländes bei Hochwasserereignissen vermieden werden kann.

b) Alternativenbetrachtung

Andere Nutzungsarten des Plangebietes – wie z. B. die Anlage eines Schwimmteiches oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Ihletales mit Parkanlage –, die eine Bebauung des Bereiches ausschließen würde, scheiden aufgrund der hohen Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Stadt Bremen sowie der privaten Eigentumsverhältnisse des Gebietes aus.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf brach gefallenem Flächen in siedlungsintegrierter Lage werden Beeinträchtigungen im Außenbereich vermieden. In verschiedenen Erschließungsvarianten wurde zu Beginn der Planung eine optimierte Planungsvariante gefunden, die Grundlage für den Bebauungsplan ist.

Die „Nullvariante“ hätte zur Folge, dass das derzeit eingezäunte Privatgelände weiterhin ungenutzt und auch für die Öffentlichkeit unzugänglich bliebe. Die Gebäude würden weiter verfallen und die Natur würde sich sicherlich auf den Flächen weiterentwickeln. Das Gelände wird bereits jetzt immer wieder durch Unbefugte betreten, da eine soziale Kontrolle kaum gegeben ist. Es existiert somit eine potenzielle Gefahr, dass es dort zu Straftaten kommen kann. Aus diesem Grund ist die Nachnutzung des Geländes durchaus sinnvoll.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Einwände gegen den Bebauungsplan 1271 sind vom Wasserverband für das Lesumer Heuland und vom BUND, Ortsgruppe Bremen-Nord, vorgebracht worden. In erster Linie wurde die Prüfung und Sicherung des Hochwasserschutzes angeregt. In diesem Zusammenhang wurde auf das vor der Realisierung des Planvorhabens erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren gemäß § 111 a Bremisches Wassergesetz hingewiesen. Die Planunterlagen dieses Planfeststellungsverfahrens werden öffentlich ausgelegt und auch hier kann, genau wie in der Bauleitplanung, jeder Betroffene Einwendungen erheben. Weiterhin regte der BUND eine Aufwertung der Grünverbindungen und Naherholungsfunktion für die Anwohner an und verwies auf Feinstaub- und Abgasbelastungen aufgrund der nahen Autobahn. Innerhalb der Planung wurden diese Themen bereits für Menschen und Umwelt verträglich berücksichtigt.

Soweit weitere Stellungnahmen abgegeben wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

Der Ortsbeirat Burglesum hat im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung aufgrund der Bedenken der Anwohner eine erneute Prüfung des Hochwasserschutzes gefordert. Weiterhin soll zur Entlastung der Anwohner am Klostermühlenweg eine alternative Erschließung des Plangebietes über ein privates Grundstück geprüft werden. Zur Durchlässigkeit der geplanten Siedlung soll auch die Öffnung der geplanten Privatstraßen in die öffentliche Grünfläche geprüft werden. Zudem besteht eine Forderung, die externe Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Ortsamtsbereiches Burglesum zu schaffen. Nach Prüfung aller Aufträge wurde keine Änderung der Planung vorgenommen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind 25 Schreiben der Öffentlichkeit eingegangen. In den Schreiben wurde vor allem die Sicherung des Hochwasserschutzes angeregt. Wie bereits bei den beiden Einwänden der Träger öffentlicher Belange beschrieben, wurde diesem Zusammenhang auf das vor der Realisierung des Planvorhabens erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren gemäß § 111 a Bremisches Wassergesetz hingewiesen.

