

## **Mitteilung des Senats vom 7. August 2012**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 81 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Fitnessgebäudes am Heinrich-Baden-Weg in Bremen Oberneuland (Bearbeitungsstand: 11. Juni 2012)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 81 (Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 11. Juni 2012) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 19. Juli 2012 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie enthalten sind. \*)

Der Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Fitnessgebäudes am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 11. Juni 2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

### **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 81 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Fitnessgebäudes am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 11. Juni 2012)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 (Bearbeitungsstand: 11. Juni 2012) und die entsprechende Begründung vor.

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

##### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 12. April 2012 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 18. April 2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 81 ist am 16. Februar 2012 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie 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 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 12. April 2012 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 81 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 4. Mai bis 4. Juni 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausliegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung ist die Begründung nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet worden.

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

Die beigefügte Begründung mit dem Bearbeitungsstand: 11. Juni 2012 enthält diese redaktionellen Änderungen.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen von privaten Einwendenden eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Aktualisierung der Planunterlage

Nach der öffentlichen Auslegung ist die Planunterlage durch die Katasterverwaltung aktualisiert worden.

Diese redaktionelle Anpassung ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 (Bearbeitungsstand: 11. Juni 2012) enthalten.

8. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 (Vorhaben und Erschließungsplan)

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

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

Der Beirat Oberneuland hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

#### **C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 81 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Fitnessgebäudes am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 11. Juni 2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Lohse  
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann  
(Sprecher)

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 81 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Fitnessgebäudes am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland**

**(Bearbeitungsstand: 11. Juni 2012)**

#### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberneuland. Die Größe beträgt ca. 790 m<sup>2</sup>. Es liegt in einem Teilbereich des Flurstücks 34/9 der Flur 290 in der Gemarkung VR und wird über den Heinrich-Baden-Weg erschlossen. Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände des Bremer Hockey-Clubs (BHC) zwischen der östlich angrenzenden Mehrzweckhalle und der westlich liegenden Tennishalle mit Vereinshaus. Nördlich befinden sich Hockeyfelder und weiter nördlich schließen sich Golfspielbahnen des Golfclub Oberneuland e. V. (GCO) an. Südlich des Heinrich-Baden-Weges befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Gebäude des FC Oberneuland e. V.

#### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

1. Entwicklung und Zustand

Das bisher unbebaute Plangebiet stellt sich momentan als Rasenfläche dar, auf der sich einzelne Kinderspielgeräte befinden und ist durch einen Zaun vom Heinrich-Baden-Weg getrennt. Aufgrund des geplanten Neubaus eines Fitnessgebäudes werden die Spielgeräte auf die Nordseite des zukünftigen Gebäudes verlegt. Eigentümerin des Flurstücks 34/9 ist der Bremer Hockey-Club e. V.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 862 (rechtsgültig seit 6. März 1975) setzt für das Plangebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Sportanlage fest.

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Grundstück des Vorhabenträgers eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Sportanlage“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger Bremer Hockey-Club e. V. beabsichtigt die Errichtung eines Fitnessgebäudes auf eigenem Grundstück am Heinrich-Baden-Weg.

Der BHC wurde im Jahr 1913 gegründet und ist seit über 75 Jahren in Bremen-Oberneuland am Heinrich-Baden-Weg angesiedelt. Als zweiter Bauabschnitt der im Jahre 2010 errichteten Mehrzweckhalle soll nun ein Fitnessgebäude das Angebot des BHC ergänzen. Die Mehrzweckhalle und das Fitnessgebäude sind Bestandteil der Strategie des BHC, ergänzend zum vorhandenen Angebot die Gesundheitssparte zu erweitern. Nachdem der BHC in den vergangenen Jahren insbesondere in die Jugendarbeit investiert hat, soll die Errichtung des Fitnessgebäudes nun einer zukunftsorientierten Nutzung des Vereins durch alle Altersklassen und damit der langfristigen Sicherung des Vereins am vorhandenen Standort dienen.

Das Angebot des Fitnessgebäudes umfasst neben einem Fitnessraum mit Geräten und einem Gruppenraum auch einen Kursraum. Das bauliche Konzept sieht eine direkte Verbindung zwischen der Mehrzweckhalle und dem Fitnessgebäude vor. Die Verbindung ist für die Nutzung der Gebäude erforderlich, da eine gemeinsame Nutzung von Umkleiden und sanitären Anlagen für die bestehende Mehrzweckhalle und das zu errichtende Fitnessgebäude vorgesehen ist.

