

Mitteilung des Senats vom 8. Juni 2011

Bebauungsplan 2424 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen der Oslebshauser Heerstraße und Am Nonnenberg, östlich des Menkenkamps (Schule Am Oslebshauser Park)

(Bearbeitungsstand: 11. April 2011)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2424 (Bearbeitungsstand: 11. April 2011) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 5. Mai 2011 (Sondersitzung) den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2424 zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2424 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen der Oslebshauser Heerstraße und Am Nonnenberg, östlich des Menkenkamps (Schule Am Oslebshauser Park)

(Bearbeitungsstand: 11. April 2011)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2424 (Bearbeitungsstand: 11. April 2011) und die Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. Februar 2011 beschlossen, den Bebauungsplan 2424 gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Bei dem Bebauungsplan 2424 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum Bebauungsplan 2424 ist am 19. Januar 2011 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2424 ist am 13. Dezember 2010 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.
4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Gröpelingen sind für den Bebauungsplanentwurf 2424 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. Februar 2011 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2424 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 4. März bis 4. April 2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.
5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Planergänzung und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.
7. Planergänzung nach der Auslegung und Änderungen der Begründung
 - 7.1 Planergänzung

Ein vorhandener Nottrinkwasserbrunnen wurde nachrichtlich in den Plan übernommen.
 - 7.2 Änderungen in der Begründung

Aufgrund der Planergänzung wurde in der Begründung unter Punkt C) Planinhalt der Punkt 7. Trinkwasser ergänzt. Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.
 - 7.3 Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der vorgenannten Planergänzung, wie im Entwurf zum Bebauungsplan 2424 (Bearbeitungsstand: 11. April 2011) ausgewiesen, sowie den vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung zuzustimmen.
8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf geringfügig ergänzt worden.

Da aufgrund der erfolgten Planergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planergänzung wurde mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planergänzung nicht betroffen ist.

Die Deputation für Bau und Verkehr wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Gröpelingen hat dem Bebauungsplan 2424 einstimmig zugestimmt. Dem Ortsamt 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 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2424 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen der Oslebshauer Heerstraße und Am Nonnenberg, östlich des Menkenkamps (Schule Am Oslebshauer Park) (Bearbeitungsstand: 11. April 2011) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2424 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen der Oslebshauer Heerstraße und Am Nonnenberg, östlich des Menkenkamps (Schule Am Oslebshauer Park)

(Bearbeitungsstand 11. April 2011)

A) Plangebiet

Das ca. 9 450 m² große Plangebiet ist zweigeteilt. Beide Teilgebiete liegen im Stadtteil Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, in städtebaulich integrierter Lage am Rande des Oslebshauer Parks:

Teil 1

Dieser Teil liegt im Oslebshauer Park und umfasst das Areal des Förderzentrums Am Oslebshauer Park. Er ist rd. 9 150 m² groß und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch den Wendehammer der Straße Menkenkamp sowie durch den Fußweg, der von diesem Wendehammer in nördlicher und südlicher Richtung in den Oslebshauer Park führt;
- im Norden durch den weiteren Verlauf des Fußweges, der vom Wendehammer Menkenkamp zur Straße Am Oslebshauer Park führt sowie durch die nördliche Grundstücksgrenze des Hofmeierhauses (Am Oslebshauer Park 2) und durch den Weg, der nördlich am Schulgrundstück vor der Villa Agathe (Am Oslebshauer Park 3) vorbeiführt;
- im Osten durch die Grenze des Schulgrundstücks (westliche Gebäudeseite Haus Am Oslebshauer Park 3 mit südlicher Verlängerung um rd. 12 m);
- im Süden durch die Grenze des Schulgrundstücks entlang der Böschungskante des in Ost-West-Richtung verlaufenden Parkgrabens.

