

Mitteilung des Senats vom 9. Juni 2015

Bebauungsplan 1247 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Beckstraße**
- **Meinert-Löffler-Straße**
- **Aumunder Weidestraße und**
- **Aumunder Friedhof**

(Bearbeitungsstand: 30. März 2015)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 106 vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 30. April 2015 den beigefügten Bericht erstattet.

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1247 zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Bebauungsplan 1247 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Beckstraße**
- **Meinert-Löffler-Straße**
- **Aumunder Weidestraße und**
- **Aumunder Friedhof**

(Bearbeitungsstand: 30. März 2015)

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 5. Juni 2014 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1247 gefasst. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1247 läuft bereits seit dem Jahr 2001. 2008 hat der Plan öffentlich ausgetragen. Weil sich in den vergangenen Jahren kein Investor für eine

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

Wohnentwicklung des Plangebiets gefunden hat, ist das Verfahren nicht fortgeführt worden. Auf Grundlage einer neuen städtebaulichen Konzeption mit einer Ringerschließung wurde am 5. Juni 2014 ein neuer Aufstellungsbeschluss unter Modifizierung der Planungsziele und Wechsel der Verfahrensart (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) gefasst. Dieser wurde am 10. Juni 2014 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 27. Oktober 2014 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden weitere schriftliche Stellungnahmen vorgebracht. Die Stellungnahmen (vollständige wörtliche Wiedergabe) sowie deren empfohlene Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt die Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit entsprechend der in der Anlage beigelegten Vorschläge.

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

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Sitzung am 17. November 2014 im Bauamt Bremen-Nord durchgeführt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Soweit Stellungnahmen vorgelegt wurden, sind diese in die Planung eingeflossen.

Die Stellungnahme der Abteilung 5 in Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) zu den diskutierten Erschließungsvarianten ist dieser Vorlage ebenfalls als Anlage beigelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 5. Februar 2015 beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf 1247 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

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 Ortsamts Vegesack sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

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

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 23. Februar 2015 bis 23. März 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.

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

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts wird 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 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

7.1 Planänderung

Im Bebauungsplanentwurf wurden folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Im nördlichen Bereich des Plangebiets wurde auf dem Flurstück 5 eine „Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen“ zeichnerisch festgesetzt. Sie unterteilt das festgesetzte reine Wohngebiet in die Gliederungsstufen WR 1 und WR 2. In dem WR 2 sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein. In dem WR 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Die Festsetzung eines zu erhaltenden und nach Abgang zu ersetzenden Baumes auf dem Flurstück 5 auf Höhe des benachbarten Grundstücks 4/55 wurde herausgenommen, da der Baum bereits geschädigt ist.
- Der Grenzverlauf zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Stichweg 1 wurde begradigt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist nun geringfügig kleiner, der Stichweg 1 geringfügig länger.
- Die öffentliche Verkehrsfläche wurde im Bereich südlich des Regenrückhaltebeckens bis an die Grenze zum Friedhofsgelände erweitert. Die dort zuvor festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde aus dem Plan herausgenommen.
- Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde von 3 m auf 4,5 m Breite vergrößert.
- Die öffentliche Verkehrsfläche wurde im Bereich des Erschließungsstichs von der Meinert-Löffler-Straße von 9 m Breite auf 6,5 m reduziert. Die so auf jeder Seite freiwerdenden Randstreifen von 1,25 m wurden als „private Grünflächen“ festgesetzt, da diese den angrenzenden Nachbarn überlassen werden sollen.
- Es wurde, um den dortigen Verkehr zu begrenzen und auf Wunsch der bestehenden Anlieger, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für den Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Erschließungsstichs von der Meinert-Löffler-Straße festgesetzt.

Im Bebauungsplanentwurf wurden folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Die textliche Festsetzung Nr. 2 „In dem reinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig (. . .)“ wurde aufgrund der Neuuntergliederung redaktionell überarbeitet und lautet nun „In dem reinen Wohngebiet mit seinen Gliederungsstufen WR 1 und WR 2 sind folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig (. . .)“.
- Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde zum einen redaktionell um die Hinweise auf die Gliederungsstufen WR 1 und WR 2 ergänzt und zum anderen wurden im WR 2 auch Doppelhäuser zugelassen. Eine Mindestgrundstücksgröße für das WR 2 wurde nicht festgelegt, da es sich

hier um ein einzelnes Baufeld handelt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 4 lautet nun „Innerhalb des reinen Wohngebiets WR 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 500 m². Innerhalb des WR 2 ist auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.“

- Es wurde folgende textliche Festsetzung neu aufgenommen: „Die tragende Konstruktion der Dächer des Hauptgebäudes ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.“ Die Nummerierung der folgenden Festsetzungen verschiebt sich entsprechend.
- Die Festsetzung 9.2 (gemäß neuer Nummerierung) wurde dahingehend geändert, dass Flachdächer im Plangebiet unzulässig sind.
- Die Festsetzung 9.5 (gemäß neuer Nummerierung) wurde aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wie folgt ergänzt: „ Auf privaten Grünflächen sind auch Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Es muss eine Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen erfolgen“. Die Festsetzung trägt dem Wunsch der Nachbarn der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Erschließungsstichs von der Meinert-Löffler-Straße Rechnung, einen Sichtschutz von 2 m Höhe zur öffentlichen Verkehrsfläche errichten zu dürfen.
- Des Weiteren erfolgten redaktionelle Überarbeitungen der textlichen Festsetzungen.

Die vorgenannten Planänderungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplans 1247 (Bearbeitungsstand: 30. März 2015) enthalten.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen in der Begründung

Die Begründung wurde infolge der Planänderung angepasst:

- Unter Punkt A2 wurde Folgendes ergänzt: „Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB anzupassen.“
- Unter C2 wurde der Hinweis auf die Gliederung des reinen Wohngebiets in WR 1 und WR 2 aufgenommen.
- Ebenfalls unter Punkt C2 wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, dass im WR 2 die Errichtung eines Doppelhauses möglich ist und somit die Anzahl möglicher Wohneinheiten im Plangebiet insgesamt auf ca. 44 steigt. Es wurde dargelegt, warum im WR 2 auf die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße sowie der Restriktion von WE je Doppelhaushälfte verzichtet wurde.
- Unter C3 wurde der Hinweis ergänzt, dass das temporäre, unentgeltliche Nutzungsrecht der Anlieger für die öffentliche Grünfläche (die im Bebauungsplan 1603 als mögliche Zuwegung von der Meinert-Löffler-Straße zum Friedhof freigehalten werden sollte) erlischt, wenn dies vonseiten der Stadt widerrufen wird. Es wurde hier auch erläutert, warum hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wurde.
- Ebenfalls unter C3 wurde klargestellt, dass die Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche als „verkehrsberuhigter Bereich“ dem entspricht, was umgangssprachlich auch als „Spielstraße“ bezeichnet wird.
- Es wurde unter C3 angepasst, dass der „öffentliche Fuß- und Radweg“ übergeht in einen „verkehrsberuhigten Bereich“ und nicht mehr in eine „öffentliche Grünfläche“.
- Unter C6 wurden die Erläuterungen zur öffentlichen Grünfläche entfernt, da diese Fläche nun als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wurde.
- Unter C7 wurde der neue Punkt „Klimaschutz und Energie“ aufgenommen. Es wird die textliche Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans erläutert und begründet.