Das Angebot richtet sich ausschließlich an Mitglieder des Vereins und soll insbesondere die Eltern der hockeyspielenden Kinder sowie Senioren ansprechen, die bereits langjährige Mitglieder des Vereins sind, aber nicht mehr aktiv Hockey spielen. Dadurch sollen die Mitglieder auch im Rentenalter an den Verein gebunden werden und ein umfassendes Angebot für alle Generationen geschaffen werden. Die öffentlich-rechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren lassen auch die Nutzung durch Dritte zu.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 81 nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines zweigeschossigen Fitnessgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>.

Ein Fitnessgebäude ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 862 nicht vereinbar. Zur Umsetzung des geplanten Fitnessgebäudes ist somit die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

#### Erschließung

Das Fitnessgebäude wird über den Heinrich-Baden-Weg erschlossen. Der Heinrich-Baden-Weg hat eine Breite von insgesamt 7,50 m. Im ersten Abschnitt (siehe Anlage 1) von der Rockwinkeler Landstraße kommend, besteht die Straße aus einer 3,40 m bis 3,70 m breiten, asphaltierten Mischverkehrsfläche, begleitet von dem am rechten Fahrbahnrand vorhandenen Baumbestand sowie einigen Pflanzkübeln, die in den Neunzigerjahren zur Verkehrsberuhigung aufgestellt wurden.

Der vorhandene Ausbau genügt nicht der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere nicht der der Fußgängerinnen/Fußgänger und Radfahrerinnen/Radfahrer. Die Begegnung von zwei Kfz ist nur unter Inanspruchnahme des unbefestigten Randstreifens möglich. Daher ist es ein Planungsziel, die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sicherzustellen.

Im ersten Abschnitt zwischen Rockwinkeler Landstraße und dem Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung ist der Ausbau des Heinrich-Baden-Weges auf einer Länge von ca. 250 m vorgesehen. Der Heinrich-Baden-Weg ist im Bebauungsplan 2224 (rechtsgültig seit dem 11. April 2003) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Optimierung der Verkehrssituation werden drei Fahrbahnaufweitungen eingerichtet, die auf einer Breite von 4,75 m den Begegnungsfall Kfz/Kfz erleichtern werden. Außerdem enthält der Ausbauentwurf neben den Aus-

weichbuchten verschiedene verkehrsberuhigende Maßnahmen. Die Bäume werden größtenteils erhalten.

Im zweiten Abschnitt des Heinrich-Baden-Weges, beginnend mit dem Abschluss der Wohnbebauung bis zur heutigen Stellplatzanlage des GCO und des BHC (200 m), wird die Fahrbahnbreite um ca. 0,40 m auf insgesamt 3,80 m verbreitert. Zusätzlich ist eine weitere Ausweichbucht vorgesehen. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten. Eine Wendemöglichkeit für Kfz und Müllfahrzeuge ist auf der Stellplatzanlage des GCO und des BHC vorgesehen.

Der Ausbau beider Abschnitte erfolgt durch das Amt für Straßen und Verkehr (ASV). Die Ausbaustandards und die Finanzierung sind im Durchführungsvertrag geregelt. Damit ist die Erschließung des Vorhabens gesichert. Die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) werden erfüllt.

### **C) Planinhalt**

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

Das Grundstück des Hockeyclubs ist Teil der bestehenden Sportanlage und soll als private Sportanlage mit der Zweckbestimmung Fitnessgebäude festgesetzt werden. Das geplante Vorhaben ergänzt die bestehenden Hallen mit dem Ziel, dort einen Fitnessraum, Therapie- und Umkleieräume sowie sanitäre Anlagen anzubieten.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird eine maximal zulässige Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> und eine maximale Höhe von 7,30 m für das Fitnessgebäude. Die zulässige Grundfläche ermöglicht die Umsetzung des architektonischen Konzeptes. Mit der festgesetzten maximalen Höhe von 7,30 m wird die Höhe des Fitnessgebäudes an die Höhe der angrenzenden Mehrzweckhalle angepasst.

#### **3. Baugrenzen, Baulinien**

Zwischen der Mehrzweckhalle und dem Fitnessgebäude dürfen die Abstandsflächen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) unterschritten werden. Um das direkte Anbauen an das Bestandsgebäude zu ermöglichen, wird eine Baulinie entlang der bestehenden Mehrzweckhalle festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Baulinie sind keine dauerhaften Aufenthaltsräume vorgesehen, sodass hier keine Beeinträchtigungen durch Verschattung zu erwarten sind.

Die drei verbleibenden Gebäudeseiten werden durch Baugrenzen bestimmt.