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1271

Stand: 20.12.2010

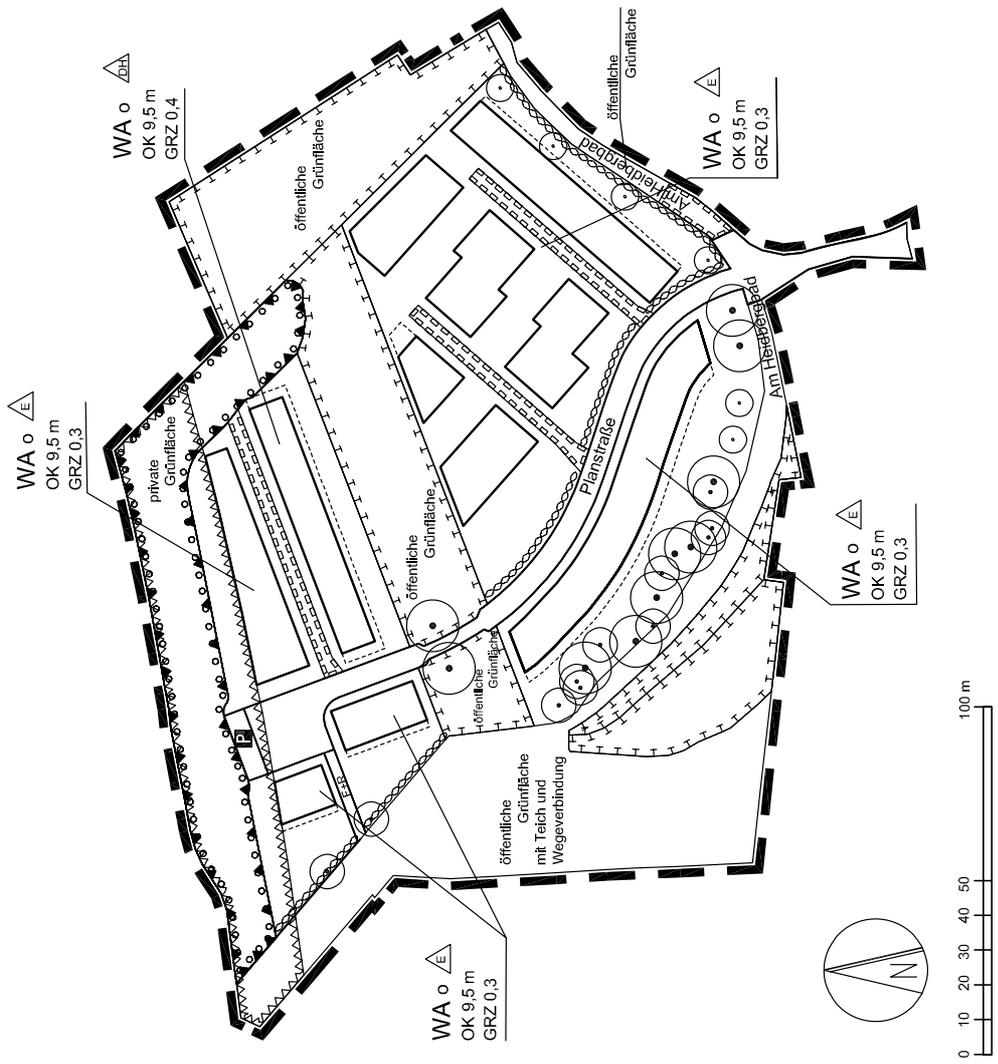
I. Nutzung der Flächen

	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches	3,8	100
1.1 davon: Neue Baugebiete.....	1,8	47
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt*	0,9	23,5
3. Unbebaubare Fläche insgesamt.....	0,9	23,5
<hr/>		
4. Baugebiete insgesamt (incl. Ga, St, Na)	1,8	47
4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	1,8	47
5. Verkehrsflächen insgesamt	0,21	6
5.1 davon: Verkehrsflächen.....	0,19	5
5.2 davon: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,02	1
5.2.1 davon: Fuß- und Radwege	0,01	0,5
5.2.2 davon: Parkfläche	0,01	0,5
6. Grünflächen insgesamt	1,79	47
6.1 davon: Öffentliche Grünflächen	1,44	37
6.1.1 davon: Parkanlage	0,57	15
6.1.2 davon: Ausgleichsflächen	0,83	22
6.2 davon: Private Grünflächen.....	0,35	10
7. Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB insges.	1,67	
7.1 davon in den o. aufgeführten Flächen enthalten	0,83	
7.2 davon außerhalb des Bebauungsplans liegend	0,84	

* einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

BEBAUUNGSPLAN 12711

für ein Gebiet in Bremen-Burghlesum
zwischen BAB A 270, Sportplatz Ihletal, Am
Heidbergbad und rückwärtig Am Heidbergstift



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeine Wohngebiete
- Grundflächenzahl, Höchstmaß
- Gebäudeoberkante als Höchstmaß
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig
- Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Ungrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Mit dem Anliegerverkehr dienende Geh- und Fahrrechte zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, sowie mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger.
- Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Zweckbestimmung Ausgleichsfläche)
- Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Bäume anpflanzen und bei Abgang zu ersetzen
- Hecken anpflanzen und bei Abgang zu ersetzen
- Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Ungrenzung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall)
- Bauverbotszone der BAB A270

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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.