- Durch Aufnahme des neuen Punkts C7 verschiebt sich die Nummerierung der anschließenden Abschnitte wie folgt: C8 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Bauordnung), C9 Entwässerung, C10 Immissionsschutz, C11 Altlasten, C12 Kampfmittel, C13 Archäologie und C14 Hinweise.
- Unter C8 (Gestaltungsfestsetzungen) wurde folgende Ergänzung vorgenommen: „Auf privaten Grünflächen sind auch Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Es muss eine Begrünung erfolgen, die diese Einfriedung verdeckt. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines Sichtschutzes für die Grundstücke am Erschließungsstich von der Meinert-Löffler-Straße.“
- Unter C9 wurden die Ausführungen zur Entwässerung ergänzt und weiter konkretisiert.
- Unter E) a) wurden die Hinweise zu den Einnahmen für die Stadt Bremen wie folgt konkretisiert: „(. . .) Aus diesem Bebauungsplan werden für die Stadtgemeinde Bremen Einnahmen in Höhe von ca. 420 000 € durch den Verkauf von Grundstücksflächen (bisherige Friedhofsfläche im Betriebsvermögen Umweltbetrieb Bremen) erwartet. Die Verkaufserlöse fließen dem Umweltbetrieb Bremen zu. (. . .)“
- Der Begründung wurde die Anlage 2 Baumbestand hinzugefügt.
- Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 1247 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

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

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen/-ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

B) Information des Beirates

Das Ortsamt Vegesack hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1247 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Beckstraße, Meinert-Löffler-Straße, Aumunder Weidestraße und Aumunder Friedhof (Bearbeitungsstand: 30. März 2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Anlagen

- Anlage 1: Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 2: Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 3: Niederschrift der Einwohnerversammlung
- Anlage 4: Stellungnahme der Abteilung 5 in Abstimmung mit dem ASV zu den diskutierten Erschließungsvarianten

Begründung zum Bebauungsplan 1247 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Beckstraße,**
- **Meinert-Löffler-Straße,**
- **Aumunder Weidestraße und**
- **Aumunder Friedhof**

(Bearbeitungsstand: 30. März 2015)

A Plangebiet

A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Es umfasst die Flurstücke 4/19, 5 und 8/61 sowie Teile der Flurstücke 9 und 10/10 (alle Gemarkung VR 161, Flur 161). Das Gebiet ist, abgesehen von einem leerstehenden Wohnhaus mit Nebengebäude auf dem im Norden gelegenen Flurstück 5, un bebaut. Es liegt nahe der Landesgrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Schwane wede, Ortsteil Beckedorf. Über den Straßenzug Meinert-Löffler-Straße/ Georg-Gleistein-Straße ist das südlich gelegene Vegesacker Zentrum direkt in ca. 2 200 m Entfernung erreichbar. Es kann mit Bussen des ÖPNV erreicht werden, die auf der Meinert-Löffler-Straße verkehren. Ein Haltepunkt (Bahnhof Aumund) der Regionalbahn-Linie RS1 mit Anbindung an die Bremer Innenstadt ist rd. 1 000 m entfernt. In der Meinert-Löffler-Straße besteht in rd. 700 m Entfernung ein Nahversorgungsstandort mit einem Verbrauchermarkt und einem Lebensmitteldiscounter.

Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von kleinteiliger Wohn bebauung mit Einfamilienhäusern umgeben, westlich grenzt es an den Aumunder Friedhof, als dessen Erweiterungsfläche es bisher vorgesehen war. Das Plangebiet lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern. Der nördlich der Baumgruppen liegende Teilbereich ist durch Wiesenflächen und ein bebautes Grundstück geprägt. Der südliche Teilbereich zeigt sich als Grünlandbrache und wird als Lagerplatz für Erde und Gartenabfälle des Friedhofs vom Umweltbetrieb Bremen genutzt. Die Topografie des Geländes fällt nach Süden in Richtung der Beckstraße ab. Der Höhenunterschied zwischen der angrenzenden Wohn bebauung südlich der Aumunder Weidestraße und der angrenzenden Wohn bebauung nördlich der Beckstraße beträgt ca. 8 m.

Das Plangebiet befindet sich etwa zur Hälfte im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist dem Sondervermögen Infrastruktur zuzuordnen. Diese städtische Fläche wurde bisher als Lagerplatz für Kompost und Abraum für den Aumunder Friedhof genutzt. Die andere, nördliche Hälfte ist in Privateigentum.

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und für einen schmalen, zentral gelegenen Streifen eine Grünfläche dar.

Da im Bebauungsplan 1247 keine Grünflächen entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans festgesetzt werden, wird dieser im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst.

Der für den Planbereich bisher geltende Bebauungsplan 907 setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Der nördlich, östlich und südlich angrenzende Bebauungsplan 1603 setzt reines Wohngebiet fest. Kleinere Flächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt, und zwar als Zuwegung zur Friedhofsfläche von der Meinert-Löffler-Straße und Beckstraße aus.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Anlass der Planung ist die beständige Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern in Bremen-Nord sowie die Möglichkeit, mit den nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen in städtebaulich integrierter Lage Wohnbauland im Stadtteil Vegesack anbieten zu können. Bei

den Planungen für die Friedhofserweiterungen wurde ursprünglich von einem größeren Mehrbedarf an Flächen für Bestattungen ausgegangen als er heute tatsächlich gegeben ist, sodass die Fläche für diesen Zweck nicht mehr gebraucht wird. Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet ist, wurde bereits im Jahr 2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1247 mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebiets gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 7. Februar 2008 beschlossen und der Entwurf anschließend für einen Monat öffentlich ausgelegt. Weil jedoch kein Erschließungsträger für das Plangebiet gefunden werden konnte, ist das Verfahren mit der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption nicht fortgeführt worden.

Mit einem veränderten städtebaulichen Konzept soll entsprechend der Zielsetzung der Entwicklung von Bauland für eine Einzelhausbebauung das erforderliche Bauplanungsrecht geschaffen werden. So wurde am 5. Juni 2014 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Die neue Plankonzeption sieht eine verkehrliche Ringschließung des Plangebiets mit Anbindung an die Meinert-Löffler-Straße und eine Reduzierung des Anteils an öffentlichen Grünflächen vor. Dadurch kann der Anteil an Wohnbauflächen – unter Erhalt ortsbildprägender Baumgruppen – erhöht und die Erschließungskosten gesenkt werden. Die entsprechende Ausweisung eines reinen Wohngebiets folgt den Zielen der Innenentwicklung und den Trends des Wohnungsmarkts im Bereich Bremen-Nord (Einzelhausbebauung). Die Planung folgt auch der Zielsetzung der Bremer Wohnungsbaukonzeption, die Siedlungsentwicklung in Bremen-Nord im Bereich der Haltepunkte des schienenbezogenen Personennahverkehrs (SPNV) zu stärken. Der Bahnhof Aumund ist rd. 1 000 m vom Plangebiet entfernt. Mit der Planung werden weitere Ziele verfolgt:

- Erhalt ortsbildprägender Baumgruppen, Ergänzung freiwachsender Hecken in den Randbereichen des Plangebiets und Neuanpflanzungen von straßenbegleitenden Bäumen und Hecken im Rahmen eines integrierten Grünordnungsplans,
- Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen Beckstraße und Friedhof für Fußgänger und Radfahrer,
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens im Städtebau,
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur,
- Regelung der Oberflächenentwässerung.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Bremer Wohnungsbaukonzeption des Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet umfasst eine solche Fläche, denn es wird für eine Friedhofserweiterung, wie mit dem Bebauungsplan 907 geplant, nicht mehr benötigt. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bremen-Nord soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der Bebauungsplan 1247 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nutzungsänderung zur gezielten Schaffung von Baurechten an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Das Plangebiet ist bereits überplant (Bebauungsplan 907) und an drei Seiten von Wohnhäusern und im Übrigen von einem Friedhof umfasst. Es liegt somit innerhalb des Siedlungsbereichs, auch wenn es durch Grünflächen geprägt ist. Mit der Planung wird der Siedlungsbereich im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur abgerundet. Die Planung trägt somit zur Konsolidierung des Innenbereichs bei.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist auch möglich, weil der Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 1,2 ha zulässt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von weniger als 1,2 ha gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht zu kompensieren. Gleichwohl werden die zu erwartenden Eingriffe unter Zugrundlegung der städtebaulichen Zielsetzung weitgehend minimiert, insbesondere wird der natürliche Bestand berücksichtigt, indem Grünstrukturen erhalten und ergänzt werden.

C Planinhalt

C1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Schaffung von Wohnungsangeboten in Form von freistehenden Häusern wird für das Plangebiet reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Da das Plangebiet ausschließlich dem Wohnen vorgehalten und der Kfz-Verkehr weitestgehend begrenzt werden soll, werden die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Hierdurch können im Plangebiet gewerblicher Kfz-Verkehr und somit Lärmimmissionen vermieden werden.

Für das reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers in Stadtrandlage mit freistehenden Häusern entsprechende geringere Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität.

Für eine einheitliche Höhenentwicklung der Häuser setzt der Bebauungsplan maximale Trauf- und Firsthöhen fest. So dürfen eine Firsthöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 6,5 m nicht überschritten werden. Maßstab für die Höhenbegrenzungen ist die benachbarte Bestandbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) bzw. des angrenzenden privaten Stichwegs. Die Festsetzung des Bezugspunkts dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen von der gleichen Bezugshöhe aus. Die bestehende Geländetopografie soll annähernd erhalten werden. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) bzw. der Stichwege 1 bis 2 wird daher durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkte bestimmt. Eine Abweichung von den Bezugspunkten um +/- 0,5 m ist zulässig, denn es besteht noch keine Ausführungsplanung für den Kanalbau, sodass etwas Spielraum für den optimalen Abfluss des Niederschlags- und Schmutzwassers belassen werden soll.