#### **4. Hinweise**

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Bestimmungen des Artenschutzrechtes von den Festsetzungen unberührt bleiben.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln wie Blindgänger, Munition oder ähnliches kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Realisierung der Planung sind Kampfmittel zu suchen und gegebenenfalls zu beseitigen. Näheres hierzu ist im Durchführungsvertrag geregelt.

### **D) Umweltbelange**

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB vor:

- Der Schwellenwert von 20 000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung wird deutlich unterschritten, die zulässige Grundfläche des Fitnessgebäudes beträgt maximal 400 m<sup>2</sup>.
- Das geplante Vorhaben und die Erschließung lösen keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach UVP-Gesetz) aus.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1 a BauGB im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich waren und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange darstellen:

- > Verkehrszählung und Auswertung (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, und des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, November 2011);
  - > Verkehrsbeurteilung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr und des Amtes für Straßen und Verkehr, Dezember 2011;
  - > Vorplanung Teilausbau des Heinrich-Baden-Weges, Grontmij GmbH, 2012.
- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Freifläche zwischen den Bestandsgebäuden des BHC (Mehrzweckhalle und Vereinshaus mit Tennishalle). Der rechtsgültige Bebauungsplan 862 setzt hier Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Sportanlage fest. Auf der Fläche werden 400 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines Fitnessgebäudes in Anspruch genommen.

Bei der Bestandsaufnahme im Juli 2011 stellte sich die Fläche als geringwertige Rasenfläche mit Sandbereichen dar, auf denen einzelne Spielgeräte stehen. Einzelbäume oder prägende Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Bezüglich des Artenschutzes bestehen bei der Umsetzung des Vorhabens keine Bedenken.

Das Gebäude fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bestand ein. Es schließt die Baulücke zwischen der Mehrzweckhalle und dem Vereinshaus und stellt eine Verbindung zwischen den Bestandsgebäuden her. Durch das Bauvorhaben wird das Orts- und Landschaftsbild nur unwesentlich verändert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sowie das Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Besondere Funktionen der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen.

- b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Verkehr

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Nutzung des Fitnessgebäudes und der Stellplatzanlage ist keine Beeinträchtigung der in ca. 350 m Entfernung beginnenden Wohnbebauung durch Lärm zu erwarten. Bei der durch das Fitnessgebäude zu erwartenden Verkehrszunahme handelt es sich um eine nur geringfügige Erhöhung des durchschnittlich täglichen Verkehrs, die für die Anwohner des Heinrich-Baden-Wegs keine unzumutbare Belästigung darstellt (siehe D] d]).

- c) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis b) hinaus nicht bekannt.

d) Anderweitige Erschließungsvarianten

Bei der Planung wurden zwei weitere Erschließungsvarianten untersucht. Die Varianten sind in der beiliegenden Abbildung dargestellt (siehe Anlage 2).

1. Die Variante 1 sieht eine zusätzliche Erschließung parallel zur Bundesautobahn (BAB) 27 mit Anbindung von der Rockwinkeler Landstraße vor. Auf Höhe des FC Oberneuland knickt die Erschließung ab und führt zwischen den Gebäuden des FC Oberneuland und der Tennisanlage bis zu dem Gelände des Golfclubs am Heinrich-Baden-Weg weiter.

Mit Ausnahme eines kurzen Teilabschnittes auf dem Vinnenweg sind auf den geplanten Erschließungsflächen nur unbefestigte landwirtschaftliche Wege vorhanden. Diese müssten auf einer Länge von ca. 630 m ausgebaut werden. Die Grundstücke entlang der BAB und südlich des Heinrich-Baden-Weg befinden sich im Eigentum des Bundes bzw. im Privateigentum.

2. Die Variante 2 sieht eine Erschließung von der Franz-Schütte-Allee parallel zum Rockwinkeler Fleet vor. Die Erschließung läuft am östlichen Rand des Golfplatzgeländes, quert den Ikensdamm und führt weiter bis zum geplanten Fitnessgebäude.

Auf den geplanten Erschließungsflächen befinden sich derzeit wassergebundene Fußwege, die zu einer Erschließungsstraße ausgebaut werden müssten. Die Länge der geplanten Erschließung beträgt ca. 650 m bis 700 m. Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

Beide Varianten würden einen vollständigen Straßenneubau erforderlich machen. Dazu gehört der Ankauf von Privatflächen, um die Verfügbarkeit der Flächen sicherzustellen. Die Variante 2 durchschneidet Teile des Landschaftsschutzgebietes und einen wertvollen Landschaftsraum. Hierdurch würde die Aufenthalts- und Erholungsqualität des Naherholungsraums beeinträchtigt werden.

