

## **Mitteilung des Senats vom 26. April 2011**

### **Bebauungsplan 1275 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

- **Auf dem Hohen Ufer**
- **Meierhofstraße**
- **Admiral-Brommy-Weg**
- **Bei Raschens Werft**

**Bearbeitungsstand: 15. März 2011**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1275 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 14. April 2011 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangene Stellungnahme 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 **bitet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1275 in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

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

#### **Bebauungsplan 1275 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

- **Auf dem Hohen Ufer**
- **Meierhofstraße**
- **Admiral-Brommy-Weg**
- **Bei Raschens Werft**

**Bearbeitungsstand: 15. März 2011**

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

##### 1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 19. Juni 2008 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 21. Juni 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

---

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

- 1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die Öffentlichkeit wurde am 18. März 2010 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung des Ortes Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke 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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 12. Oktober 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 20. Januar 2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1275 beschlossen. Der Plan hat daraufhin in der Zeit vom 28. Januar 2011 bis 28. Februar 2011 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 ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Bau und Verkehr ist 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.  
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  
Der Sprecherausschuss des Beirates Burglesum hat den Planungen in seiner Sitzung am 9. Februar 2011 zugestimmt.
- 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 1275 vorgenommen worden:
1. Geringfügige Anpassungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der nördlichen und südlichen Wendeanlage.
  2. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.
- Die Begründung wurde ebenfalls redaktionell 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 ist. 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 Ortesamtes 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 1275 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Auf dem Hohen Ufer, Meierhofstraße, Admiral-Brommy-Weg und Bei Raschens Werft (Bearbeitungsstand: 15. März 2011) einschließlich Begründung in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit und deren Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

### Begründung zum Bebauungsplan 1275 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- **Auf dem Hohen Ufer**
- **Meierhofstraße**
- **Admiral-Brommy-Weg**
- **Bei Raschens Werft**

#### A Plangebiet

##### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil St. Magnus und hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Es umfasst das parkähnliche Gelände der ehemaligen Villa Hoher Kamp, den früheren Sportplatz mit Hallengebäude und den Gebäudebestand der ehemaligen Jugendbildungsstätte des Lidice-Vereins.

Die Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete ursprüngliche Kaufmannsvilla befindet sich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes. Das Grundstück mit der Villa und den darauf befindlichen Gebäuden wurden bis August 2007 von einer Jugendbildungsstätte genutzt. Durch eine Umsiedlung des Lidice-Hauses in die ehemalige Sportschule auf dem Stadtwerder sind die „Villa Hoher Kamp“ und das Gästehaus aufgegeben worden. In einem weiteren Gebäude auf dem Gelände, südlich der Straße Auf dem Hohen Ufer, ist die Geschäftsstelle des TSV Magnus mit Turnhalle untergebracht. Die Jacobs University hat zurzeit einige Räume in diesem Gebäude angemietet und strebt mit dem TSV Magnus den Erhalt und die Weiternutzung des Gebäudes gemäß bisheriger Nutzung an. Das rückwärtige zweigeschossige Bettenhaus der ehemaligen Jugendbildungsstätte und das kleine Gebäude im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes sind verfallen und sollen abgerissen werden.

Die „Villa Hoher Kamp“ und die parkartige Freiraumstruktur sind ein kostbares Zeugnis der großbürgerlichen Wohnkultur der Bremer Kaufmannschaft des späten 19. Jahrhunderts. Das Fachwerkgebäude ist gut erhalten und soll künftig für Wohnzwecke oder büroähnliche Nutzungen verwendet werden. Die Zufahrt zur „Villa Hoher Kamp“ verläuft im Norden von der Straße Auf dem Hohen Ufer aus. Auf diesem vorhandenen Weg wurde der Friedehorst GmbH zur Überwegung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Bei Raschens Werft 7 C eingeräumt.

Die Grenzen des Plangebietes werden im Süden und Osten durch einen umfangreichen Baumbestand markiert. Im Frühjahr 2007 ist ein Gutachten über den Vogel- und Fledermausbestand für das Gelände erstellt worden. Dabei wurde festgestellt, dass sich innerhalb des vorhandenen Baumbestandes viele Höhlen befinden, die als Vogelbrutplätze und Quartiersstandorte für Fledermäuse dienen.

Die Topografie des Geländes fällt nach Süden in Richtung Admiral-Brommy-Weg stark ab. Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem südlichen Rand des Plangebietes beträgt ca. 16 m.

Während die westliche und östliche Nachbarschaft überwiegend durch großzügige Grundstücke mit Einfamilienhäusern und altem Baumbestand geprägt ist, befindet sich nördlich der Straße Auf dem Hohen Ufer ein neues Wohngebiet in verdichteter Bauweise mit Reihen- und Doppelhäusern.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A 270, an die Bahnstrecke Bremen–Veegesack und die Buslinie zum Veegesacker Zentrum auf der Straße Auf dem Hohen Ufer. Im Süden schließt sich über die Meierhofstraße der Admiral-Broomy-Weg mit landschaftlich reizvollem Lesumufer an.

Das Plangebiet selbst befindet sich fast vollständig im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist überwiegend dem Sondervermögen Immobilien und Technik zugeordnet. Die südliche Hangkante des Geländes ist dem Sondervermögen Infrastruktur zugehörig.

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend den Planungszielen des Bebauungsplanes zu ändern (48. Flächennutzungsplanänderung), sodass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 361 B, rechtsverbindlich seit 31. Januar 1974, der hier überwiegend Gemeinbedarf mit der Nutzung Jugendleiterschule und eine große Verkehrsfläche (Werderlandtrasse) mit angrenzender Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Schutzpflanzung festsetzt.

## B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzungen zur Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäude,
- nachfrageorientierte Schaffung von Wohnbauflächen und Erschließung unter größtmöglicher Schonung des Baumbestandes,
- Sicherung und Entwicklung des Grünzuges,
- Sicherung der Lebensfunktionen für betroffene Tierarten,
- Sicherung und Schaffung öffentlicher Wegeverbindung,
- städtebauliche Ordnung der in Teilen bereits bebauten Flächen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1275 gelegenen ehemaligen Sport- und Freiflächen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein neues Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Dabei soll der Baumbestand insbesondere dort, wo er das Ortsbild bestimmt, weitgehend erhalten bleiben.

Für die „Villa Hoher Kamp“ soll Erhaltungsschutz festgesetzt werden, der rückwärtige Gebäudeteil der „Villa Hoher Kamp“ soll abgerissen und als Gartenbereich der Villa zugeführt werden.

Die in das Plangebiet geführte Erschließung soll unter größtmöglicher Schonung des Baumbestandes von der Straße Auf dem Hohen Ufer erfolgen.

Im Plangebiet durchgeführte Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass Teilbereiche der ehemaligen Sportflächen durch Ablagerungen mit einem Gemisch aus Bauschutt und Schlacken kontaminiert sind. Für diese Bereiche ist eine Wohnbebauung erst nach Bodensanierung durch Austausch der belasteten Materialien möglich.

Mit dem Bebauungsplan 1275 sollen die zur Realisierung der vorgenannten Planungsziele erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen geschaffen werden.