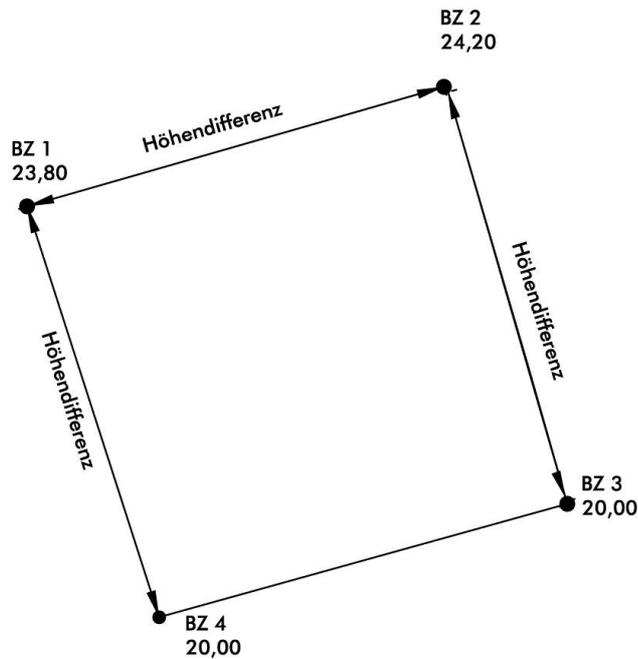


Abbildung 1: Beispielskizze zur Ermittlung der Bezugshöhen durch lineare Interpolation

In Ergänzung zur Festsetzung der Höhenlage der Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift auch eine Regelung zur Gestaltung des Geländeneiveaus auf den Baugrundstücken. So sind im Plangebiet Erdanschüttungen zu den Nachbargrundstücken flach zu verziehen und in die natürliche Topografie einzubinden. Die Festsetzung dient auch der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte durch zu große Höhenunterschiede benachbarter Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen.

Im Bebauungsplan wird zur Begrenzung der Gebäudevolumen eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese beträgt 0,6 und liegt somit ebenfalls im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Wohngebiet in die umgebende Wohnbebauung ein.

C2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anzahl der Wohnungen, Gebäudestellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert, die sich aus der städtebaulichen Konzeption ableiten. Die Baugrenzen und Baulinien sind so gewählt worden, dass die Baukörper Abstand zu den umgebenden Bäumen halten, aber für den Bauherren noch ausreichend Möglichkeiten zur Platzierung der Häuser verbleiben. Aus den Baugrenzen und Baulinien ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen, die als Baufelder eine Tiefe von rd. 12 m haben.

Die Baulinien sollen die Ausbildung einer einheitlichen Raumkante entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in Nord-Südrichtung sicherstellen und somit dem Straßenraum eine räumliche Fassung verleihen. Ein Überschreiten der Baulinie zugunsten untergeordneter Bauteile ist auf einer Länge von maximal 25 % der Gebäudelänge um bis zu 1 m zulässig. Garagen, einschließlich Carports, und Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO müssen nicht auf Baulinie gebaut werden und können von dieser abrücken, da hierdurch die beabsichtigte städtebauliche Konzeption nicht infrage gestellt wird. Sie dürfen die Baulinie aber auch nicht überschreiten. Aufgrund der begrenzten Baufeldtiefen kann zum Schutz der festgesetzten Bäume ausnahmsweise ein Zurücktreten von der Baulinie sowie eine Abweichung von der Baugrenze um bis zu 3 m zugelassen werden. Die Abweichung von der städtebaulichen Konzeption begründet sich so im Baumschutz.

Die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung für das nördlich an die Ringstraße anschließende Baufeld soll zu einer homogenen Gebäudestellung und ver-

träglichen Verschattung im Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung der Straße Am Rodelhang führen.

Im reinen Wohngebiet WR 1 ist nur die Errichtung von Einzelhäusern als Einfamilienhäuser zulässig. In der Gliederungsstufe WR 2 sind auch Doppelhäuser zulässig. Einzel- und Doppelhäuser bestehen in den angrenzenden Straßen Am Rodelhang, Maddo-Clüver Straße und in der Beckstraße, sodass die festgesetzte Gebäudetypologie einen Bezug zur Umgebungsbebauung herstellt. Hausgruppen, z. B. in Form von Reihenhäusern sowie auch Doppelhäuser sind im WR 1 nicht zulässig. So wird gewährleistet, dass die städtebauliche Gestalt des Plangebiets in Stadtrandlage nicht durch überproportional lange Gebäuderiegel beeinträchtigt wird und das städtebaulich homogene Gesamtbild in Bezug auf die bauliche Umgebung gewahrt bleibt.

Zur Schaffung einer der Umgebung angemessenen Dichte wird neben der Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan auch eine Mindestgrundstücksgröße für das WR 1 bestimmt. Diese beträgt 500 m² je Einzelhausbebauung. Diese Festsetzung soll eine übermäßige bauliche Verdichtung des Plangebiets in der Nachbarschaft zum Friedhof verhindern. Dies wird dadurch erreicht, indem über die Kombination der Festsetzung der Grundflächenzahl, überbaubaren Grundstücksfläche und der Mindestgrundstücksgrößen private Freiräume von der Bebauung freigehalten und so die bauliche Dichte reduziert wird. Die Grundstücksgröße von 500 m² führt zu einer geringeren Verdichtung im Vergleich zu vorhandenen Umgebungsbebauung. Mit einer Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten (WE) von einer Einheit je Einzelhaus wird der umgebenden Wohnungsdichte Rechnung getragen. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im WR 1 dient zugleich dem Planungsziel, das Verkehrsaufkommen soweit wie möglich zu reduzieren. Für das WR 2 wurde auf die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße verzichtet, da es sich um ein einzelnes Baufeld handelt, das räumlich eher im Zusammenhang zur Aumunder Weidestraße zu betrachten ist und auch über diese erschlossen wird. Daher wird ebenfalls darauf verzichtet, die Anzahl zulässiger WE je Doppelhaushälfte im WR 2 zu beschränken. Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern in diesem Bereich wird also der Gebietscharakter des Plangebiets nicht infrage gestellt.

Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße, der Baufelder und der Begrenzung der Wohnungsanzahl können im Plangebiet ca. 41 Wohneinheiten entstehen, die über die Meinert-Löffler-Straße erschlossen werden. Mit einer Neubebauung des bereits bebauten Grundstücks Aumunder Weidestraße 33 (Flurstück 5) wären ca. 43, bei Errichtung eines Doppelhauses im WR 2 ca. 44 Wohneinheiten möglich.

C3 Erschließung, Verkehrsflächen

Im Rahmen des Planverfahrens wurden zur ausgewählten Erschließungsvariante über die Meinert-Löffler-Straße (Ostvariante) zwei weitere Varianten geprüft und zwar über die Aumunder Weidestraße (Nordvariante) und die Beckstraße (Südvariante).

Alle drei Varianten führen an bestehender Wohnbebauung vorbei. Eine Erschließung über die Aumunder Weidestraße könnte aufgrund des einzuhaltenden Mindestabstands von 50 m zum Kreisverkehr (gemäß RASSt [Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen] 06) nur entlang des Privatgrundstücks Aumunder Weidestraße 33 (Flurstück 5) und hier an der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Diese Zufahrt wäre die längste der drei Varianten und würde entsprechend auch die flächenintensivste und teuerste Erschließungsvariante sein. Die Erschließungsfläche befindet sich zudem im Gegensatz zu den beiden anderen Varianten nicht im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Sie ist im Privateigentum. Der Bodenwert dieser Zufahrtsfläche ist ebenfalls im Gegensatz zu den Flächen der beiden anderen Varianten (öffentliche Grünfläche) der höchste, denn das Grundstück Aumunder Weidestraße 33 ist erschlossenes Bauland in einem WR-Gebiet.

Eine Erschließung von der Beckstraße aus wäre zwar über öffentlichen Grund möglich, ist jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Verkehrsbehörde abgelehnt worden, denn der Anschlusspunkt an die Beckstraße

würde in einer Kurve liegen. Fahrzeuge, die aus südlicher Richtung kommend von der Beckstraße aus links in das Plangebiet abbiegen würden, könnten aufgrund der Kurve den Gegenverkehr nicht rechtzeitig erkennen.