Teil 2

Dieses ca. 300 m² große Teilgebiet befindet sich an der Oslebshauer Heerstraße unmittelbar nördlich angrenzend an den Bunker. Der Bereich wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt und soll zukünftig als Kfz-Stellplatzanlage für die Lehrer der Schule zugeordnet werden; es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Trafostation und Böschung zwischen dem Bunker und dem Wohnhaus Oslebshauer Heerstraße 2 (Flurstück 12/19);
- im Norden durch die Oslebshauer Heerstraße;
- im Osten durch die Straße Am Oslebshauer Park;
- im Süden durch den Bunker Am Oslebshauer Park.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet wird über die Oslebshauer Heerstraße erschlossen, die in südöstlicher Richtung nach Walle und zur Stadtmitte und in nordwestlicher Richtung nach Bremen-Nord führt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Bremische Bürgerschaft hat im Juni 2009 mit der Verabschiedung des neuen Schulgesetzes eine Schulreform auf den Weg gebracht, die den Schülerinnen und Schülern des Landes Bremen nach der Grundschule den Weg zu einem hochwertigen Abschluss in zwei Schularten bietet. Dadurch soll längeres gemeinsames Lernen ermöglicht werden in einer Schule, die für jede Schülerin und jeden Schüler den individuell erreichbaren Abschluss von der Berufsbildungsreife über den mittleren Schulabschluss bis hin zum Abitur nach dem 12. oder 13. Jahr ermöglicht.

Mit der zuvor beschriebenen Reform wurden auch die Schulstandorte und ihre baulichen Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich der Einrichtung von Oberschulen überprüft. Für den Schulstandort „Am Oslebshäuser Park“ wurde ermittelt, dass das zurzeit bestehende zweizügige Förderzentrum zu einer dreizügigen Reformoberschule erweitert werden kann, ohne dass hierzu aufwendige Erschließungsmaßnahmen notwendig wären. Am Förderzentrum „Am Oslebshäuser Park“ werden derzeit die Klassen 5 bis 10 unterrichtet. Dies entspricht einer Schülerzahl von rd. 150. Zukünftig sollen es im Rahmen einer Dreizügigkeit rd. 150 bis 170 Schülerinnen und Schüler mehr sein. Da die Oberschule eine sogenannte Anwahlschule ist, erstreckt sich deren Einzugsbereich über das Stadtgebiet Bremen.

Grundlage für die Ermittlung der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Schule Am Oslebshäuser Park ist eine von der Senatorin für Bildung und Wissenschaft in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie des Bremer Architekturbüros Bruns & Hayungs.

Für die bauliche Erweiterung des Schulstandortes Am Oslebshäuser Park bietet sich die vom Umweltbetrieb Bremen verwaltete Fläche im nordwestlichen Plangebiet an. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes, das direkt an den bestehenden Schulbau an der westlichen Grundstücksgrenze anschließt. Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass sich ein Erweiterungsbau an dieser Stelle in die Nachbarschaft, den Park und in das bestehende Schulensemble angemessen integrieren lässt.