## **C Planinhalt**

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

Aufgrund der Nähe zur Lesum und zum parkähnlichem Grünzug soll dem Wohnen Vorrang gegeben werden und eine aufgelockerte Bebauung mit hochwertigen Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Dementsprechend soll der überwiegende Teil des Plangebietes als reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Um mögliche Beeinträchtigungen vom allgemeinen Wohngebiet auf die angrenzenden reinen Wohngebiete zu verhindern, wird in den textlichen Festsetzungen 3 und 4 definiert, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise für das allgemeine Wohngebiet zulässig sind.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei „Quartiersplätze“ mit umgebender Wohnbebauung vor, die durch ein homogenes äußeres Erscheinungsbild geprägt sein sollen. Während für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine höhere bauliche Dichte mit überwiegend Doppelhäusern vorgesehen ist, sollen im Bereich des südlichen Quartierplatzes eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und vergleichsweise großzügigen Gärten ermöglicht werden. Aufgrund der direkten Lage zu den Waldflächen soll der Bereich der Einzelhäuser als reines Wohngebiet (WR\*) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl für die Doppelhausgrundstücke im Bereich des nördlichen Quartierplatzes ist mit 0,35 festgesetzt. Des Weiteren wird das realisierte Bauvolumen durch die Zahl der Vollgeschosse (II) und einer Gebäudehöhe bis zu 9,50 m begrenzt.

Im Bereich der nordwestlichen Einzelhäuser (rückwärtig des Turnhallengebäudes) ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig.

Zur Sicherung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der bestehenden Wohnnutzung wird als Maß der baulichen Nutzung für die Bauflächen des Turnhallengebäudes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte wird auf eine Wohneinheit begrenzt. Mit der Einschränkung der Wohneinheiten soll eine unangemessene Wohndichte vermieden werden. Hiermit wird den Strukturen der umgebenden Bebauung Rechnung getragen und sichergestellt, dass sich die neu entstehende Bebauung auch unter diesem Gesichtspunkt dem Gebietscharakter anpasst und die vorhandene Infrastruktur nicht übermäßig belastet wird.

Die am südwestlichen Rand gelegene Fläche mit der historischen Anlage (Villa Hoher Kamp) wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet werden über das Wohnen hi-

naus auch andere Nutzungen (z. B. Galerien, Büroflächen) ermöglicht. Das soll dazu beitragen, dass in Zukunft für das zu erhaltende Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung gefunden werden kann. Die Bauzone umfasst den vorhandenen mehrgeschossigen Gebäudeteil. Die Zahl der Vollgeschosse bestimmt sich nach der vorhandenen Gebäudehöhe. Zusätzlich wird dieser Bereich mit Festsetzungen zur Erhaltung nach § 172 BauGB belegt, da die bauliche Anlage zusammen mit dem historischen Park die städtebauliche Eigenart des Gebietes in besonderer Weise bestimmt. Die bauliche Erweiterungsmöglichkeit soll somit eingeschränkt werden und der Gebäudeerhaltung des Hauptgebäudes dienen.

Ergänzend stellen die festgelegten überbaubaren Bereiche sicher, dass künftig ausreichende Grünzonen entsprechend dem beabsichtigten Gebietscharakter entstehen. Bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden bleibt so eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

## C 2 Bauweise, Baugrenzen

Für das Baugebiet wird entsprechend der örtlichen Baustruktur und der angestrebten Gebietsentwicklung überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Südlich der nördlichen Wendeanlage soll eine Bauzone mit abweichender Bauweise festgesetzt werden. Die abweichende Bauweise ermöglicht, dass eine Bebauung mit einer Unterschreitung der seitlichen Abstandsfläche auf einer Seite von bis auf 0 m Grenzabstand zugelassen werden kann, um in diesem Bereich auch Sonderbauformen wie z. B. Gartenhof- oder Atriumhäuser errichten zu können.

In den bisher nicht bebauten Gebieten sind die Bauzonen so gelegt, dass in den meisten Fällen eine Gartennutzung im Süden oder Westen möglich ist. Die Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Bauzonen unterzubringen, sofern keine zusätzliche Stellplatz- und Garagenzone ausgewiesen ist.

Die Bauzonen sind so bemessen, dass heutige Wohnflächenansprüche realisiert werden können und gleichzeitig eine ortsbildgerechte Einbindung der Einzelgebäude in den städtebaulichen Kontext innerhalb eines vorgesehenen Gestaltungsrahmens ermöglicht wird.

## C 3 Verkehrsflächen

Die geplante Erschließung der künftigen Baugrundstücke soll als öffentliche Stichstraße mit zwei Wendeanlagen von der Straße auf dem Hohen Ufer erfolgen. Die Erschließung wird unter größtmöglicher Schonung des Baumbestandes geführt. Zum Erhalt einzelner vorhandener Bäume erhält die neue Planstraße an der westlichen Seite in einigen Teilabschnitten ein Ein- und Ausfahrverbot.

Die Planstraße ist als Mischfläche mit einer Ausbaubreite von insgesamt 6,50 m geplant. Sie soll so landschaftsverträglich wie möglich ausgebildet sein. Die Fahrbahn von 3,50 m Breite nimmt wechselseitig versetzte Parkbaumstreifen auf. Die Breite ist so bemessen, dass Parkierungsflächen und Einengungen aufgrund zu erhaltender Bäume möglich sind und somit eine Beruhigung des fließenden Verkehrs möglich wird. Die Verkehrsflächen sind insgesamt so dimensioniert, dass sie genügend Kapazitäten für eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen aufweisen.

Die Grundstücke, die nicht an der öffentlichen Straße liegen, werden über eine private Stichstraße erschlossen, deren Nutzung jeweils durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist.

Am Ende des südlichen Wendeplatzes verengt sich der Wohnweg auf eine Breite von 4 m. Ab der Zufahrt zum südöstlichen Baugrundstück (Stellplatz) hat er die Funktion eines Verbindungsweges, welcher lediglich von Fuß- und Radverkehr benutzt werden soll und somit auf eine Breite von 3 m reduziert wird. Das Zufahrtsrecht in diesem Bereich soll für Kfz durch geeignete Maßnahmen (z. B. Poller) verwehrt werden. Der Fuß- und Radweg soll von den zukünftigen Grundstückseigentümern des neuen Wohngebietes und Erholungssuchenden in Anspruch genommen werden und das öffentliche Wegenetz erweitern.

Das neue Wohngebiet soll über diesen Verbindungsweg an den Regenwasserkanal der Meierhofstraße angeschlossen werden.

Die Kosten für die gesamte Erschließung sowie die Ausgleichsarbeiten im Einmündungsbereich an der Straße Auf dem Hohen Ufer sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Das Plangebiet ist an die Buslinien 74 und 75 angeschlossen.

#### C 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um den Gesamteindruck des Straßenbildes nicht durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zu stören, sollen diese Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen der Vorgärten nicht zugelassen werden. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind) sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. den gesondert dargestellten Flächen, unterzubringen. Zur Schonung der Freiflächen und zur Reduzierung der Versiegelung sind freistehende Garagen und Carports nicht zugelassen.

Damit ausreichende Freiflächen gewährleistet werden, sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> zulässig.

#### C 5 Versorgungsflächen und Hauptversorgungsleitungen

Für eine ordnungsgemäße Stromversorgung des Plangebietes soll die bereits vorhandene Trafostation bestehen bleiben. Dementsprechend wird hierfür im Plan eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom AG, die zur Versorgung des Turnhallengebäudes, der „Villa Hoher Kamp“ und angrenzender Grundstücke dienen. Da diese Versorgungsleitungen zukünftig auf Privatgrundstücken verlaufen werden, muss der Verbleib der Telekommunikationsanlagen vor Baubeginn über eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden.

#### C 6 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Landesbauordnung)

Um im Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erhalten und damit dem neuen Wohngebiet einen optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zu Privatstraßen nur als standortgerechte, heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Zäune sind nur durch eine Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig, so dass diese vom öffentlichen Raum nicht mehr sichtbar sind.