Die Investitionskosten wären aufgrund der längeren Erschließungswege deutlich höher.

Die Erschließung über den Heinrich-Baden-Weg belastet die Anlieger des Heinrich-Baden-Weges durch den vorhandenen und zu erwartenden Kfz-Verkehr.

Die Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, führte im Juni 2011 eine Verkehrszählung durch. Daraus ermittelte der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr einen durchschnittlich täglichen Verkehr (DTV) von ca. 900 Kfz/24 h.

Darauf aufbauend beurteilten der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und das Amt für Straßen und Verkehr die zukünftig zu erwartenden Verkehre auf dem Heinrich-Baden-Weg. Dabei wurden neben dem Fitnessgebäude des Hockey-Clubs auch das Clubhaus des Golfclubs Oberneuland (Vorhabenbezogener Bebauungsplanes 80) und das geplante Wohngebiet zwischen Heinrich-Baden-Weg und Vinnenweg einbezogen, die ebenfalls über den Heinrich-Baden-Weg erschlossen werden sollen (siehe Anlage 1).

Daraus ergibt sich folgende verkehrliche Beurteilung:

Im ersten Teil des Heinrich-Baden-Weges liegt die prognostizierte Verkehrsbelastung unter der Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzungen bei ca. 1 300 Kfz/24 h, im zweiten Teil des Weges bei ca. 950 Kfz/24 h.

Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Erhöhung des DTV, die für die Anwohner des Heinrich-Baden-Weges keine unzumutbare Belästigung darstellt.

Der Heinrich-Baden-Weg ist für die Aufnahme der vorhandenen und der zu erwartenden Verkehre geeignet. Die baulichen Anforderungen der RAS 06 werden erfüllt.

In der Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile ergeben sich für die Erschließung über den Heinrich-Baden-Weg deutliche Vorteile:

1. Erhaltung des Landschaftsraums,
2. eine städtebaulich klare Zuordnung der geplanten Einrichtungen zu den vorhandenen Baustrukturen,
3. geringere Erschließungskosten,
4. geringere Versiegelung.

## **E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Zusätzlich werden von dem Vorhabenträger und dem benachbarten Golfclub Oberneuland e. V. die Kosten für den Teilausbau im zweiten Teil des Heinrich-Baden-Weges (beginnend mit dem Abschluss der Wohnbebauung bis zur heutigen Stellplatzanlage des GCO und des BHC, ca. 200 m, siehe Anlage 1) inklusive der Maßnahmen zur Herstellung der Umfahrung für Kfz und Müllfahrzeuge auf der privaten Stellplatzanlage vollständig getragen.

An dem Teilausbau des ersten Teiles des Heinrich-Baden-Weges von der Rockwinkeler Landstraße bis zum Abschluss der Wohnbebauung (ca. 250 m) wird sich der Vorhabenträger beteiligen, um dadurch die Beitragslast der Anwohner zu reduzieren.

Der Ausbau des ersten Abschnitts wird mit ca. 170 000 € kalkuliert; hinzu kommen Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 70 000 € (Gesamtkosten 240 000 €). Die beiden Vereine GCO und BHC werden sich mit insgesamt bis zu 50 000 € beteiligen. Die Kostenbeteiligung an diesem Ausbau wird in dem Durchführungsvertrag geregelt.

Die Stadtgemeinde Bremen muss sich nach § 129 Abs. 1 BauGB mindestens mit zehn vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes beteiligen. In einem Enteignungsverfahren hat sich die Stadtgemeinde verpflichtet, die Erschließungskosten für die am Enteignungsverfahren beteiligten Grundstücke am Heinrich-Baden-Weg zu übernehmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand belaufen sich diese auf ca. 35 000 €. Der Restbetrag wird auf die Anwohner umgelegt.

Hinzu kommen gegebenenfalls Vorfinanzierungskosten durch die Stadtgemeinde Bremen.