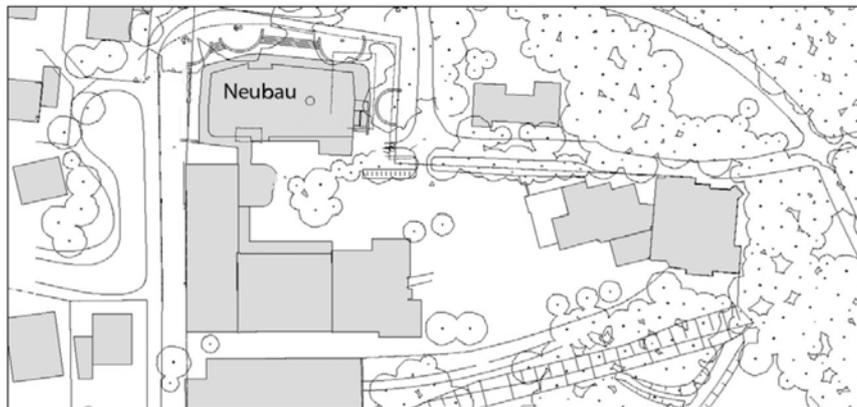


Abbildung 2: Lageplan Schule Am Oslebshäuser Park mit Neubau

Der für das Plangebiet noch gültige Bebauungsplan 2236 setzt für das Schulgrundstück ein allgemeines Wohngebiet fest (vergleiche Kapitel B 2. „Geltendes Planrecht“). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für kulturelle Zwecke, zu denen auch Schulen zählen, sind allgemein zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Da bei der beabsichtigten Schulerweiterung die Schülerzahl verdoppelt und der Einzugsbereich über den Ortsteil Oslebshausen hinaus vergrößert wird und somit die kulturelle Einrichtung gebietsübergreifend ist, kann die Schulerweiterung nicht aus dem bestehenden Bebauungsplan 2236 entwickelt werden. Um Nachbarschaftskonflikte und städtebauliche Spannungen zu verhindern sowie die Stellplatzsituation zu regeln, soll daher der Bebauungsplan 2424 „Erweiterung Schule Am Oslebshäuser Park“ aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung der Schule „Am Oslebshäuser Park“ vom zweizügigen Förder-

zentrum zur dreizügigen Oberschule mit Inklusion. Damit soll im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB den Bildungserfordernissen der jüngeren Menschen – und auch denen mit einer Behinderung – nachgekommen werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes 2424 bezieht sich nicht nur auf den Erweiterungsbau der Schule, sondern umfasst auch den Grundstücksbereich mit den bereits bestehenden Schulbauten. Hierdurch wird im Sinne der Konfliktbewältigung eine schlüssige und der Sachlage gerechte Gebietsabgrenzung geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Schulerweiterung zu einer dreizügigen Oberschule. An der bestehenden Erschließung der Schule ändert sich nichts.

Die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche weicht von dem Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, der für das Plangebiet Wohnbaufläche und einen Schulstandort darstellt, ab. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,9 ha ist die Abweichung als geringfügig anzusehen; damit kann der Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 2424 setzt für den Teil 1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Erweiterung des zweizügigen Schulzentrums zu einer dreizügigen Oberschule als kulturelle Einrichtung der Allgemeinheit und der Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe dient. Mit der Festsetzung sollen der Schulstandort und das damit verbundene Bildungsangebot für die jüngeren Stadtbewohnerinnen und -bewohner langfristig gesichert werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegt auch das sogenannte Hofmeierhaus, eine Villa aus dem 19. Jahrhundert, die von der Schule mitbenutzt wird (vergleiche hierzu Kapitel C 5.). Da neben der schulischen Nutzung des Hofmeierhauses hier auch eine Wohnung besteht, sollen hier auch zukünftig Wohnungen zulässig sein. Im Bereich der sonstigen Gemeinbedarfsfläche sind hingegen nur Wohnungen für Hausmeister zulässig, da diese auf einen Wohnstandort auf dem Schulgelände angewiesen sind.

Der Parkplatz vor dem Bunker im Teil 2 des Plangebietes wird im Bebauungsplan 2424 ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird überlagert durch eine Festsetzung einer Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um den Kfz-Stellplatzbedarf der Schule zu erfüllen. Gemäß der Anforderungen der Landesbauordnung müssen für die Schule sieben Stellplätze bereitgestellt werden. So dient der Parkplatz vor dem Bunker in Zukunft ausschließlich als Kfz-Stellplatz für die Lehrer der Schule. Die Zugänglichkeit soll über eine Schranke und eine Einfriedung geregelt werden. Mit dieser Maßnahme wird das Angebot an Stellplätzen für die Lehrer gesichert und verbessert, sodass ein Abstellen der Lehrer-Kfz in dem Wohngebiet Menkenkamp vermieden werden kann. Da die fünf bestehenden Stellplätze unmittelbar vor der Schule ebenfalls als Stellplatzanlage der Schule festgesetzt sind, stehen in Zukunft 15 Stellplätze für die Schule zur Verfügung. Damit entspannt sich die Stellplatzsituation im Bereich der Schule und des Wohngebietes Menkenkamp.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB – nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücks-

flächen. Dennoch sollen hier zur städtebaulichen Ordnung Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des bereits bebauten Grundstücks mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Dieses Maß ist ausreichend für die Erweiterung des Schulgebäudes und entspricht der ansonsten in einem Mischgebiet üblichen Grundflächenzahl.