Die Einfriedungen im Bereich der nördlichen und südlichen Wendeanlage sind jeweils einheitlich in Höhe und Materialität zu gestalten. Als Einfriedung kann eine Mauer, ein Mauersockel und/oder eine Hecke mit einer maximalen Höhe bis 2 m angelegt werden. Die Zuwegungen für Fußgänger und Pkw sollen zu den Gebäuden durch einheitlich gestaltete Tore geschlossen werden. Der nördliche Wendeplatz soll mit einem Rasenfeld und Baumbestand ausgestattet werden.

Die Garagen sind mit den Wohngebäuden baulich zu verbinden bzw. in diese zu integrieren und hinsichtlich ihrer Bauweise und der Verwendung von Materialien, z. B. (Oberflächengleichheit) so zu gestalten, dass sie mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden. Freistehende Garagen und Carports sind nicht zugelassen (siehe Abschnitt C 4).

Bestimmte Ordnungsprinzipien sollen in dem neuen Wohngebiet hervorgehoben werden und den Charakter des Gebietes unterstreichen. Zur Umsetzung dieser Merkmale sollen in den allgemeinen und reinen Wohngebieten (WA und WR\*) als Dachformen ausschließlich flach geneigte Pultdächer bis maximal 7° und Flachdächer zugelassen werden. Die Außenwände der Gebäude sollen nur in Putz mit den Farben RAL 9001 oder RAL 9003 ausgeführt werden.

Doppelhaushälften sollten hinsichtlich ihrer Dachneigung, Farbgebung und Materialität (Oberflächenbeschaffenheit) der Fassaden einheitlich gestaltet sein.

Um ungewollte Blickfänge zu vermeiden sollen in den allgemeinen und reinen Wohngebieten (WA1, WR2, WR) reflektierende oder glänzende Materialien für die Dacheindeckung, wie z. B. lasierte Dachsteine, ausgeschlossen werden.

C 7 Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1275 wird nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Bereich zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt als Erhaltungsbereiche festgesetzt; dabei handelt es sich um die historische Anlage „Villa Hoher Kamp“.

Die Bebauung im Erhaltungsbereich wird wegen der prägenden Funktion des Gebäudes für das Orts- und Landschaftsbild als schutzwürdig eingestuft.

Die Zielsetzung der Festlegung dieses Erhaltungsbereiches besteht darin, Textur, Formensprache, Gliederung und Proportionalität des Gebäudes und der Fassade zu erhalten und bei Um- oder Anbauten angemessen aufzugreifen. Des Weiteren sollen städtebaulich prägende Raum- und Kubaturproportionen erhalten werden.

Mit diesen Festsetzungen wird begründet, dass bei Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen eine Genehmigung erforderlich ist. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind für den Erhaltungsbereich Bestandsfestsetzungen in Form von Baugrenzen, Gebäudehöhen und Art der Nutzungen eingeflossen.

C 8 Öffentliche und private Grünflächen; Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; Kinderspielplatz

Die Planung für das neue Wohngebiet sieht südlich der Straße Auf dem Hohen Ufer und östlich der neuen Planstraße öffentliche Grünflächen mit charakteristischem altem Baumbestand vor. Diese Orts- und Landschaftsbild prägenden Grünbereiche stellen ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des neuen Wohngebietes dar. Gemäß den Planungszielen zum Erhalt der vorhandenen Freiraumstrukturen und der prägenden Bäume wird dieser öffentliche Grünzug erhalten. Der Bebauungsplan setzt städtebaulich bedeutende Bäume fest, die zu pflanzen bzw. zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Durch die Neuanpflanzungen von standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes wird die wohnungsnaher Erholungs- und Erlebnisfunktion erhalten und weiterentwickelt. Der öffentliche Grünzug bietet somit die Möglichkeit einer Fortsetzung der Grünverbindung von Bömers Park kommend zu den angrenzenden Waldbereichen des neuen Wohngebietes, über die Meyerhofstraße bis zum Admiral-Brommy-Weg und dem Lesumufer hinunter. Diese Grünverbindung ist als wichtige Wegeverbindung im Grün- und Freiraumkonzept Bremen 2002 dargestellt. Hiermit soll das Gebiet an das übergeordnete Wegesystem angeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein neuer Spielplatz geplant. Da die neue Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern mit überwiegend großzügigen Grundstücken besteht, können Spielmöglichkeiten für kleine Kinder ausreichend auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Des Weiteren befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung ein öffentlicher Spielplatz im Grünzug Finkenschlag. Gleichwohl hat sich der zukünftige Investor bereit erklärt, dem Bremischen Sozialressort zeitgleich mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan einen angemessenen finanziellen Betrag zur Aufwertung vorhandener Kinderspielbereiche im Nahbereich zu zahlen.

C 9 Maßnahmen für einzelne Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Durch die Neubebauung sollen 26 Bäume, die der Bremischen Baumschutzverordnung unterliegen, vorhabenbedingt gefällt werden. Als Er-

satzpflanzungen sollen insgesamt 26 standortgerechte Bäume (Hainbuche, Linde, Ahorn) mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm angepflanzt werden. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Kronentraufbereich geschützter Bäume ist mit Ausnahme der ausgewiesenen Baufelder nur gärtnerisch nutzbar (keine Gehwege, Terrassen und Müllcontainerstandorte).

Auf den südlichen Privatgrundstücken soll zum Hang eine private Grünfläche als Abschirmung zur Waldfläche in einer Tiefe von ca. 10 m festgesetzt werden. Innerhalb der privaten Grünfläche sind jegliche bauliche Anlagen, Auf- und Abgrabungen und Bodenbewegungen (Aufschüttungen) sowie Bodenverdichtungen unzulässig.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

#### C 10 Flächen für Wald

Die Grenzen des Plangebietes werden im Osten und Süden durch einen umfangreichen Baumbestand markiert. Nach dem Waldgesetz für das Land Bremen sind ca. 10 600 m<sup>2</sup> des Plangebietes Wald. Insgesamt sollen ca. 8 700 m<sup>2</sup> dieser Waldflächen im Bebauungsplan 1275 als Wald festgesetzt werden. Für die Umwandlung der verbleibenden 1 900 m<sup>2</sup> Waldfläche in eine andere Nutzungsart (Wohnbaufläche) muss ein Ausgleich erfolgen. Ein Ausgleich soll in der Form hergestellt werden, dass die Waldgrundstücke sich selbst überlassen bleiben (siehe unter Abschnitt C 11). Aufgrund der oben genannten Tatbestände sind Maßnahmen zu entwickeln, die Verkehrssicherung und Natur-/Artenschutz vereinbaren. Grundsätzlich sind Verkehrssicherungsmaßnahmen durchzuführen an den Grenzen des Grundstücks (gesamt und intern an den Grenzen zu den Baufeldern) und an den öffentlichen Wegen. Um das Betreten des Waldes zu unterbinden, sind entlang der Grenzen zu den Baugrundstücken standortheimische Hecken als Einfriedung anzupflanzen.

#### C 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vorrang vor Eingriffen in den Naturhaushalt hat nach BauGB die Vermeidung solcher Eingriffe; dieser Vermeidung wird im Bebauungsplan 1275 durch die Maßnahmen der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 bis 9.3 Rechnung getragen.