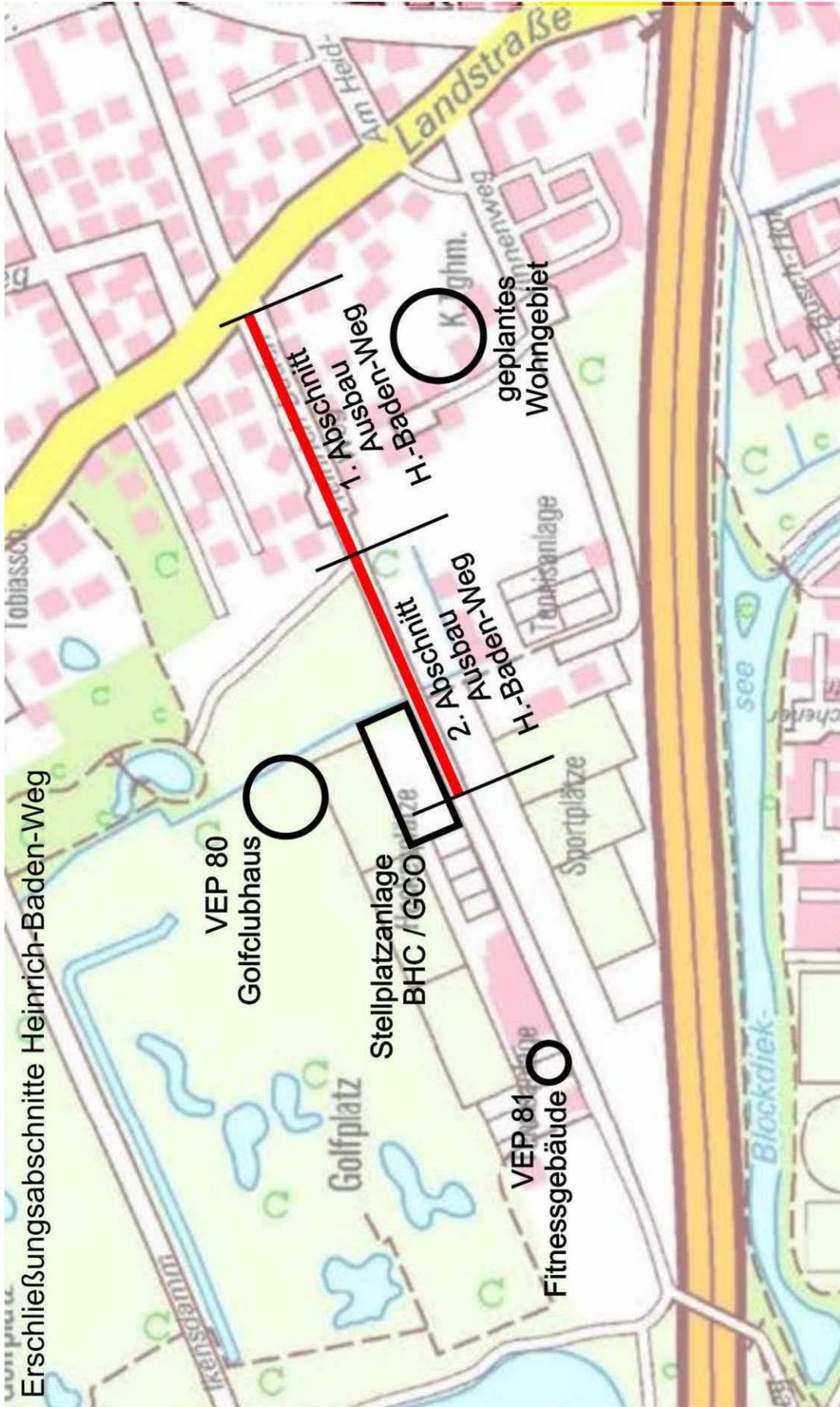
### **2. Genderprüfung**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 81 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsangebot „Fitnessgebäude“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

## **Anlagen**

- > Übersicht der Ausbauabschnitte Heinrich-Baden-Weg (Anlage 1),
- > Erschließungsvarianten (Anlage 2),
- > Lageplan, Grundriss, Ansichten (Anlage 3 bis 6).