Im Ergebnis des Vergleichs der drei Erschließungsvarianten unter verkehrplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien wird die Anbindung des Plangebietes an die Meinert-Löffler-Straße bevorzugt. Die Meinert-Löffler-Straße ist als Hauptverkehrsstraße ausgebaut, sodass ein Anschluss des Plangebiets möglich ist.

Die Anbindung an die Meinert-Löffler-Straße erfolgt über einen Erschließungsstich, der an eine Ringerschließung anbindet. Der rd. 60 m lange Erschließungsstich von 6,5 m Breite kann auf einer Länge von 40 m auf eine Fahrbahnbreite von 3,5 m reduziert werden. Durch diese schmale Fahrbahn, die in der Ausführungsplanung umgesetzt und nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird, kann mehr Abstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten und die Verkehrsgeschwindigkeit der Fahrzeuge auf ein Schritttempo reduziert werden. Details hierzu werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Der Erschließungsstich führt über ein öffentliches Grundstück, das als mögliche Zuwegung zum Friedhof von der Meinert-Löffler-Straße von Bebauung freigehalten und daher im Bebauungsplan 1603 als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Das Grundstück wurde vom Bauamt Bremen-Nord den Anliegern bis auf Widerruf zur unentgeltlichen temporären Gartenutzung zur Verfügung gestellt. Die Vereinbarung mit den Anliegern erlischt, wenn das Grundstück an einen Dritten veräußert wird oder die Stadtgemeinde das Nutzungsrecht widerruft. Für diesen Erschließungsstich wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den dortigen Verkehr zu begrenzen und dem Wunsch der bestehenden Anlieger Rechnung zu tragen.

Die gesamte Verkehrsfläche der Ringerschließung ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, umgangssprachlich auch als „Spielstraße“ bezeichnet, festgesetzt. Sie soll als Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge mit integrierten Besucherstellplätzen in einer Ausbaubreite von insgesamt 6,5 m ausgebildet werden. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche orientiert sich an den unteren notwendigen Maßen, um die Kosten und die Flächenversiegelung gering zu halten. Über das Gebiet verteilt werden innerhalb der Fahrbahn 2,0 m breite Parkstreifen angeordnet. Dementsprechend ist die Fahrbahn in diesen Bereichen 4,50 m breit. Damit haben die Parkstreifen gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Funktion. Eingefasst werden sie durch trapezförmige Vegetationsflächen mit Strauchpflanzungen einheimischer Arten.

Von der Ringerschließung führen zwei private Erschließungsstiche (Stichwege 1 und 2) zu Grundstücken, die nicht direkt am Straßenring liegen. Diese Zufahrten werden als Teil der Wohnbauflächen durch die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer bzw. der Leitungsträger versehen.

Von der Beckstraße aus wird eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzt, die in Richtung Friedhof führt. Diese Fläche dient als neue Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Aumunder Friedhof. Sie geht über in eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, die direkt auf das Friedhofsgelände führt. Eine Kfz-Zufahrt zur Ringerschließung des Plangebietes von der Beckstraße aus ist aufgrund der obengenannten Festsetzung ausgeschlossen. Friedhofsfahrzeuge sind davon ausgenommen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Bestandsbebauung Aumunder Weidestraße 33 (Flurstück 5) wird einschließlich der dahinterliegenden Bauzone weiterhin über die Aumunder Weidestraße erschlossen.

Mit dem Anschluss des Plangebiets an die Meinert-Löffler-Straße muss der parallel zur Meinert-Löffler-Straße verlaufende Radweg zur Verkehrssicher-

heit verschwenkt werden. Die Verschwenkung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt über eine gesonderte Regelung mit dem Straßenbaulastträger. Details hierzu werden im Erschließungsvertrag geregelt.

C4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestalt des neuen Wohngebiets getroffen. So sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stichwege keine Garagen das Ortsbild beeinträchtigen.

Ebenfalls zum Schutz des Ortsbilds sowie auch aus Gründen der Verkehrsreduzierung wird im Bebauungsplan die Anzahl zulässiger Stellplätze auf den Grundstücken wie folgt beschränkt: Zulässig ist nur ein Stellplatz oder eine Garage je angefangene 500 m² Grundstücksfläche.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern sie Gebäude gemäß BremLBO sind, dürfen in ihrer Summe eine Grundfläche von 10 m² je Grundstück nicht überschreiten. Sie sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien (Vorgartenzone) unzulässig. Die Festsetzung dient einem homogenen Ortsbild für den Bereich zwischen dem Straßenraum und der Bebauung.

C5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das Plangebiet eine freiraumplanerische Konzeption (Grünordnungsplan) erarbeitet, deren Inhalte als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. So bestehen im Plangebiet Baumgruppen, die neben ökologischen Gründen auch aus städtebaulicher Sicht für das neue Wohngebiet erhaltenswert sind. Sie prägen das Ortsbild, und daher werden die vitalen Bäume dieser Baumgruppen zur Erhaltung festgesetzt. Sollten sie abgängig sein, sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Es wird festgesetzt, dass je abgegangener Baum ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden) zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen ist. Der Standort der Neupflanzung kann um bis zu 3 m vom Standort des Altbaums abweichen, um dem Bauherrn mehr Flexibilität bei der Nachpflanzung zu gewähren. Für den Fall, dass ein geplantes Wohnhaus auf der Grundstücksparzelle auch bei Abweichung von den Baugrenzen aufgrund eines festgesetzten Baumes nicht errichtet werden kann, wurde im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung formuliert. So kann die Entfernung eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes, der der Errichtung eines Einzelhauses entgegensteht, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Ersatzpflanzung gemäß textlicher Festsetzung vorgenommen wird. Über die Ausnahme hat die Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan gemäß der Freiraumkonzeption weitgehend entlang der Plangebietsränder zeichnerisch eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebiets sowie der Abgrenzung zu den umliegenden Nachbargrundstücken und zum Friedhof. Innerhalb der Fläche ist ein 3,0 m breiter Gehölzsaum aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Bestehende, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren. Zur weiteren Entwicklung und Stärkung der abschirmenden Gehölzstrukturen sollen standortfremde Gehölze hingegen verdrängt werden. Nachpflanzungen müssen daher aus standortheimischen Gehölzen bestehen. Für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen standortheimischer Gehölze sind u. a. folgende Arten zu verwenden: *Rosa canina* (Wilde Rose); *Ligustrum vulgare* (Rainweide); *Crataegus monogyna*/*C. laeviagata* (Weißdorn); *Prunus spinosa* (Schlehe); *Corylus avellana* (Haselnuss); *Sambucus nigra* (Holunder). Zum Schutz der Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen-

beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Die Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung eines Gehölzsaums gilt auch entlang der Grenze zu den Grundstücken Maddo-Clüver-Straße 12 bis 17 (Flurstücke 8/72, 8/71, 8/70, 8/20, 8/19 und 8/17), auch wenn hier keine zeichnerische Festsetzung erfolgt ist. Dies gilt auch für den Fall, dass die vorgenannten Grundstücksgrenzen verändert werden. Diese Regelung wurde getroffen, da sich in diesem Bereich der Grenzverlauf zu den vorgenannten Grundstücken ändern kann und der Gehölzsaum dann private Gärten durchschneiden würde. Denn der Investor beabsichtigt, den Anliegern Teilflächen des Flurstücks 5 zum Zwecke der Vergrößerung der relativ kleinen Gärten der Grundstücke Maddo-Clüver-Straße 12 bis 17 anzubieten. Sollten die Anlieger von dem Angebot keinen Gebrauch machen, ist der Gehölzsaum entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 5 (Aumunder Weidestraße 33) anzulegen.

Zum Zweck einer einheitlichen Eingrünung des Straßenraums wird auch die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen innerhalb der privaten Vorgartenzone festgesetzt. So ist an den zeichnerisch festgelegten Standorten ein standortgerechter Laubbaum der Art *Prunus padus „Albertii“* (Traubenkirsche) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen ist (Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Drahtballierung). Abweichungen von dem zeichnerisch festgesetzten Standort der Anpflanzungen können um bis zu 3,0 m entlang der Planstraßen und Wege zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Zufahrten oder für die technische Grundstückerschließung erforderlich ist. Diese Abweichung ermöglicht den Bauherren mehr Flexibilität bei der verkehrlichen und technischen Erschließung ihres Grundstücks.