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von Eingriffen vorgesehen:

- Fußwege, Einfahrten und Einstellplätze auf Privatgrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau aus natürlichen Baustoffen (z. B. Kies, Natursteinplatten, Schotter etc.) herzustellen.
- Im Plangebiet sind, außer auf der privaten Grünfläche, Bodenauffüllungen und Abgrabungen nur zur technisch erforderlichen Gebäudegründung und Höhenanpassung zulässig.
- Durch die Neubebauung gehen Teilbereiche der Waldflächen verloren. Ein gesonderter Ausgleich für den Verlust von Waldflächen wird wegen der Entwicklung weiterer standortgerechter waldartiger Bestände innerhalb der Waldflächen nicht für erforderlich gehalten. Der Ausgleich soll hier auf den im Bebauungsplan festgesetzten Waldgrundstücksflächen geschaffen werden, in der Form, dass diese Waldgrundstücke sich weitgehend selbst überlassen bleiben, sodass die Wertigkeit aus der Sicht des Artenschutzes erhalten bleibt bzw. steigt. In der vorgesehenen Kompensationsfläche ist Wald der eigendynamischen Entwicklung zu überlassen, d. h., dass keine waldbaulichen Maßnahmen (außer denen zur Herstellung der Verkehrssicherheit am Waldrand notwendigen Maßnahmen) und keine Holzentnahmen erfolgen. Das Betreten des Waldes ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

#### C 12 Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes „Gut Hoher Kamp“ (Bebauungsplanverfahren 1275) sieht ein Trennsystem vor. Das auf den Privat-

flächen anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Wegen und Abstellflächen ist nach dem BremWG § 132a einer Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen befestigten Flächen, wie Straßen, Nebenanlagen, Wege kann dem Regenwasserkanal in der Meierhofstraße (Schacht 508) zugeleitet werden. Aufgrund der dichten sowie sehr mächtigen Geschiebelehmdecke wird eine Versickerung von Oberflächenwasser eher schwierig umsetzbar sein. In diesem Fall besteht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser aus dem gesamten Bebauungsplangebiet in den oben genannten Schacht 508 in der Meierhofstraße unter folgenden Vorgaben einzuleiten. Das Regenwasser kann nur eingeschränkt bzw. durch eine Drosselung vom vorhandenen Regenwasserkanal aufgenommen werden. Damit verbunden sind entsprechende Speicherungen und Rückhaltemaßnahmen im Bebauungsplangebiet.

Für das anfallende Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet kann sowohl dem Schmutzwasserkanal in der Straße Auf dem Hohen Ufer (Schacht 114), als auch in der Meierhofstraße (Schacht 109) zugeführt werden.

Die Einhaltung der oben genannten Maßnahmen sollen über eine kanaltechnische Erschließungsvereinbarung zwischen dem Investor und dem Umweltbetrieb Bremen vor einer Umsetzung gesichert werden.

#### C 13 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Da aufgrund einer Verkehrsprognose über Lärmeinwirkungen von der Straße Auf dem Hohen Ufer von einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet im Nachtbereich auszugehen ist, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 für die angrenzende erste Gebäudereihe parallel zur Straße Auf dem Hohen Ufer passiver Lärmschutz festgelegt. Dieser gewährleistet, dass die Nachtruhe nicht durch Lärm gestört wird. Näheres siehe Umweltbericht D 2.8.

#### C 14 Sonstige Festsetzung

Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger dienen der Herstellung einer sparsamen Erschließung im Innenbereich.

#### C 15 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Baumschutzverordnung des Landes Bremen, Waldgesetz des Landes Bremen, und Landschaftsschutzverordnung) 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.

#### Kampfmittel

Der Planbereich ist im Rahmen der Trägerbeteiligung auf mögliche Kampfmittel hin überprüft worden. Es liegen keine Meldungen oder Hinweise über noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe etc. vor.

Sollten bei Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu benachrichtigen.

### D Umweltbericht

Die Festlegung des nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Untersuchungsprogramms für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes 1275 erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

1. Erfassung potenzieller Fledermaushöhlen und Vogelniststätten auf dem Lidice-Gelände, Teil I und II, Dipl.-Biol. Lothar Bach, Freilandforschung, zoologisches Gutachten, März und Juli 2007;

2. historische Recherche für das Bebauungsplangebiet Lidice-Haus in Bremen-Nord, Consens, Umweltplanung GmbH, August 2007;
3. orientierende Altlastenuntersuchung für das Bebauungsplangebiet Lidice-Haus in Bremen-Nord, Consens, Umweltplanung GmbH, Oktober 2007;
4. Baumgutachten: Untersuchungen zur Baumkontrolle bezüglich Verkehrssicherheit Auf dem Hohen Ufer, ehemaliges Lidice-Haus, durchgeführt von Stadtgrün Bremen, September 2009;
5. Grünbestandsplan und Grünordnungsplan für das Bebauungsplangebiet Gut Hoher Kamp in Bremen-Nord, Henke + Blatt, Garten und Landschaftsarchitekten, März und November 2010;
6. schalltechnische Untersuchungen für das Turnhallegebäude in dem Bebauungsplangebiet Gut Hoher Kamp, Ingenieurbüro Peter Gerlach, September 2010.

#### D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll eine Wohnbebauung mit hochwertigen Einfamilienhäusern in direkter Nachbarschaft zu einem wertvollen Natur- und Landschaftsraum ermöglichen. Der Baumbestand soll insbesondere dort, wo er das Ortsbild bestimmt und wo sich schützenswerte Tierarten aufhalten, erhalten bleiben. Erschlossen werden soll das Wohngebiet durch eine öffentliche Stichstraße, die in einer nördlichen und südlichen Wendeanlage endet und dort jeweils eine Baugruppe mit einer Hofsituation vorzieht. Für den nördlichen Bereich, in dem geringerer Gehölzbestand vorliegt, ist eine dichtere Bebauung mit hochwertigen Doppelhäusern geplant. Für den südöstlichen Grundstücksteil, entlang des Grünzuges, soll eine lockere Bebauung mit großzügigen Grundstücken für hochwertigen Einzelhausbau ermöglicht werden. Ein Teil der nördlichen Grundstücksflächen soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Grünstruktur entlang der Planstraße soll durch ergänzende Baumpflanzungen aufgenommen werden. Für das Hauptgebäude der „Villa Hoher Kamp“ ist Erhaltungsschutz vorgesehen, der rückwärtige Gebäudeteil der Villa soll abgerissen werden.

Zu den näheren Einzelheiten der Planung wird auf die Abschnitte A bis C dieser Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden 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 unvermeid-

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

Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da die geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 361 eine weitaus größere Versiegelung ermöglichen.

Mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 1275 sind keine Eingriffe verbunden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die Eingriffsregelung ist daher für diesen Fall nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungskonzept zu vermeiden.

Im Folgenden werden dargestellt:

- der Eingriff in Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima),
- Auswirkungen auf streng geschützte Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz,
- Auswirkungen auf nach der Baumschutzverordnung des Landes Bremen geschützte Bäume und den Tatbestand, dass es sich bei einigen Flächen um Waldflächen nach dem Bremischen Waldgesetz (BremWaldG) handelt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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 großer Teil dieser Zielsetzungen, wie der Erhalt von typischen Gestaltungselementen und Großbäumen, als Bestandteil des Bebauungsplanes übernommen.

Tiere/Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen waldartigen Gehölzstrukturen auf dem Gelände ist ein Gutachten zur Erfassung potenzieller Fledermaushöhlen und Vogelniststätten erstellt worden. Die Untersuchungen von Lothar Bach haben in den dortigen Bäumen Bruthabitate von Vögeln und Quartiersstandorte von Fledermäusen nachgewiesen. Neben Höhlenfunden von Eichhornkobel konnten Kleiber, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Meisen, Dohlen, Rabenkrähen, Waldkauz und ein Eichhörnchen auf dem Gelände festgestellt werden.