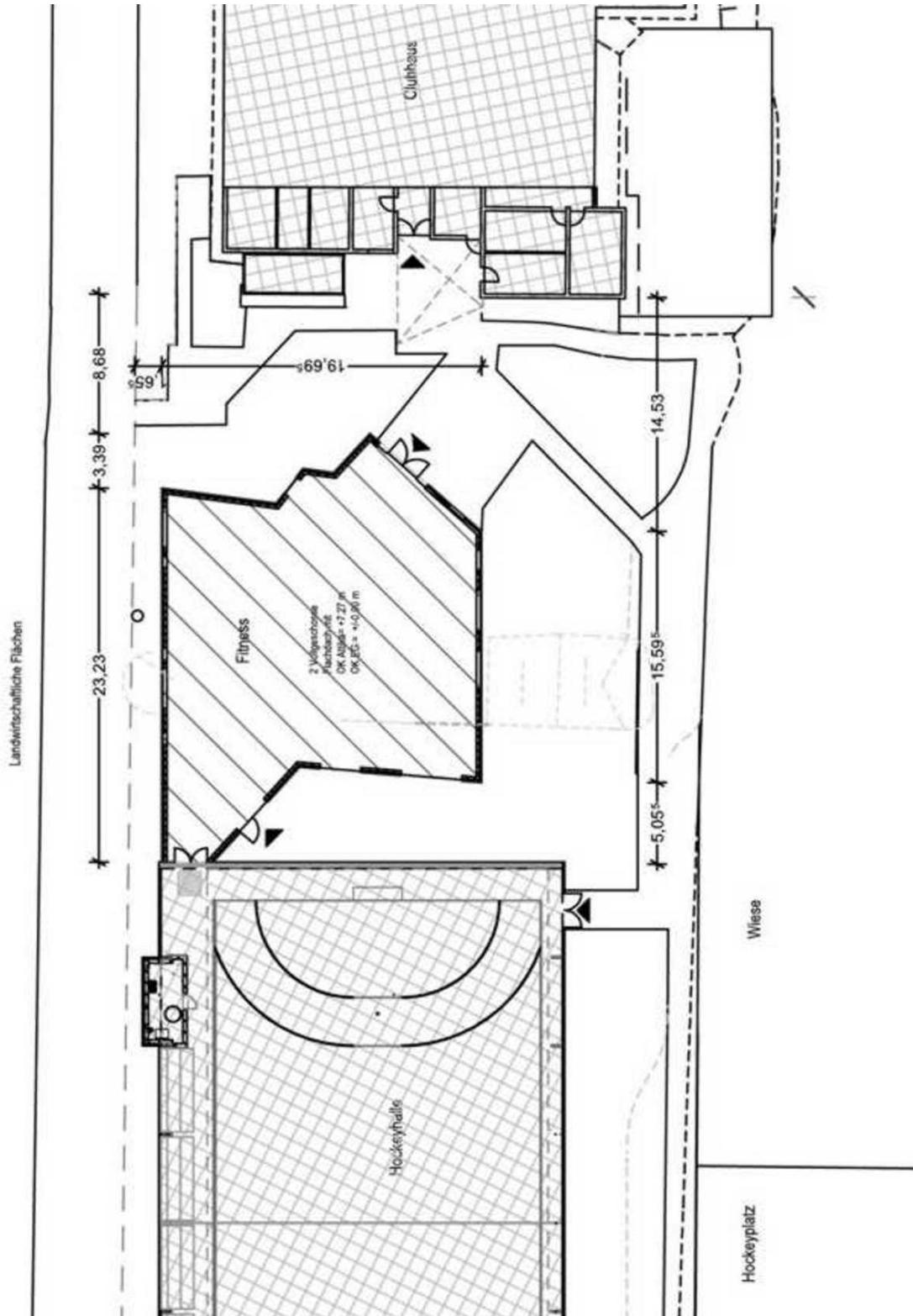
Übersicht der Ausbauabschnitte Heinrich-Baden-Weg