Die Höhe der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festsetzung der Geschossigkeit geregelt. So sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche maximal zwei Vollgeschosse und ein oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) zulässig. Die Zweigeschossigkeit entspricht dem baulichen Bestand des Förderzentrums und ist für die Unterrichtung der angestrebten Schülerzahl notwendig. Die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses soll der Oberschule mehr Flexibilität in der Organisation des Raumprogramms ermöglichen. Gemäß der Machbarkeitsstudie von Bruns & Hayungs fügt sich ein zweigeschossiges Schulgebäude mit Staffelgeschoss in die Nachbarschaft und den Park ein.

3. Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück herangebaut werden muss. Diese Festsetzung ermöglicht Schulgebäude von mehr als 50 m, wie sie zum Beispiel bei Turnhallen erreicht werden. Des Weiteren ermöglicht die Festsetzung einen Anbau an die bestehenden Schulbauten bei gleichzeitiger Einhaltung eines Grenzabstandes zu nur einer Grundstücksgrenze. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, flexibler auf Vorhabenänderungen reagieren zu können.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Schule erfolgt weiterhin über die Oslebshauer Heerstraße. Der hiervon in Richtung Schule abzweigende Weg „Am Oslebshauer Park“ verfügt über einen Querschnitt von 3,5 m bis 4,0 m und hält eine Belastung von bis 7,5 t aus. Allerdings ist er keine öffentlich gewidmete Straße. Er stellt eine Wegeverbindung innerhalb der Parkanlage dar. Da die Planung eine neue Stellplatzanlage vor dem Bunker vorsieht, ist eine weitere Beanspruchung des Weges „Am Oslebshauer Park“, auch zum Schutz der wegbegleitenden Parkbäume, nicht vorgesehen. Eine zusätzliche Erschließung (Feuerwehrezufahrt) besteht über die Straße „Menkenkamp“.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Haltestelle „Oslebshauer Landstraße“ gegeben, die von den Linien 75 und 81 angefahren werden. Außerdem liegt das Gebiet im Einzugsbereich der Haltestelle „Am Fuchsberg“, die von den Linien 71, 73, 80, N7 angefahren wird. Die hier verkehrenden Buslinien binden das Gebiet in Richtung Gröpelingen bzw. Marßeler Feld und Rönnebeck an.

5. Maßnahmen zum Lärmschutz

Schulen stellen sozialadäquate Nutzungen dar, für die es bezüglich der Schallemissionen keine Grenzwerte gibt. So fallen Schulen auch nicht unter die TA Lärm. Für die geplante Oberschule Am Oslebshauer Park gilt in der Regel ein Schulbetrieb von 8 bis 16 Uhr, sodass schulbedingte Schallimmissionen nur tagsüber auf die angrenzenden Nutzungen einwirken können. Durch die bauliche Anbindung des geplanten neuen Gebäudes an den bestehenden Schulbau entsteht eine dreiseitig umschlossene Hofbebauung, sodass im Sinne eines aktiven Schallschutzes die Geräuschemissionen vom Schulhof nicht mehr ungehindert zum Menkenkamp ausstrahlen können. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept der Schulerweiterung sieht weiter vor, dass sich sämtliche Schuleingänge sowie auch die Fluchttreppen zum Hof öffnen. Dadurch gelangen zukünftig weniger Schallimmissionen in das angrenzende Wohngebiet. Schallemissionen durch technische Auf- oder Anbauten des Schulerweiterungsbaus sind nicht anzunehmen. Solche würden jedoch im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens überprüft. Durch ein zukünftig ausreichendes Angebot an

Stellplätzen kann einem Parksuchverkehr des Lehrpersonals in der Straße Menkenkamp entgegengewirkt werden. Für die Anwohner im Bereich des Parkplatzes vor dem Bunker stellt die Planung ebenfalls eine Verbesserung dar. Zukünftig ist der Parkplatz kein öffentlich zugänglicher Parkplatz mehr. Er steht nur noch den Lehrern der Schule zur Verfügung, sodass er nur unter der Woche und hier nur tagsüber genutzt wird.