Die Waldflächen haben einen denkbar hohen Wert für Vögel und Fledermäuse. Es ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der Höhlen von Tieren genutzt wird. Das Gelände besitzt eine hohe Attraktivität auf Fledermäuse und Höhlenbrüter. Betreffend Fledermäuse zeigen Erfahrungen aus vergangenen Jahren, dass nicht nur große zusammenhängende Waldgebiete, sondern im städtischen Bereich gerade Parks, selbst isolierte Parks,

ebenfalls eine hohe Attraktivität besitzen. Fledermäuse unterliegen dem Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie und der Europäischen Artenschutzverordnung. Sie gehören zu den vom Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 streng geschützten Arten. Nach § 42 Abs.1 ist es u. a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Da der überwiegende Teil der Altbaumbestände erhalten bleibt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein wird, ist im vom Vorhaben betroffenen Bereich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der oben aufgeführten Arten auszugehen.

Die vorliegende Planung stellt den bestmöglichen Kompromiss zwischen der Ausweisung von neuen Bauflächen und dem Erhalt von wertvollen Grünbereichen dar.

#### Pflanzen/Baumschutz

Das Plangebiet ist insgesamt durch Freiflächen, alten Gehölzbestand, wie Einzelbäume, Baumhecken und Waldbestände gegliedert. Von sehr hoher Bedeutung sind die Waldbestände im Südosten des Gebietes. Nach dem Waldgesetz für das Land Bremen sind ca. 10 600 m<sup>2</sup> des Plangebietes Wald.

Der Tatbestand, dass es sich bei ca. 10 600 m<sup>2</sup> der Flächen um Waldflächen nach dem Bremischen Waldgesetz (BremWaldG) handelt, bedeutet, dass bei einer sogenannten Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart ein Ausgleich erfolgen muss. Ein Ausgleich soll in der Form geschaffen werden, dass die im Bebauungsplan 1275 zukünftig festgesetzten Waldgrundstücke sich selbst überlassen bleiben und jegliche Waldnutzung heraus genommen werden soll. Die Festlegung weiterer Maßnahmen zum Schutz der Bäume und Pflanzen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Folgende Maßnahmen sind zum Schutz der Bäume/Pflanzen vorgesehen:

- Erhaltung der Altbaumbestände (Baumreihen) innerhalb der Waldflächen und der öffentlichen Grünflächen.
- Einfriedigung von Baugrundstücken nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.1).
- Ergänzung der Gehölzbestände entlang der Planstraße, innerhalb der öffentlichen Grünfläche und vereinzelt auf den privaten Grundstücken. Insgesamt sollen im Plangebiet 26 standortgerechte Bäume (Hainbuche, Linde, Ahorn) mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm als Ersatzpflanzungen angepflanzt werden. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Der Kronentraufbereich geschützter Bäume ist mit Ausnahme der ausgewiesenen Baufelder nur gärtnerisch nutzbar (keine Gehwege, Terrassen und Müllcontainerstandorte).
- Auf den südlichen Privatgrundstücken soll zum Hang eine private Grünfläche als Abschirmung zur Waldfläche in einer Tiefe von ca. 10 m festgesetzt werden. Innerhalb der privaten Grünfläche sind jegliche bauliche Anlagen, Auf- und Abgrabungen und Bodenbewegungen (Aufschüttungen) sowie Bodenverdichtungen unzulässig.

Aufgrund des geplanten, weitestgehend vollständigen Erhaltes der vorhandenen Gehölzbestände sowie der geplanten Neupflanzungen, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

#### D 2.2 Boden/Auswirkungen durch Altlasten

Gemäß § 1 Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß § 2 Bremisches Naturschutzgesetz und Bundes-Bodenschutzgesetz ist Boden zu erhalten. Seine Funktionen sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Boden und Altlasten sind zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Zur Bewertung werden Prüfwerte einer ori-

entierenden Altlastenuntersuchung durch die Consens Umweltplanung GmbH herangezogen.

Zunächst wurden im Rahmen einer historischen Recherche mehrere Verdachtsbereiche für mögliche Kontaminationen im Boden festgestellt. Die Ergebnisse der anschließenden orientierenden Untersuchung machen deutlich, dass der überwiegende Teil der untersuchten Proben und Flächen keine auffälligen Schadstoffgehalte erkennen lässt, dennoch sind einige Teilbereiche der ehemaligen Sportflächen durch Ablagerungen mit einem Gemisch aus Bauschutt und Schlacken kontaminiert. In einem Teil der mit Schlacke aufgeschütteten Bereiche (Fläche HS 6.4) wurden die relevanten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf der zum Teil deutlich für die Parameter PAK, Arsen und Blei überschritten (siehe Anlage: Historische Recherche und orientierende Altlastenuntersuchungen für das Bebauungsplangebiet Lidice-Haus in Bremen Nord, Projekt-Nr. 1451, Consens Umweltplanung GmbH). Für die genannte Fläche HS 6.4 ist eine Wohnbebauung erst nach einer Boden-sanierung durch Austausch der belasteten Materialien möglich.

Die Bodensanierung dieses belasteten Bereiches ist durch eine Sanierungsvereinbarung mit dem Investor gesichert.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Auch unter Berücksichtigung einer sensiblen Nutzung (Kinderspielflächen) wiesen die übrigen Proben keine Überschreitungen handelsrelevanter Prüfwerte auf.

#### Geologie

Das Gelände misst in seiner Ausdehnung überschlägig 38 000 m<sup>2</sup>. Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen 5 m NN und 20 m NN und weist somit ein lebhaftes Relief auf.

Geologisch befinden wir uns am Hang der Geest, die oftmals stark variabel aufgebaut ist. In den tiefen Bereichen sind die Einflüsse der Weser sichtbar (Lesum-Kliff). Der natürliche Aufbau stellt sich wie folgt dar:

Unter einem 0,2 m bis 0,5 m mächtigen Podsolboden („Mutterboden“) lagern 10 m bis 12 m mächtige Geschiebelehme.

Unter den Geschiebelehmen folgen geringmächtige Sandpakete. Darunter stehen ab - 5 m NN mächtige Tone der Lauenburger Schichten an.

#### Bautechnik

Die Baugrunderkarte Bremen weist einen gering setzungsempfindlichen Untergrund auf, Bauwerke mit mittleren Sohlspannungen sind möglich. In einigen Bereichen kann der Geschiebelehm zu Staunässe neigen.

Probleme können bei Kellerbauten auftreten, da randlich an den Gebäudekanten eindringendes Regenwasser nicht nach weiter unten bzw. zu den Seiten versickern kann.

Aufgrund der variablen Geologie sollten vor Bebauung Sondierungen durchgeführt werden, um auf den tatsächlichen Untergrund zu schließen und die Maßnahmen zur Gebäudegründung berechnen zu können.

#### Geothermie

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrologisch vor Ort möglich.

### D 2.3 Grundwasser

Nach § 2 Bremisches Wasserschutzgesetz und § 2 Bremisches Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2007) ergaben Grundwasserstände zwischen etwa 3 m NN (im Norden) und etwa 1 m NN (im Süden); Höchststände sind 4 m NN (im Norden) sowie etwa 3 m NN im Süden zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Süden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7 - 7,5; Gesamteisen: 0,2 - 1 mg/l; Chloride: 25 - 50 mg/l; Sulfate: 40 - 80 mg/l; Magnesium: 1 - 5 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l (Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993)).