C6 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets werden am Eingang der Haupteerschließungsstraße zwei private Grünflächen festgesetzt. Diese werden für die Verkehrerschließung nicht benötigt und können daher als Gartenfläche genutzt werden.

C7 Klimaschutz und Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung mit den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 7, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

C8 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Bauordnung)

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbilds enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Mit ihnen sollen bestimmte Ordnungsprinzipien in dem neuen Wohngebiet hervorgehoben und der Charakter des Gebiets unterstrichen werden. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, die Dachgestaltung, auf Einfriedungen und Baumpflanzungen sowie die Aufbewahrung der Müllbehälter.

Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden.

Die Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z. B. Oberflächengleichheit) so zu gestalten,

dass sie mit dem zugehörigem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Flach-, Sattel-, Walm- oder Zeltdach zu errichten. Die Dacheindeckungen der Sattel-, Walm- und Zeltdächer sind in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000 bis 3011, 3016 bis 3022, 3027, 3031 bis 3032, 4002) oder anthraziter Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015 bis 7021, 7024 bis 7026) auszubilden. Die Seitenwände von Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,5 m entfernt bleiben. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Dacheinschnitte sind zugunsten einer homogenen und ruhigeren Dachlandschaft unzulässig. Aus dem gleichen Grund müssen Dachaufbauten vom Ortgang und von der Dachkante mindestens 1,5 m Abstand halten. Um ungewollte Blickfänge zu vermeiden, sollen in dem Plangebiet reflektierende oder glänzende Materialien für die Dacheindeckung (z. B. glasierte Dachsteine) ausgeschlossen werden. Hiervon ausgenommen sind jedoch Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engobierte Dacheindeckungen sind zulässig, da sie nicht reflektieren. Die Festsetzungen zu den Dächern dienen der Schaffung einer farblich und gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet.

Um im Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erhalten und damit dem neuen Wohngebiet einen optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, sind straßenbegleitend Hecken anzupflanzen. So sind die Baugrundstücke entlang öffentlicher Flächen sowie der privaten Stichwege mit einer standortgerechten, heimischen Laubhecke (*Carpinus betulus*; Hainbuche) (Pflanzqualität: zweimal verpflanzt mit Ballen, 80 bis 100 cm, drei Stück/laufender Meter) bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m einzufrieden. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der Stichwege. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden. Auf festgesetzten privaten Grünflächen sind auch Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Es muss eine Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen erfolgen. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines Sichtschutzes für die Grundstücke am Erschließungstisch von der Meinert-Löffler-Straße.

Zur Sicherung des Ortsbilds ist die Aufbewahrung von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Sichtschutz nicht durch die Einfriedungen gegeben ist.

C9 Entwässerung

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt über ein Trennsystem mit Kanälen für das Schmutzwasser und für das Niederschlagswasser. Der gesamte Abwasserstrom ist aufgrund der topografischen Verhältnisse auf die Nord-Süd-Achse ausgerichtet. Die im Plangebiet neu herzustellenden privaten Abwasseranlagen, die an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, müssen durch Leitungsrechte (privatrechtlich) oder Baulast für die zukünftigen Anlieger in den privaten Stichwegen gesichert werden. Hierfür hat der Investor im Rahmen der Gestaltung der Kaufverträge Sorge zu tragen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann ohne Einschränkungen von den vorhandenen öffentlichen Kanalanlagen, die sich im Bereich der Aumunder Weidestraße, Meinert-Löffler-Straße und der Beckstraße befinden, aufgenommen werden.

Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Randbebauung des Gebiets ist das frühere Grabensystem, das der Entwässerung des Gebiets diente, zugeschüttet worden, sodass ein oberirdischer Abfluss nur geringfügig stattfinden kann. Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine

Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nur in Bereichen mit oberflächennah anstehenden Sanden möglich, die weiter als 4,0 m in den Untergrund herunterreichen. Um das Risiko von stauendem oder zusätzlich abfließendem Oberflächenwasser mit negativen Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke zu minimieren, sind ausreichend dimensionierte Regenwasserkanäle und ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets vorgesehen. Das überschüssige Wasser kann somit aufgenommen und gedrosselt in die Beckedorfer Beeke eingeleitet werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal ist eine Drosselung der Abflussmengen erforderlich. Diese Drosselung erfolgt nach den Angaben des Deichverbands. Die Abflussmenge wurde dabei auf 2 l/(s ha) festgelegt (siehe Anlage, E-Mail vom 22. September 2014). Diese Abflussmenge orientiert sich an der zulässigen Einleitmenge in die „Beckedorfer Beeke“ (Höhe Meinert-Löffler-Straße, Erlaubnis V-5-1976). Je nach Planungsstand wird die Abflussmenge des Bebauungsplans 1247 hierbei berücksichtigt.

Die erforderliche Fläche für die Rückhaltung wird als Anlage mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung im Bebauungsplan festgelegt. Der erforderliche Flächenbedarf wurde zwischen der hanseWasser und den Planungsbüros auf Grundlage der Abflussmenge 2 l/(s ha) vorabgestimmt. Unabhängig von der festgelegten Abflussreduzierung durch den Deichverband wäre auch für den Niederschlagswasserkanal eine Drosselung der Menge erforderlich.

Für das Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ in einer Größe von rd. 1 000 m² festgesetzt. Damit kann je nach Einstauhöhe und Regenereignis ein Regenwasservolumen von bis knapp 1 000 m³ gesichert werden. Somit ist auch bei Starkregenereignissen eine ausreichende Speicherkapazität des anfallenden Regenwassers gegeben.

C10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Aumund-Hammersbeck an der Grenze zum Schwaneweder Ortsteil Beckedorf. Im Westen grenzt der Aumunder Friedhof und ansonsten Wohnbebauung an. Aufgrund seiner Lage wirken weder Verkehrs- noch Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein, sodass für das Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Für die Beurteilung des vom Wohngebiet verursachten Verkehrslärms ist durch das Bremer Ingenieurbüro Peter Gerlach im März 2014 eine fachtechnische Stellungnahme mit schallimmissionstechnischen Untersuchungen erarbeitet worden. Es wurde ermittelt, welche Schallimmissionsbelastungen sich aus den Kraftfahrzeugverkehren auf den neu geplanten Straßen für die bestehenden Wohngebäude im Nahbereich der neuen Erschließungsstraßen ergeben. Die ermittelten Immissionsbelastungen wurden mit den entsprechenden Grenzwerten gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) verglichen.

Als Ausgangswerte für die Berechnungen wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung von – wie noch im Vorentwurf zum Bebauungsplan 1247 angenommen – 46 Wohneinheiten mit im Durchschnitt drei Bewohnern ausgegangen, die je bis zu vier Wege am Tag zurücklegen. Als Verkehrsmittel für diese insgesamt rd. 550 Wege wurde ein 40-%-Pkw-Fahrer-Anteil zugrundegelegt, sodass rd. 220 Autofahrten am Tag (DTV: durchschnittlich tägliche Verkehrsmenge) entstehen, die auf rd. 120 Ein- und rd. 120 Ausfahrten zu verteilen sind. Da die Wohngebäude in dem Plangebiet auch durch Lkws (z. B. Müllabfuhr) an- und abgefahren werden, wurden für den Tageszeitraum ca. 5 % Lkw-Fahrten (entspricht ca. zehn Fahrten je Tag auf der Haupteinfahrt) berücksichtigt. Für die Nachtzeit wurde von keinen Lkw-Verkehren ausgegangen. Gemäß 16. BImSchV wurden die Schallimmissionsbelastungen aus der neu geplanten Straße rechnerisch ermittelt. Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden für die angrenzenden Bestandsgebäude die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete angenommen.

Diese betragen tagsüber 59 dB(A), nachts 49 dB(A).

Die Immissionspegel an den am stärksten belasteten Immissionsorten wurden für folgende vorhandene Wohnhäuser ermittelt:

Immissionspunkt 1 (IP1): Martin-Meiners-Straße 7,

Immissionspunkt 2 (IP2): Martin-Meiners-Straße 9,

Immissionspunkt 3 (IP3): Maddo-Clüver-Straße 9 .

Aus den durchgeführten Berechnungen ergaben sich folgende Immissionsbelastungen:

IP 1: 49,8 dB(A) Tag/39,6 dB(A) nachts,

IP 2: 46,2 dB(A) Tag/36,1 dB(A) nachts,

IP 3: 45,9 dB(A) Tag/35,8 dB(A) nachts.

Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich folgende Bewertungen:

- Durch den geplanten Neubau (und die entsprechende Nutzung) der Erschließungsstraße und der Ringstraße im Plangebiet werden die zulässigen Immissionspegel für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen gemäß 16. BImSchV an den am stärksten belasteten Immissionsorten sehr deutlich unterschritten, obwohl die angesetzten Verkehrsmengen auf den neu geplanten Straßen eher die obere Grenze der möglichen Toleranzen erreichen.
- Auch für die geplanten Neubauten im Plangebiet ist eindeutig keine Überschreitung der zulässigen Immissionspegel gemäß 16. BImSchV zu erwarten.
- Aktive Schutzmaßnahmen an den geplanten Straßen sind nicht notwendig. Ebenso keine passiven Schutzmaßnahmen (z. B. gemäß 24. BImSchV) an den vorhandenen Wohngebäuden im Umfeld der neu geplanten Straßen.

Gegen die neu geplanten Straßen bestehen aus schallimmissionstechnischer Sicht keine Bedenken. Die gesunden Wohnverhältnisse können gewahrt werden.

C11 Altlasten

Für das Gebiet des Bebauungsplans wurden eine historische Recherche und technische Untersuchungen durchgeführt. Danach wurden Teilflächen als Weide, Lagerfläche des Friedhofs, Brache und für einen ehemaligen Tonabbau genutzt. In den Bodenuntersuchungen wurden im Wesentlichen gewachsener Boden und im Bereich des ehemaligen Tonabbaus Boden mit zum Teil Bauschutt und sehr vereinzelt Schlacke angetroffen. Alle untersuchten Bodenproben wiesen weder Verunreinigungen mit Schadstoffen auf, noch wurden heranzuziehende Prüfwerte überschritten. Für das Grundstück der Aumunder Weidestraße 33 liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vor. Insgesamt sind Nutzungskonflikte nicht zu erkennen.

C12 Kampfmittel

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen (ZTD 14) Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

C13 Archäologie

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten sichergestellt.

C14 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 1247 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben obengenannten relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet worden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20 000 m² aufgestellt wird, findet keine Anwendung der Eingriffsregelung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1247 wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen derzeit auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist entsprechend des Aufstellungsbeschlusses ein Grünordnungsplan/Freiraumkonzept (Kreikenbaum & Heinemann, Grünordnungsplan Aumunder Wiesen, Januar 2015) erarbeitet und dieser zur angemessenen Wahrung der Belange der Grünordnung und des Naturschutzes in den Bebauungsplan integriert worden. Grundlagen der Konzeption sind:

- eine Biotoptypenkartierung (Karin Hobrecht, Vegetationskunde; „Biotoptypen Bebauungsplan 1247“; Mai 2014),
- eine Baumbestandsaufnahme (Polygonis; Ergänzung zum Baumaufmaß – Artbestimmung und Vitalitätsbestimmung – Projekt Aumunder Weidestraße, Februar 2014),
- eine Fledermausuntersuchung (BIOS – Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck; „Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen in einem Gebiet in Aumund-Vegesack [Bremen] zwischen der Aumunder Weidestraße und Beckstraße; Dezember 2014),
- eine Brutvogeluntersuchung (Karin Menke; Untersuchung der Brutvogelsituation im Projekt Aumunder Weidestraße, Bebauungsplan 1247; Oktober 2014).

Die wesentlichen Elemente der Freiraumkonzeption sind:

- die Eingrünung des Wohngebiets an seinen Rändern mit einem rd. 3,0 m breiten Gehölzsaum unter Einbeziehung der vorhandenen, heimischen Gehölzstrukturen,
- die Sicherung der vitalen, ortsbildprägenden Baumgruppen,
- die Anpflanzung straßenbegleitender Bäume innerhalb des Plangebiets,
- die Anpflanzung einer straßenbegleitenden Laubhecke.



Abbildung 2: Freiraumkonzept (Kreikenbaum und Heinemann, Bremen)



Abbildung 3: Regeldetails aus dem Freiraumkonzept, Originalmaßstab rechts 1 : 50 (Kreikenbaum und Heinemann, Bremen)

Im Bebauungsplan werden die zu erhaltenden Bäume sowie die anzupflanzenden Bäume und Hecken mit entsprechenden Pflanzqualitäten festgesetzt, um den einheitlichen Gestaltungsrahmen zu gewährleisten (vergleiche Kapitel C5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und C8 „Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 BremLBO“). Der rd. 3,0 m breite Gehölzsaum übernimmt dabei mehrere Funktionen. Zum einen wird das Plangebiet an seinen Rändern eingegrünt und hält so einen Abstand zur benachbarten Wohnbebauung. Darüber hinaus wird mit dem Gehölzsaum ein gebührender Abstand zum Friedhof geschaffen. Zur weiteren Entwicklung und Stärkung der abschirmenden Gehölzstrukturen sollen standortfremde Gehölze verdrängt werden. Dies führt zu einer ökologischen Aufwertung des Gehölzsaums, die auch der Vogelwelt zugutekommt. Die anzupflanzenden Bäume in den Vorgärten dienen zudem der Gliederung des Straßenraums und somit der Schaffung eines homogenen Ortsbilds. Gleiches gilt für das Gebot zur Anpflanzung einer Laubhecke in den Bereichen zwischen den Häusern und Straßen.

Die Baumreihen entlang der Wohnstraße und der öffentlichen Erschließung sind artgleich mit mittelkronigen Bäumen gemäß der nachstehenden Artenliste auszuführen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und der RAS-LP 4 wirksam zu schützen. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zur Artenauswahl, zur Pflanzqualität und zur Pflanzdichte zu beachten.

- a) Baumreihe aus mittelkronigen Bäumen
 - Prunus padus* „Albertii“ – Traubenkirsche (Nr. 103 der GALK-Straßenbaumliste, Stand: Januar 2015), Hochstamm, Stammumfang (StU) 14 bis 16 cm
- b) Heckenpflanzung entlang der Wohn- und Erschließungsstraßen
 - Carpinus betulus* – Hainbuche, zweimal verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm, drei Stück/laufender m
- c) Strauchpflanzungen zur Eingrünung des Wohngebiets, u. a. folgende Arten
 - Rosa canina* – Wilde Rose
 - Ligustrum vulgare* – Rainweide
 - Crataegus monogyna* – Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus laevigata* – Zweigriffeliger Weißdorn
 - Prunus spinosa* – Schlehe
 - Corylus avellana* – Haselnuss
 - Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
- a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebiets von Bremen im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Im Norden des Plangebiets liegt eine größere, extensiv beweidete Grünlandfläche, die dem mageren mesophilen Grünland zugeordnet werden kann. Ein Teil des südlichen Plangebiets wird von der Friedhofsgärtnerei als Kompostierungsplatz genutzt. Im Jahr 2014 wurden an zwei Stellen Grünabfälle aufgeschüttet. In diesem Bereich findet man einen artenarmen Weidelgras-Weißkleebestand vor, der dem Intensivgrünland trockenerer Standorte zugeordnet werden kann. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Brache, die neben ausgedehnten Brombeergestrüppen von Arten des Wirtschaftsgrünlands eingenommen wird (sonstiges feuchtes Extensivgrünland). Südlich des Kompostierungsplatzes befinden sich mehrere große Erdhügel, umgeben von frisch abgeschobenen offenen Böden.

Neben den genannten Grünland- und Grünlandbrachestadien prägen lineare Gehölzbestände das Plangebiet. Dabei findet man insbesondere am Rand des Plangebiets Baumreihen, die sich zum größten Teil aus Buchen, Roteichen, Wildkirschen, Spitzahorn und vereinzelt Nadelgehölzen wie Kiefern und Lerchen zusammensetzen. An der Südostgrenze befindet sich eine Baumreihe, die von älteren Silberweiden dominiert wird. Die Westgrenze des Plangebiets ist von Baumgruppen, bestehend aus älteren Zitter-

pappeln und Stieleichen, eingenommen. Am Rand des Friedhofsgeländes wurde im Süden des Plangebiets eine Gehölzreihe aus Fichten angepflanzt, die dem Typ sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestände zuzuordnen ist. Neben den linearen Baumbeständen sind die Randzonen auch von Strauch- bzw. Strauch-Baumhecken geprägt. Hier dominieren Sträucher wie Kornelkirsche, Hainbuche, Hasel, Blutroter Hartriegel, Schneeball, Salweide und Brombeeren. Auf jungen Brachflächen haben sich größere zusammenhängende Brombeerdickichte entwickelt. In den Randzonen des mageren mesophilen Grünlands im Norden sowie auf den Brachen im Südosten findet man vereinzelt Solitäräume wie junge Birken, Stieleichen und einzeln aufwachsende Sträucher (BE) wie Salweide und Hundsrose vor.