Gemäß der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes liegt das Förderzentrum „Am Oslebshauer Park“ in einem Lärmpegelbereich L_{den} größer 55 bis 65 dB(A). Dies ist aus gesundheitlicher Sicht für einen Aufenthaltsbereich im Freien relativ laut, auch wenn es für Schulen bezüglich der Schallimmissionen keine eindeutigen Grenzwertvorgaben gibt (Schulen sind sowohl in WA-, MI- als auch in GE-Gebieten zulässig). Bei einer Beurteilung der Lärmwerte ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Schulerweiterung eine Planung im Bestand darstellt und somit eine gewisse Lärmvorbelastung hinzunehmen ist. Auch ist zu bedenken, dass die Pausen im Freien nur ca. 20 Minuten lang sind und eine Belästigung der Kinder durch Lärmwerte von oberhalb 55 dB(A) somit zeitlich beschränkt wäre. Die Schulerweiterung kann trotz einer Lärmvorbelastung durchgeführt werden, da die Lärmwerte im Außenbereich jenseits der Werte liegen, die nach Rechtsprechung als städtebauliche Missstände gewertet werden.

6. Erhaltungsbereich

Der Bebauungsplan 2424 setzt im Teil 1 einen Erhaltungsbereich im Sinne von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fest. Dieser Erhaltungsbereich bezieht sich auf das sogenannte Hofmeierhaus (Am Oslebshauer Park 2), das von der Schule mit genutzt wird. Das Gebäude gehörte früher zum Landgut von W. A. Korff und ist ein Dokument der Villenbebauung Oslebshausens aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das zweigeschossige Haus besteht aus zwei quergestellten, miteinander verbundenen Baukörpern mit Krüppelwalmdach und Fachwerk im oberen Geschoss. Das Haus ist noch fast im Original erhalten. Es ist daher von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung, sodass seine Erhaltung von öffentlichem Interesse ist. Bauliche Maßnahmen am Haus stehen daher unter einem Genehmigungsvorbehalt.

Die auf dem Grundstück Am Oslebshauer Park 3 stehende Villa Agathe soll nicht unter die Festsetzung nach § 172 BauGB fallen, da sich der ursprüngliche Bauzustand durch zwischenzeitlich erfolgte Um- und Anbaumaßnahmen bzw. Abrisse stark verändert hat.

7. Trinkwasser

Auf dem Gelände der Schule befindet sich der Nottrinkwasserbrunnen Nr. 377, der erhalten werden muss (Gesetz über die Sicherstellung von Leistungen auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft für Zwecke der Verteidigung [Wassersicherungsgesetz] WasSiG, Ausfertigungsdatum: 24. August 1965). Die Lage des Brunnens ist in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen worden. Der Brunnen steht der Erweiterung der Schule nicht entgegen.

8. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf Vorschriften anderer Gesetze und Verordnungen. Sie dienen der Information und Erläuterung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- die festgesetzte maximale Grundfläche weit unter dem Schwellenwert von 20 000 m² liegt,
- der Bebauungsplan 2424 keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

a) Fachplanerische Aussagen

Für die Freie Hansestadt Bremen liegt ein Landschaftsprogramm (LaPro) aus dem Jahr 1991 vor. Ein neues LaPro wird zurzeit erarbeitet. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Bremer Düne“ und wird dem besiedelten Bereich zugeordnet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Im Plangebiet treten keine Biotope auf, die unter den gesetzlichen Biotopschutz nach § 22 a Bremisches Naturschutzgesetz fallen.