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser. In der geplanten Erschließungsstraße ist ein Regenwasserkanal vorgesehen, der dieses Wasser aufnehmen und in die nördliche Richtung, in die Straße Auf dem Hohen Ufer, sowie in südliche Richtung in die Meierhofstraße ableiten wird.

Für eine Beurteilung hinsichtlich des Grundwasserschutzes liegt die nachgewiesene PAK-Konzentration der Schlacke führenden Horizontes bei HS 6.4 (siehe D.2.2) deutlich oberhalb der Maßnahmenschwelle der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA).

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes, der Barrierefunktion der Geschiebelehme (Grundwassernichtleiter bzw. -hemmer) sowie der spezifischen Eigenschaften (geringe Mobilität) der nachgewiesenen erhöhten Stoffkonzentrationen ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen.

#### D 2.4 Klima

Nach § 1 Baugesetzbuch ist das Klima zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Bremisches Naturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Klimas, hier insbesondere das des lokalen Kleinklimas, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist waldartige Bestände auf und verfügt über günstige kleinklimatische Bedingungen, die teilweise durch die Bebauung des Planbereiches verändert werden. Diese Veränderung ist ohne spürbare Auswirkungen auf benachbarte Bereiche.

#### D 2.5 Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

Gemäß § 1 Baugesetzbuch bedarf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonderer Berücksichtigung.

Das Plangebiet ist geprägt durch die historische Anlage „Villa Hoher Kamp“ und die parkähnliche Freiraumstruktur. Die Villa Hoher Kamp mit ihren bemerkenswerten Grünbereichen ist ein wertvolles Zeugnis der bremischen Kaufmannschaft und hat nicht nur eine kulturhistorische Bedeutung, sondern aufgrund der nahen Lage zur Lesum auch eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Die Hangkante zur Geest entlang der Lesum bildet eine weithin natürliche Grenzziehung. Der Landschaftsraum an der Lesum ist ein wertvoller Erholungsraum und verfügt über einen umfangreichen Großbaumbestand.

Das Orts- und Landschaftsbild wird in Teilen verändert; der überwiegende Teil der prägenden Altbaumbestände bleibt jedoch erhalten. Insgesamt sollen ca. 8 700 m<sup>2</sup> der nach dem Bremischen Waldgesetz festgelegten Waldflächen im Bebauungsplan 1275 als Wald festgesetzt werden. Durch die Erhaltung der Altbaumbestände werden wichtige Elemente des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes bewahrt. Die Erholungsfunktion des Waldes wird durch den Anschluss an das übergeordnete Wegenetz ebenfalls verbessert.

#### D 2.6 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Abschnitt D 2.2 verwiesen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 33 800 m<sup>2</sup>. Nach dem Bebauungsplan 361 ist fast die Hälfte der Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die hier ehemals vorgesehene Werderlandtrasse beansprucht eine Fläche von ca. 16 370 m<sup>2</sup>. Für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungsangebot Jugendleiterschule ist eine Fläche von ca. 2 700 m<sup>2</sup> überbaubar.

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen auf ca. 5 650 m<sup>2</sup> reduziert. In der Bilanzierung der überbaubaren Flächen zwischen dem Bebauungsplan 361 und dem vorliegenden Bebauungsplan 1275 kommt es zu einer geringeren Versiegelung der Flächen.

## D 2.7 Auswirkungen auf den Menschen durch niederfrequente Magnetfelder

Nach dem Auftrag des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dazu gehören auch mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder.

Aufgrund des in neuerer Zeit wissenschaftlich begründeten Verdachts auf einen Zusammenhang zwischen magnetischen Expositionen und kindlicher Leukämie wird in der Planungsempfehlung der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales vom Februar 2004 Folgendes empfohlen:

„In allen Aufenthaltsräumen sowie auf den Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, sollte bei durchschnittlicher betrieblicher Auslastung der Versorgungsanlage, unter Berücksichtigung gegebenenfalls weiterer vorhandener Anlagen im Umfeld, eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 Mikrottesla nicht überschritten werden.“

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine vorhandene Trafostation, die erhalten bleiben soll. Da diese Trafostation eine Leistung von 315 kVA erzeugt, ist zur sicheren Einhaltung einer magnetischen Flussdichte von 0,3 Mikrottesla in Daueraufenthaltsbereichen ein Abstand von mindestens 3,8 m zwischen Trafostation und Daueraufenthaltsbereichen erforderlich. Der Abstand zwischen dem nächsten Gebäude (Turnhalle) und der Trafostation beträgt 3,60 m. Der Vorsorgeabstand wird geringfügig überschritten. Bei der Nutzung der Turnhalle sind jedoch aufgrund der Aufenthaltszeiten und der nur geringen Überschreitung des für Daueraufenthaltsbereiche geltenden Vorsorgeabstandes keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder von Niederfrequenzanlagen zu erwarten.

## D 2.8 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7 c Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) maßgebend. In der Bauleitplanung soll bei Einfluss von Verkehrslärm von folgenden Orientierungswerten ausgegangen werden:

- im reinen Wohngebiet tagsüber (6 bis 22 Uhr) 50 dB(A), nachts 40 dB(A);
- im allgemeinen Wohngebiet tagsüber (6 bis 22 Uhr) 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

### Verkehrslärm durch die Straße Auf dem Hohen Ufer

Aufgrund der Ergebnisse der Lärmkartierung auf Datengrundlage von 2005 und einer möglichen Verkehrsprognose über Lärmeinwirkungen für das Jahr 2025 sind an der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ die Orientierungswerte der DIN 18005 hier im allgemeinen Wohngebiet nachts geringfügig überschritten. Gegenüber der Lärmkartierung des Jahres 2005 errechnet sich in der Prognose für das Jahr 2025 in der Straße Auf dem Hohen Ufer eine Erhöhung des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens DTV von 3070 auf 3360 – das sind rund 10 %. Dies führt nicht zu einer spürbaren oder im Rahmen der Genauigkeit messbaren Erhöhung des Lärmpegels. Eine Verdoppelung der Verkehrszahlen würde zu einer Erhöhung des Lärmpegels um 3 dB führen. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens von 10 % entspricht weniger als 0,5 dB.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 hier im allgemeinen Wohngebiet nachts geringfügig überschritten werden, soll lediglich für die erste Gebäudereihe, parallel zur Straße Auf dem Hohen Ufer, passiver Lärmschutz festgelegt werden. In diesem Bereich ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Verkehrslärm durch die neue Planstraße

Mit der Erschließung des parkähnlichen Geländes und der Entwicklung zum Wohngebiet ist mit einer Zunahme des Straßenverkehrs und damit des Straßenverkehrslärms zu rechnen.

Die Zunahme wird als gering eingeschätzt.

Lärm durch Turnhalle

Bedenken einer möglichen Beeinträchtigung aufgrund von Lärmbelästigungen durch die Nähe der Turnhalle gegenüber der geplanten Wohnbebauung konnten durch schalltechnische Untersuchungen des Ingenieurbüros Peter Gerlach ausgeräumt werden. In der Turnhalle sind ausschließlich Geräte eines Fitness-Studios aufgestellt, von deren Nutzung keine maßgeblichen Geräuschmissionen ausgehen, auch bei geöffneten Fenstern. Die Nutzung der Sporthalle ist deutlich vor 22 Uhr beendet, mithin auch die Nutzung der nunmehr sieben Stellplätze vor der Sporthalle.