Gesetzlich geschützte Biotope bestehen im Plangebiet nicht.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird im Westen durch den Friedhof und im Norden, Osten und Süden durch die umgebende Einzel- und Doppelhausbebauung mit Hausgärten geprägt. Durch die geplante bauliche Nutzung der ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu erwarten. Allerdings ist die Fläche relativ schlecht einsehbar und kaum zugänglich, sodass die Landschaftserlebniszufunktion eingeschränkt und das Plangebiet für die Naherholung kaum nutzbar ist. Positiv auf die Planung wirken sich der Erhalt eines wesentlichen Anteils des Baumbestands sowie die Eingrünung des Plangebiets an seinen Rändern durch einen rd. 3 m breiten Gehölzsaum aus.

b) Schutzgut Klima/Luft

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

Aufgrund der Größe des Plangebiets und unter Berücksichtigung des unmittelbar benachbarten Friedhofsgeländes ist die Bedeutung der Fläche im vorliegenden Fall jedoch nicht übermäßig groß. Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Durch den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen, die Anlage eines Gehölzsaums und die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen werden die Einflüsse auf das Schutzgut Klima minimiert.

c) Schutzgüter Boden und Wasser

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. Der natürliche Aufbau des Bodens stellt sich wie folgt dar: Unter einem etwa 0,5 m mächtigen Podsolboden steht ein Gemisch aus Schluff, Ton, Sand und Steinen in Mächtigkeiten von etwa 2 m bis zu 4 m an. Diese Schichten weisen in der Regel hohe bindige Anteile auf, sodass sich auf diesen Geschiebelehmen Stauwasserhorizonte ausbilden können. Darunter stehen > 10 m mächtige Fein- und Mittelsande an.

Der Untergrund wird nach der Baugrunderkarte Bremen unterschiedlich bewertet. Der nördliche Teil wird als setzungsempfindlich eingestuft. Bei höheren Belastungen werden Tiefgründung oder Bodenaustausch erforderlich. Im südlichen Teil liegen stark wasser-, frost- und setzungsempfindliche Böden vor, die zu Staunässebildung neigen. Hier ist ebenfalls bei höheren Belastungen Tiefgründung oder Bodenaustausch erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerks Blumenthal. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Wasserschutzverordnung sowie entsprechender Auflagen der Wasserbehörde geregelt.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen ergaben Grundwasserstände um 4 m NN (Normalnull); Höchststände sind bei 5 m NN zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten. Die Geländehöhe des Plangebiets liegt zwischen 18 m NN und 26 m NN. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als

„schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0 - 7,0; Gesamteisen: 0,2 - 1 mg/l; Chloride: 25 - 50 mg/l; Sulfate: 40 - 80 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 50 - 100 mg/l).

Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht im Plangebiet versickert, wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die Beckendorfer Beeke eingeleitet. Die Bebauung wird sich in ihrem Nahbereich auf den Boden und das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) auswirken.

d) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen des Planverfahrens wurden im Jahr 2014 Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen vom Gutachterbüro „BIOS – Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck“ vorgenommen („Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen in einem Gebiet in Aumund-Vegesack [Bremen] zwischen der Aumunder Weidestraße und Beckstraße – Fachgutachten im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans“; Dezember 2014).

Die Untersuchung der Fledermausfauna fand an insgesamt acht Terminen zwischen Anfang Juni und Mitte November 2014 statt (sechsmal Detektorerfassung mit jeweils zwei Personen, zweimal Höhlensuche/-kontrolle mit jeweils einer Person). Die Detektorerfassungen wurden sechsmal in den Abend- oder Morgenstunden zwischen Anfang Juni und Anfang Oktober durchgeführt. Die Höhlensuche und -kontrolle fand an zwei Terminen im November statt und damit zu einer Jahreszeit, in der ein Großteil des Laubs bereits gefallen und eine Suche nach höhlenartigen Strukturen (u. a. Löcher, Risse, Spalten, abstehende Rinde) möglich war.

Im Rahmen der Begehungen konnten innerhalb des Untersuchungsgebiets drei Fledermausarten nachgewiesen werden: Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler. Alle Fledermäuse wurden jagend oder durchfliegend bzw. das Gebiet überquerend festgestellt. Hin- und wieder auf Flugstraßen liegen nicht vor. Bei der Detektorerfassung und Höhlenkontrolle wurden keine Fledermausquartiere gefunden. Im Rahmen der Höhlensuche konnten innerhalb der Bäume keine Strukturen gefunden werden, die als Quartiersstandort von Fledermäusen geeignet erscheinen. Allerdings waren einige Bäume aufgrund ihrer Lage am Rand von Privatgrundstücken oder auf benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebiets nicht vollständig einsehbar. Diese Bäume werden durch die Planung nicht berührt, denn sie stehen innerhalb des 3 m breiten Anpflanzstreifens, in dem diese heimischen Gehölze zu erhalten sind, oder sie stehen außerhalb des Plangebiets auf privaten Grundstücken bzw. dem Grundstück des Friedhofs.

Das im nördlichen Plangebiet leerstehende Wohnhaus (Aumunder Weidestraße 33; Flurstück 5) mit seinen Nebenanlagen weist Strukturen auf, die potenziell als Quartiersstandort von Fledermäusen geeignet erscheinen. Auch wenn bei der Untersuchung hier keine Fledermausquartiere festgestellt wurden, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass das Gebäude von Fledermäusen aufgesucht wird. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis zu potenziellen Fledermausvorkommen in dem Gebäude, denn der Abriss von Gebäuden im Winter oder in der Phase der Wochenstuben zieht eine direkte Lebensbedrohung der Tiere nach sich. Daher sind alle Gebäude, die potenzielle Winterquartiere darstellen und abgerissen werden sollen, einmalig in Bezug auf mögliche Überwinterungshabitate abzusuchen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass bei einem Abriss dieses Gebäudes eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen innerhalb maximal drei bis vier Tage vor Abrissbeginn stattfinden muss und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung durchzuführen ist.

Im Ergebnis der Fledermausuntersuchung ist festzustellen, dass weder in den Gebäuden noch in den Bäumen Fledermausquartiere gefunden wurde. Da jedoch in dem leerstehenden Wohnhaus der Aumunder Weide-

straße 33 (Flurstück 5) mit seinen Nebenanlagen das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht ganz auszuschließen ist, können im Fall des Abrisses des Hauses die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz betroffen sein. Daher ist vor einem Abriss des Gebäudes eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen vorzunehmen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis. Im Weiteren gilt für den Abriss von Gebäuden, dass in der erforderlichen Beseitigungsanzeige nach § 61 Abs. 3 Satz 2 BremLBO Angaben über Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 6 Nr. 8 BremBauVorIV) zu machen sind.

Als weitere Säugetiere konnten im Plangebiet regelmäßig bis zu zwei Rehe (*Capreolus capreolus*) beobachtet werden, die sich zwischen den Gehölzen oder auf der Kuhweide aufhielten. Zudem wird das Gebiet von Hauskatzen (*Felis silvestris f. catus*) aus dem angrenzenden Wohngebiet aufgesucht. In einem der Gebäude im nordöstlichen Teil des Plangebiets konnten auf dem Dachboden Kotspuren gefunden werden, die vermutlich von Nagetieren und Steinmardern (*Martes foina*) stammen.

Zur Erfassung der Brutvogelsituation wurden im Frühjahr 2014 vier Begehungen in den Morgenstunden durch die Gutachterin Dipl.-Geografin Karin Menke durchgeführt („Untersuchung der Brutvogelsituation im Projekt Aumunder Weidestraße, Bebauungsplan 1247“; Oktober 2014). Bei der ersten Begehung waren die Gehölze noch im unbelaubten Zustand und konnten ausgiebig auf Baumhöhlen hin untersucht werden. Auch erlaubte diese frühe Begehung die Erfassung eventuell vorhandener Spechtarten. Bei allen Begehungen, insbesondere beim Termin zur Bruthöhlensuche, wurden für jeden Baum besondere Merkmale, Hinweise bezüglich potenzieller Brutvögel und Besonderheiten vermerkt.