b) Natur und Landschaft/Bäume

Das Bebauungsplangebiet ist bereits baulich durch eine Schule mit Schulhof, Stellplätzen und Nebenanlagen überformt. Am nördlichen Rand der geplanten Erweiterungsfläche stehen einzelne Bäume, die im Rahmen einer Baumkartierung aufgenommen und mit einer guten Vitalität eingestuft wurden. Die Planungen zur Schulerweiterung sehen die Erhaltung dieser Bäume mit einem umfänglichen Baumschutz vor. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand wurde die Baukörperstellung des Schulerweiterungsbaus so gewählt, dass eine möglichst große Distanz zu den Bäumen geschaffen wird. Wegen der erforderlichen Absenkung des Geländes zum Gebäude hin muss der Wurzelraum durch Stützmauern gehalten werden. Für die Bäume stehen Pflegemaßnahmen an, die zu einer Auslichtung der Krone führen werden. Hierdurch ist zu erwarten, dass die angrenzenden Klassenräume ausreichend Tageslicht erhalten.

c) Boden

Das Plangebiet ist durch die langjährige Schulnutzung zu großen Teilen versiegelt. Die Bodenfunktionen sind daher bereits beeinträchtigt.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 15 m NN (= tiefer als 20 m Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsvermessungen (1976/2010) ergaben freie Grundwasserstände um 1 m NN (entsprechend etwa 3 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2 m NN (entsprechend ca. ab 1,50 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6 - 6,5; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 50 - 250 mg/l; Sulfate: 250 - 500 mg/l; Magnesium: 20 - 40 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l).

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und Flächen ist im Plangebiet möglich. Die dort anstehenden oberflächennahen Sande sind von der Durchlässigkeit (ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s) grundsätzlich gut für die Versickerung geeignet. Hier muss aber geprüft werden, ob eventuell vorliegende Sande auch in ausreichender Mächtigkeit für eine Versickerung vorhanden sind. Dies sollte mit einfachen Sondierungen erkundet werden.

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

d) Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2424 wurden im Bereich des Plangebietes orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt (Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbh, Gehrden, März 2011). In dem für den Neubau vorgesehenen nördlichen Bereich des Teil 1 des Bebauungsplanes wurden oberflächennah Auffüllungen zwischen 1,3 und 2,5 m Mächtigkeit festgestellt. Darunter folgt der gewachsene Boden mit feinsandigen Mittelsanden. Vier Proben aus den Auffüllungen und zwei Oberbodenmischproben wurden im Labor chemisch untersucht. Es wurden keine Überschreitungen der für die Bewertung heranzuziehenden Prüfwerte für Kinderspielflächen der

Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV vom 17. Juli 1999) festgestellt. Konflikte mit der im Plan vorgesehenen Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

e) Sonstige Kulturgüter/Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Bei den Erdarbeiten ist der Landesarchäologe zu beteiligen. Ihm ist ausreichend Möglichkeit einzuräumen, Bodenfunde zu untersuchen, zu dokumentieren und sicherzustellen.

f) Wasser

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Gewässer. Daher wird das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die bei der Realisierung der möglichen Schulerweiterung anfallenden Kosten sind bisher nur überschlägig ermittelt worden.

Erste Kostenschätzungen ergeben bei Berücksichtigung der Kosten für den Neubau, den Grundstückserwerb, die Anlage von Stellplätzen, die Erschließung durch den Oslebshäuser Park während der Bauzeit sowie für Infrastrukturmaßnahmen im Gebäudebestand eine Summe von ca. 4,5 Mio. €. Diese entstehen der Stadtgemeinde Bremen, wobei die Ausgaben für den Grundstückserwerb neutral zu bewerten sind, da das Grundstück im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen verbleibt.

2. Genderprüfung

Durch das Vorhaben sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Das Schulangebot richtet sich gleichermaßen an Schülerinnen und Schüler.

für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen
zwischen der Oslebshuser Heerstraße und Am
Nonnenberg, östlich des Menkenkamps
(Bearbeitungsstand: 11.04.2011)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung
hier: Schule

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE

a abweichende Bauweise

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG

 Umgrenzung eines Erhaltungsbereiches
gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit lfd. Nummer
 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Teil 1 Teil des Geltungsbereichs mit lfd. Nummer

Nachrichtliche Übernahmen

 Notliniassenbrunnen mit Nummer gemäß Wasserstraßengesetz
vom 24. August 1965 (BGBl. I, S. 1225, ber. S. 1817)