Die ausschließliche und geringe Tagesnutzung der sieben Stellplätze vor der Turnhalle ist aus schalltechnischer Sicht unbedenklich.

#### D 2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; historische Bausubstanz; Erhaltungsgebot

Im Plangebiet befindet sich ein historisch wertvolles Einzelgebäude, die „Villa Hoher Kamp“, die auf die Bremer Kaufmannsfamilie F. L. Biermann zurückgeht. Ihr vollständiger Abriss ließe eine für die Entwicklung des Stadtteils St. Magnus bedeutende Identifikationsfunktion verloren gehen. Das Gebäude wird daher im Bebauungsplan als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt (siehe Abschnitt C 7).

Archäologie

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten sichergestellt.

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

Bei der Planung wurden verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten untersucht. Das jetzt vorliegende Bebauungskonzept ermöglicht die Verwertung des Grundstücks unter Berücksichtigung wichtiger Belange der entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen, wie die des Artenschutzes, des Baumschutzes, des Erhaltungsgebotes und des Landschaftsbildes. Die Nullvariante hätte zufolge, dass die leer stehenden Gebäude zunehmend verfallen und die Gefahr besteht, dass alte Baumbestände und erhaltenswerte Gebäude dem Vandalismus zum Opfer fallen.

#### D 4 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Die jeweils verwendeten Verfahren sind den Gutachten zu entnehmen.

Für die Bewertung der Auswirkungen durch Altlasten sind 2007 eine historische Recherche und ein Gutachten zu Bodenuntersuchungen durchgeführt, für die Bewertung der Auswirkungen durch Mensch und Lärm ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Für die Einschätzung

der Auswirkungen auf historische Baukulturgüter sind Bestandspläne und baufachliche Bewertungen zugrunde gelegt worden. Für die Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind ein Baumgutachten, ein Grünbestandsplan und ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Des Weiteren ist innerhalb des Plangebietes aus Artenschutzgründen ein Fachbeitrag zur Erfassung potenzieller Fledermaushöhlen und Vogelniststätten auf dem Gelände erstellt worden.

Die jeweils verwendeten Verfahren sind in den Gutachten 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 § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, 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 Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

#### D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der neue Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Schaffung von neuen Wohnbauflächen unter größtmöglicher Schonung des Baumbestandes und der Erhaltung ortsbildprägender Gebäude.

Im Umweltbericht wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern im Hinblick auf voraussichtliche Beeinträchtigungen untersucht.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen stützen sich auf Erhebungen von Ortsbegehungen, Luftbildauswertungen und unterschiedlicher Kartengrundlagen. Durch eine Reihe geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff wirkungsvoll reduziert werden. Die Verluste können durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima werden durch Maßnahmen im Bebauungsplan soweit wie möglich gemindert oder kompensiert.

Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind erheblich. Sie werden begrenzt durch überwiegende Erhaltung von Altbaumbeständen und kompensiert durch Entwicklungsmaßnahmen in den verbleibenden Waldbereichen.

Im Vergleich zwischen den Bebauungsplänen 361 B (derzeitiges Planungsrecht) und 1275 (zukünftiges Planungsrecht) wird die Flächenanspruchnahme durch die Wohnbebauung reduziert.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch-Lärmschutz werden als gering eingestuft.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kulturgut sind begrenzt. Die historisch wertvolle „Villa Hoher Kamp“ soll als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Wechselwirkungen sind nicht betroffen.

### **E Finanzielle Auswirkungen**

Kosten für Erschließung, Regulierung, Ausgleich etc.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist überwiegend dem Sondervermögen Immobilien und Technik zugeordnet. Ein kleinerer Grundstücksteil ist dem Sondervermögen Infrastruktur zugehörig.

Es ist vorgesehen, einen Großteil der städtischen Grundstücksfläche, die dem Sondervermögen Immobilien und Technik zugeordnet ist, mit den bestehenden Immobilien an einen Investor zu veräußern und die unbebauten Grundstücke durch den Investor bebauen zu lassen. Voraussetzung für eine Bebauung ist, dass der Investor sich vertraglich verpflichtet, sämtliche Kosten für die Erschließung, die Altlastensanierung und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu übernehmen. Ein entsprechender Vertrag ist zwischen dem Investor und Immobilien Bremen geschlossen worden. Des Weiteren beteiligt sich der Investor in Abstimmung mit dem Sozialressort mit einer angemessenen Summe an Spielraumverbesserungsmaßnahmen im Umfeld des Geltungsbereiches.

Mit Einnahmen der Stadtgemeinde durch den Verkauf von Baugrundstücken kann gerechnet werden. Die Verkaufserlöse aus dem Grundstücksverkauf fließen dem SVIT (Sondervermögen Immobilien und Technik) zu. Sie werden zum Teil im Sanierungsprogramm der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales gutgeschrieben.

## **F Genderprüfung**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Plangebietes. Durch den Bebauungsplan sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten.

Auf der Basis eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes können die notwendigen Investitionen zur Erhaltung der Altimmobilien getätigt werden. Der Leerstand hat sich bislang negativ durch unbeleuchtete Gebäude und verwilderte Gartenfreiflächen auf die Aufenthaltsqualität des Parkbereiches ausgewirkt. Die städtebauliche Neuordnung kann die Aufenthaltsqualität und -sicherheit positiv beeinflussen.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 1275 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

- **Auf dem Hohen Ufer**
- **Meierhofstraße**
- **Admiral-Brommy-Weg**
- **Bei Raschens Werft**

**(Bearbeitungsstand 15. März 2011)**

### **a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der neue Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Schaffung von neuen Wohnbauflächen unter größtmöglicher Schonung des Baumbestandes und der Erhaltung ortsbildprägender Gebäude.

Für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen herangezogen:

1. Erfassung potenzieller Fledermaushöhlen und Vogelniststätten auf dem Lidice-Gelände, Teil I und II, Dipl.-Biol. Lothar Bach, Freilandforschung, zoologisches Gutachten, März und Juli 2007;
2. historische Recherche für das Bebauungsplangebiet Lidice-Haus in Bremen-Nord, Consens, Umweltplanung GmbH, August 2007;
3. orientierende Altlastenuntersuchung für das Bebauungsplangebiet Lidice-Haus in Bremen-Nord, Consens, Umweltplanung GmbH, Oktober 2007;
4. Baumgutachten: Untersuchungen zur Baumkontrolle bezüglich Verkehrssicherheit Auf dem Hohen Ufer, ehemaliges Lidice-Haus, durchgeführt von Stadtgrün Bremen, September 2009;
5. Grünbestandsplan und Grünordnungsplan für das Bebauungsplangebiet Gut Hoher Kamp in Bremen-Nord, Henke + Blatt, Garten und Landschaftsarchitekten, März und November 2010;
6. schalltechnische Untersuchungen für das Turnhallegebäude in dem Bebauungsplangebiet Gut Hoher Kamp, Ingenieurbüro Peter Gerlach, September 2010.

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 den Menschen durch niederfrequente Magnetfelder,
- 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 1275 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt und des Menschen mit sich bringt.

Durch eine Reihe geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff wirkungsvoll reduziert werden. Der Verlust an Lebensraum und Vegetation kann durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Im Zuge einer neuen Nutzung werden Bodensanierungsarbeiten im Bereich des ehemaligen Sportplatzes erforderlich. Die Bodensanierung ist durch eine Sanierungsvereinbarung mit dem Investor gesichert.