Die meisten Bäume des Plangebiets sind Bestandteil einer Baum-Strauchhecke mit angrenzenden Grünlandbereich bzw. Gärten oder Friedhofstrukturen. Für die Vögel ist eine Verbindung zu diesem Umfeld gegeben. Der Lebensraum erstreckt sich über die untersuchten Baum-Strauchhecken hinweg in die umgebenden Strukturen. In den untersuchten Baum-Strauchhecken konnten häufige Vogelarten nachgewiesen werden, die hier sehr wahrscheinlich auch brüten, wie Ringeltaube, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Buch- und Grünfink und die Höhlenbrüter Blau- und Kohlmeise. Weiterhin wurden Grünspecht, Kernbeißer und Haussperlinge festgestellt. Mit Ausnahme des Haussperlings und dem Grünspecht, der in Niedersachsen als gefährdet eingestuft ist, konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Der Grünspecht ist vermutlich ein Brutvogel des angrenzenden Friedhofsgeländes, während der Haussperling mit großer Wahrscheinlichkeit in einem angrenzenden Garten sein Nest hat. Aufgrund der umgebenden Grünstrukturen des Friedhofs, der Hausgärten sowie auch dem Erhalt von Baumgruppen und der Neuanlage eines rd. 3 m breiten Gehölzsaums an den Rändern des Plangebiets besteht für diese Brutvogelarten ein ausreichend großer Lebensraum. Die Planrealisierung führt somit zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

e) Schutzgut Pflanzen

Durch die Erschließung und Bebauung des neuen Wohngebiets lässt es sich nicht vermeiden, dass Bäume, die unter die Bremische Baumschutzverordnung fallen, gefällt werden müssen. Die Planung wurde jedoch so angelegt, dass die vitalen geschützten und ortsbildprägenden Baumgruppen weitgehend erhalten werden.

Als Ersatzpflanzungen ist an den Rändern des Plangebiets ein rd. 3 m breiter Gehölzsaum aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Zur weiteren Entwicklung und Stärkung der abschirmenden Gehölzstrukturen sollen standortfremde Gehölze verdrängt werden. Die Nachpflanzungen müssen aus standortheimischen Gehölzen (*Rosa canina* [Wilde Rose] – *Ligustrum vulgare* [Rainweide] – *Crataegus monogyna/C. laeviagata* [Weißdorn] – *Prunus spinosa* [Schlehe] – *Corylus avellana* [Haselnuss] – *Sambucus nigra* [Holunder]) bestehen. Zum Baumersatz werden auch straßenbegleitende Laubbäume (*Prunus padus* „Alberti“ – Trauben-

kirsche) gepflanzt. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zudem als Einfriedungen Hainbuchenhecken zu pflanzen.

f) **Schutzgut Mensch**

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.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch durch verkehrliche oder gewerbliche Schallimmissionen bestehen im Plangebiet nicht. Durch die Planung werden auch keine Immissionskonflikte ausgelöst (vergleiche Kapitel C9 „Immissionsschutz“).

g) **Klimaschutz/Energieeinsparung**

Die städtebauliche Konzeption des Plangebiets ermöglicht die Nutzung der Solarenergie für die geplante Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Zudem besteht die Möglichkeit, geothermische Anlagen für die Gebäudeheizungen zu nutzen. Da der Bebauungsplan einen Angebotsbebauungsplan darstellt, können zur Energieeinsparung über die gesetzlichen Vorschriften hinaus keine vertraglichen Regelungen getroffen werden, weil die Bauherren bzw. die potenziellen Vertragspartner bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan noch nicht bekannt sind.

h) **Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange**

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) und g) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

a) **Finanzielle Auswirkungen**

Der nördliche Teilbereich des neuen Wohngebiets befindet sich in privatem Eigentum, der südliche Teilbereich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Aus diesem Bebauungsplan werden für die Stadtgemeinde Bremen Einnahmen durch den Verkauf von Grundstücksflächen (bisherige Friedhofsfläche im Betriebsvermögen Umweltbetrieb Bremen) erwartet. Die Verkaufserlöse fließen dem Umweltbetrieb Bremen zu.

Es ist vorgesehen, die Herstellung der Erschließung durch einen Erschließungsträger zu 100 % durchführen zu lassen. Hierzu ist eine Erschließungsvereinbarung mit der Stadtgemeinde Bremen zu treffen. Die Grundstücke sollen bauträgerfrei veräußert werden.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereichs ist allerdings nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen werden. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Stadtbürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

b) **Genderprüfung**

Das neue Wohngebiet soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter.

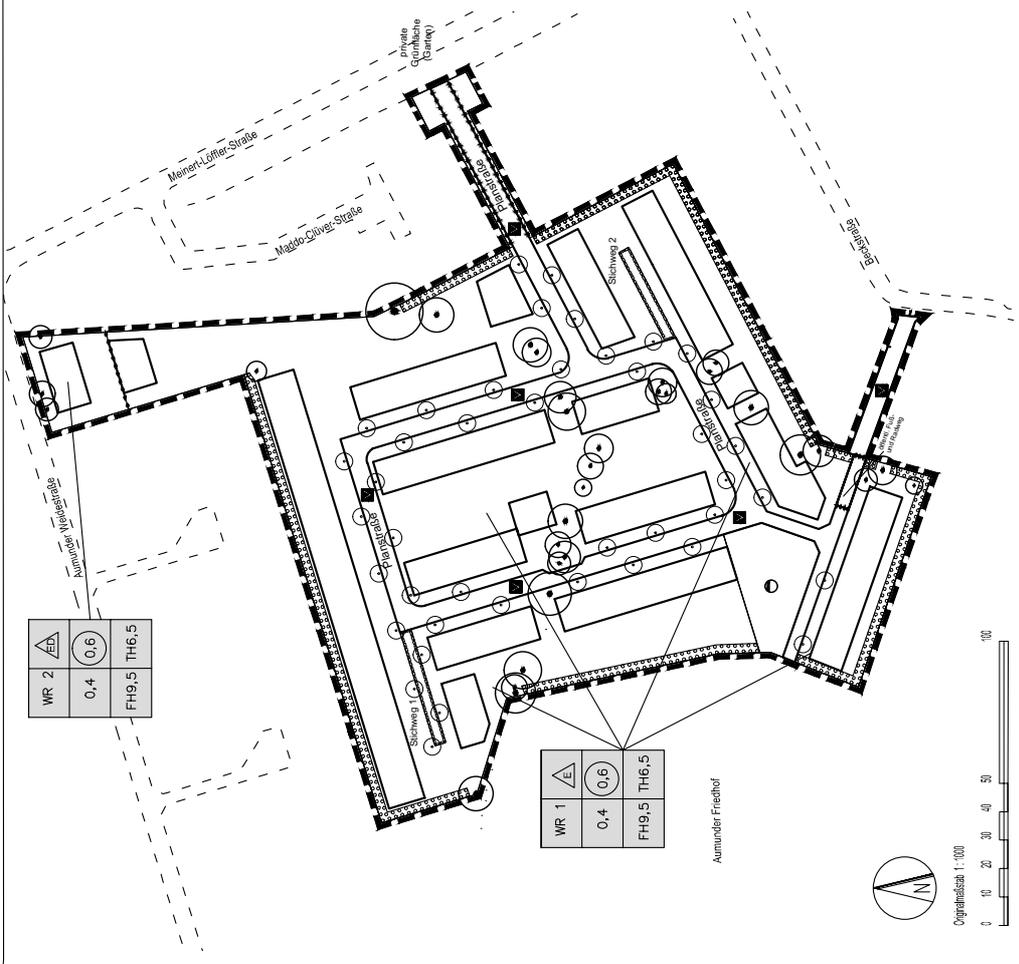
BEBAUUNGSPLAN 1247

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
zwischen

- Beckstraße
- Meinert-Löffler-Straße
- Aumunder Weidestraße und
- Aumunder Friedhof

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WR 1 Reines Wohngebiet mit laufender Nummer
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- TH 6.5 Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- FH 9.5 Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Anpflanzung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen
- Erhaltung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, nach Abgang zu ersetzen
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Anlage mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie mit Rechten für Leitungen zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leitungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen oder unterschiedlicher Bauweisen



WR 2	
0.4	
FH 9.5	TH 6.5

WR 1	
0.4	
FH 9.5	TH 6.5



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 Planarzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.