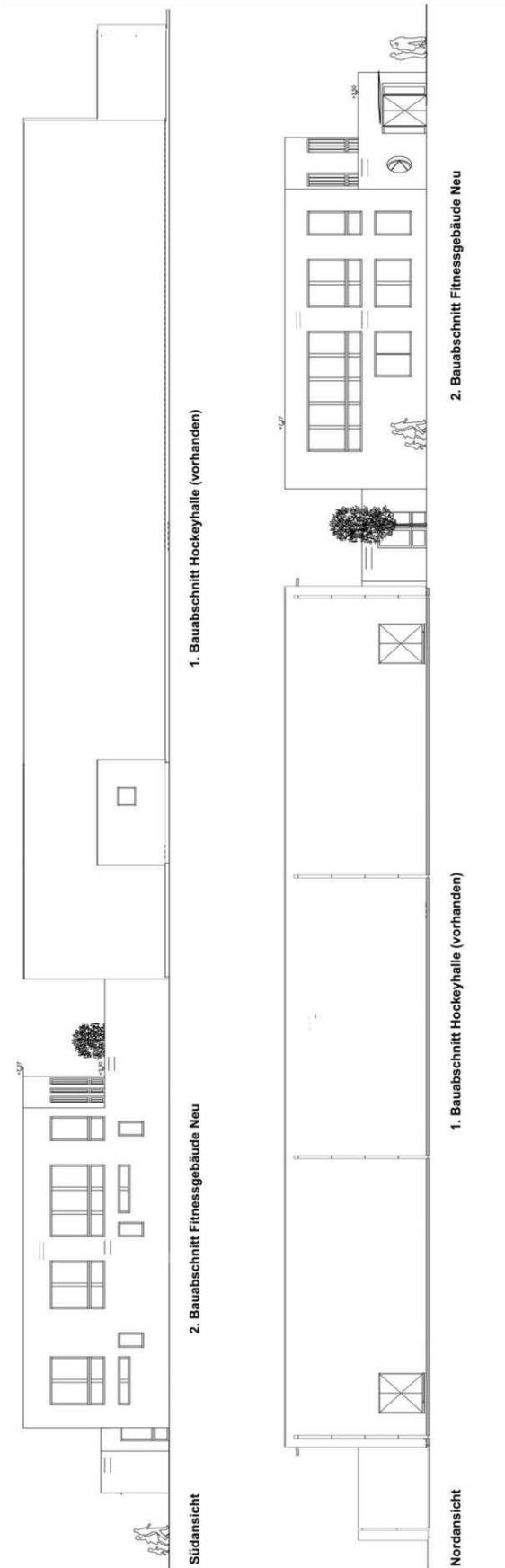


**Anlage 3:  
Lageplan**

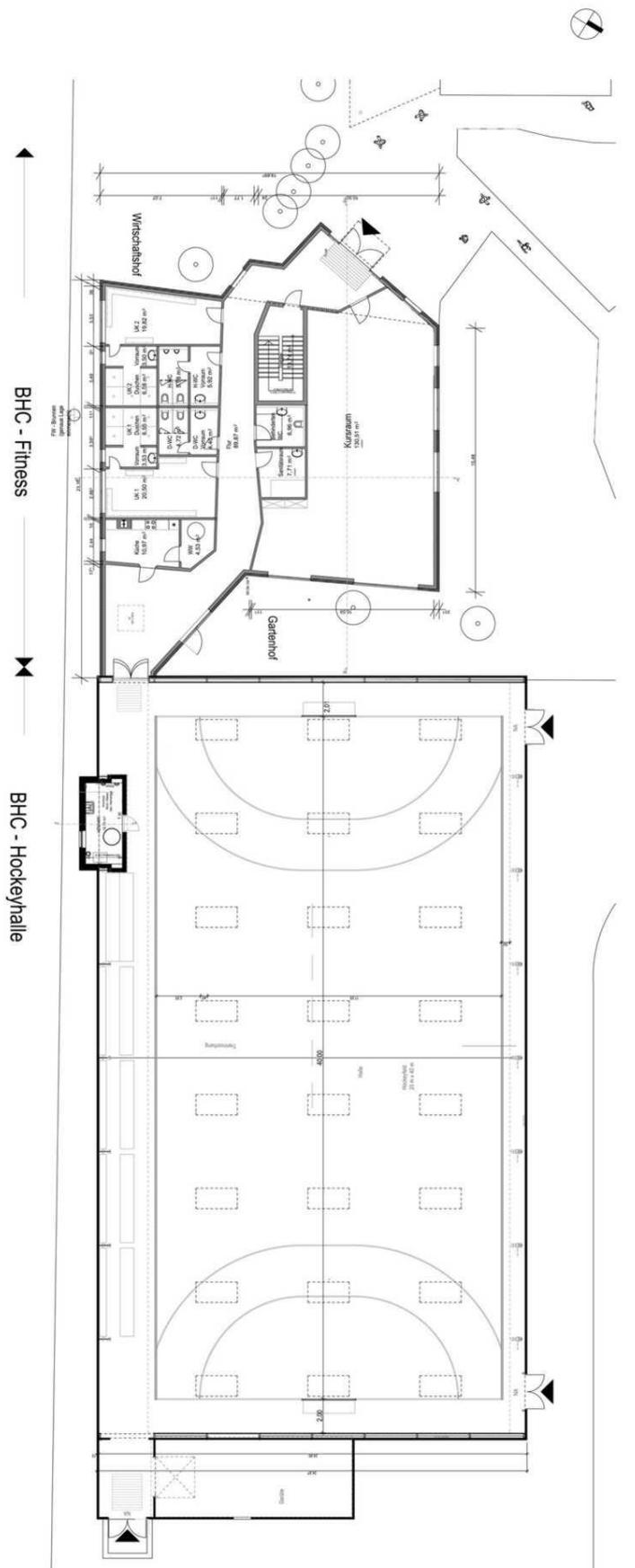
**Heinrich-Baden-Weg**



**Anlage 4:  
Ansichten**



**Anlage 5:**  
**EG**

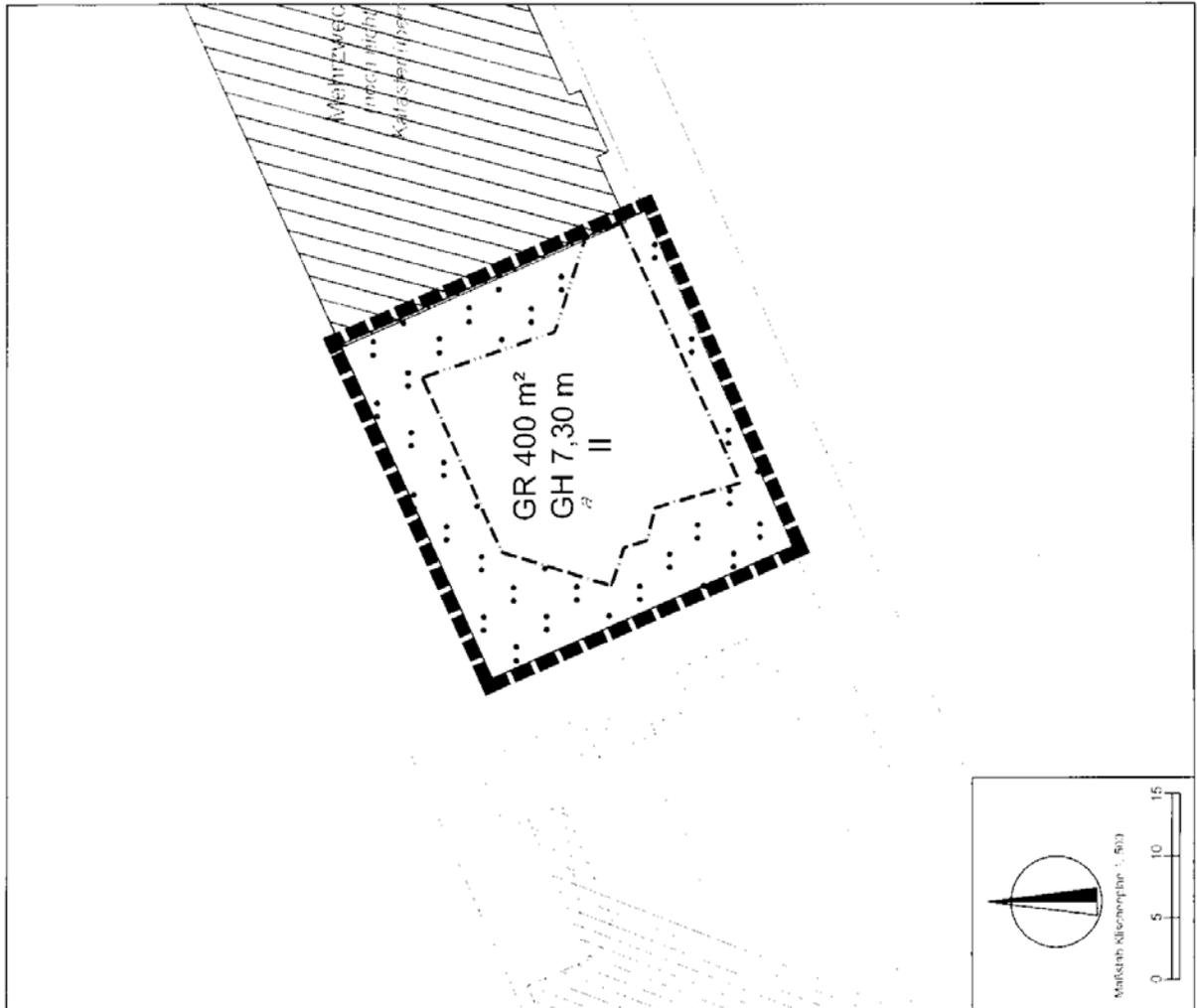




## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 81

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Fitnessgebäudes am  
Heinrich-Baden-Weg in Bremen - Oberneuland



Bearbeitungsstand: 11.06.2012

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### GRÜNFLÄCHE



Private Sportanlage (Fitnessgebäude)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR Grundfläche baulicher Anlagen

GH Gebäudehöhe in Metern über angrenzender  
Straßenoberkante, Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

— · — · — Baulinie

- - - - - Baugrenze



Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
sind schraffiert.

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 Planansatzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme anliegt.