#### **b) Alternativenbetrachtung**

Andere Nutzungsarten des Plangebietes – wie z. B. die Nutzung des Geländes als öffentliche Parkanlage – würde eine Bebauung der Freiflächen ausschließen, scheiden aufgrund der hohen Unterhaltungskosten für die Stadt Bremen aus. Das jetzt vorliegende Baukonzept ermöglicht die Verwertung des Grundstücks unter Berücksichtigung wichtiger Belange der entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen, wie die des Artenschutzes, des Baumschutzes, des Erhaltungsgebotes und des Landschaftsbildes. Die Nullvariante hätte zur Folge, dass die leer stehenden Gebäude zunehmend verfallen und die Gefahr besteht, dass alte Baumbestände und erhaltenswerte Gebäude dem Vandalismus zum Opfer fallen.

#### **c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (28. Januar 2011 bis 28. Februar 2011) beteiligt worden. Der Beirat Burglesum hat den Planungen in seiner Sitzung am 9. Februar 2011 zugestimmt.

Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Änderungen haben sich daraus nicht ergeben.

# Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1275

Stand: 09.11.2010

## I. Nutzung der Flächen

	Ha	%
<b>1. Fläche des Geltungsbereiches .....</b>	<b>3,4</b>	<b>100</b>
1.1 davon: Vorhandene Baugebiete.....	0,37	11
1.2 davon: Neue Baugebiete.....	1,68	50
<b>2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt* .....</b>	<b>0,87</b>	<b>26</b>
<b>3. Unbebaubare Fläche insgesamt.....</b>	<b>2,53</b>	<b>74</b>
<hr/>		
<b>4. Baugebiete insgesamt (incl. Ga, St, Na) .....</b>	<b>2,05</b>	<b>60</b>
4.1 davon:Reines Wohngebiet (WR).....	1,24	36
4.2 davon:Allgemeines Wohngebiet (WA).....	0,81	24
4.3 davon: Mischgebiet (MI) .....	-	-
4.4 davon: Kerngebiet (MK) .....	-	-
4.5 davon:Gewerbegebiet (GE).....	-	-
<b>5. Verkehrsflächen insgesamt .....</b>	<b>0,28</b>	<b>8</b>
5.1 davon: vorhandene Verkehrsflächen.....	0,01	0,35
5.2 davon: Planstraßen .....	0,25	7
5.3 davon: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,02	0,65
<b>6. Flächen für Versorgung insgesamt .....</b>	<b>0,01</b>	<b>1</b>
6.1 Zweckbestimmung (Elektrizitätsversorgung).....	0,01	1
<b>9. Grünflächen insgesamt.....</b>	<b>0,2</b>	<b>6</b>
9.1 davon: Öffentliche Grünflächen .....	0,12	3,5
9.2 davon: Private Grünflächen.....	0,08	2,5
<b>10. Flächen für Landwirtschaft und Wald insgesamt.....</b>	<b>0,86</b>	<b>25</b>
10.1 Flächen für Wald .....	0,86	25

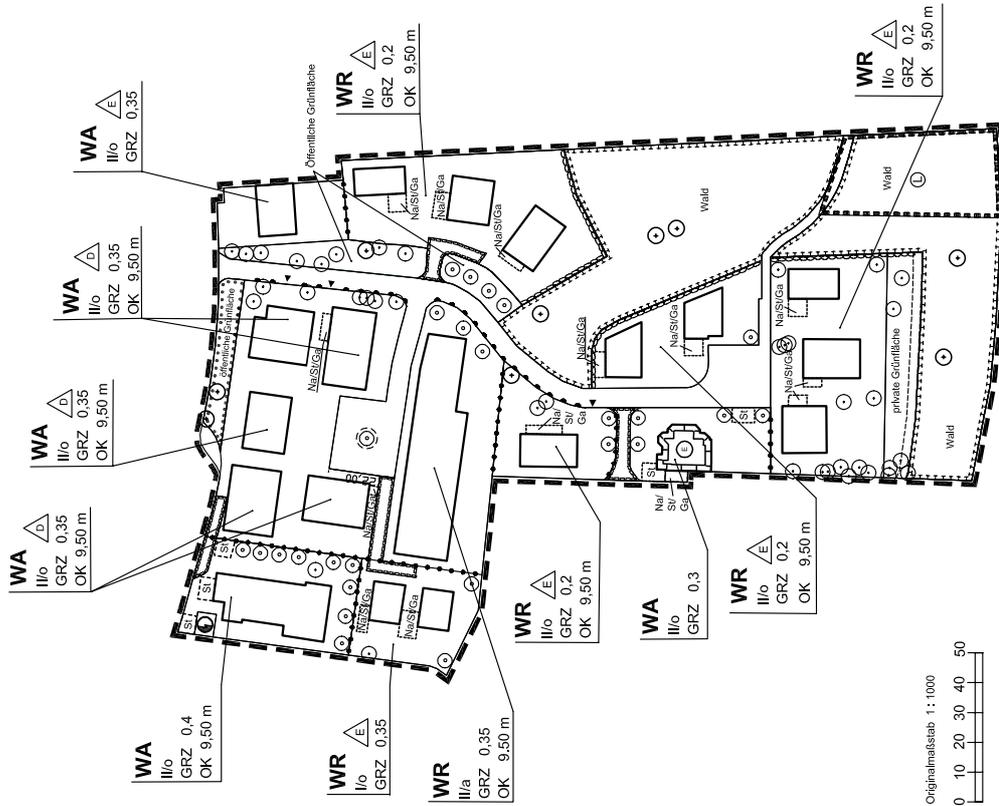
\* Einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

## II. Wohnungsbaupotenzial

	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt .....	<b>27</b>	<b>100</b>
1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern .....	<b>27</b>	<b>100</b>
Davon auf städtischen Flächen .....	<b>27</b>	<b>100</b>
1.2 WE in Reihenhäusern .....	-	-
Davon auf städtischen Flächen .....	-	-
1.3 WE in Mehrfamilienhäusern * .....	-	-
Davon auf städtischen Flächen .....	-	-
2. Mit vorhandener Erschließung mögliche WE (z.B. Baulücken)	-	-
3. Mit neuer Erschließung mögliche WE .....	<b>27</b>	<b>100</b>
4. Neu mögliche WE öffentlich erschlossen .....	<b>18</b>	<b>66</b>
5. Neu mögliche WE privat erschlossen .....	<b>9</b>	<b>33</b>
6. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E / WE) .....	<b>65</b>	
7. Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (l. 1.2) ..	<b>38E/ha</b>	

# BEBAUUNGSPLAN 1275

für ein Gebiet in Bremen-Burlesum  
zwischen Auf dem Hohen Ufer, Meierhofstraße,  
Admiral-Brommy-Weg und Bei Raschens Werft



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl
- OK Oberkante baulicher Anlagen in m über Strassenoberfläche, Höchstmaß
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- g Offene Bauweise
- a Geschlossene Bauweise
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Transformatorstation
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Bäume anpflanzen und nach Abgang zu ersetzen.
- Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Bäume mit Habitat-Funktion. Diese Bäume sind zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Maßnahmen an diesen Bäumen bedürfen der Genehmigung nach Artenschutzrecht.
- Anpflanzen von standortheimischen Hecken und nach Abgang zu ersetzen.
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung der bestehenden natürlichen Vegetation (Laubbäume)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit dem Anlegenverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie mit Rechten für Leitungen zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leitungsträger.
- Mit einem der Grünpflege dienenden Fahrrecht zu belastende Fläche 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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

