

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 20. November 2018**

**Bebauungsplan 2478 für ein Gebiet in Bremen-Sebaldsbrück zwischen  
Ludwig-Roselius-Allee, Im Holter Feld, Vahrer Feldweg und Vahrer Straße  
(Bearbeitungsstand: 27.09.2018)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2478 (Bearbeitungsstand: 27.09.2018) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 1. November 2018 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2478 zu beschließen.

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

### **Bebauungsplan 2478 für ein Gebiet in Bremen-Sebaldsbrück zwischen**

- **Ludwig-Roselius-Allee,**
- **Im Holter Feld,**
- **Vahrer Feldweg und**
- **Vahrer Straße**

**(Bearbeitungsstand: 27.09.2018)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2478 (Bearbeitungsstand: 27.09.2018) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14.06.2018 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2478 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 14.07.2018 bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2478 ist am 12.01.2016 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2478 ist am 14.10.2015 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 § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2478 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14. Juni 2018 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2478 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 24. Juli 2018 bis 24. August 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen 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 und der öffentlichen Auslegung

Der Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V. hat Folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 20.10.2015):

"Der Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V. begrüßt grundsätzlich die Konzeptplanung hinsichtlich des vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 2478 umfassten Gebietes. Obwohl der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen für das Plangebiet Dauerkleingärten ausweist, ist die Fläche nicht von Kleingärten genutzt gewesen. Das Konzept des NABU, das brachgefallene ehemalige Gärtnergrundstück zu einem Umweltbildungszentrum umzugestalten, wertet nach unserem Dafürhalten ebenfalls die in direkter Nachbarschaft liegenden Kleingartenanlagen auf. Hinsichtlich des Nutzungskonzeptes als Umweltbildungszentrum erachten wir folgende Anmerkungen als notwendige Planungsbestandteile:

- Innerhalb des überplanten Geländes müssen ausreichend PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen, um Einschränkungen durch Besucherparkverkehr entlang des Vahrer Feldweges, als Zuwegung zu den benachbarten Kleingartenanlagen, wie auch auf den vereinsinternen Wegen und PKW-Parkflächen zu vermeiden.
- Der Bauverkehr während der Sanierungs-, Umbau- und Abbrucharbeiten vorhandener Bestandsgebäude sollte die kleingärtnerische Nutzung in direkter Nachbarschaft, hierzu gehört auch der Erholungswert des Kleingartens, gleichwohl so gering wie möglich einschränken.
- Die Planung eines NABU-Cafes für die Sommermonate rechtfertigt nach unserem Dafürhalten auch keine erhöhte PKW-Frequenzierung des Vahrer Feldwegs zum Gelände. Daher ist unbedingt eine dementsprechend ausreichende Anzahl PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu planen resp. unterzubringen.
- Das Halten alter Haus- u. Nutztierassen und anderer Tiere bedarf nach unserer Auffassung derart eingefriedete Bereiche, dass eine Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Dauerkleingartenanlagen durch frei umherlaufende Tiere nicht zu erwarten ist.

Gleichwohl sind wir unter vorbenannten Aspekten auch mit der Änderung des Flächennutzungsplanes einverstanden."

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan setzt im Eingangsbereich des Plangebietes eine neue Stellplatzanlage fest. Diese dient den Besucherinnen und Besuchern des Umweltbildungszentrums.

Es werden 25 neue Kfz-Stellplätze angeboten, so dass mit den bereits vorhandenen Kfz-Stellplätzen zukünftig 34 Kfz-Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen. Diese Anzahl wird als ausreichend für den Besucherverkehr gesehen.

Die Hinweise zur möglichen Einschränkung des Erholungswerts des Kleingartens während der Bauphase sowie auch zur Einfriedung von Bereichen für die Haltung alter Haus- und Nutztierassen sind für das nachfolgende Genehmigungsverfahren relevant und werden daher zur Kenntnis genommen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

## 6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## 7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

### 7.1 Änderungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind redaktionelle Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes in der Form vorgenommen worden, als dass eine fehlerhafte Nummerierung der letzten beiden textlichen Festsetzungen korrigiert worden ist. Unter den Hinweisen ist zudem die Schreibweise des Bundesnaturschutzgesetzes und der Baumschutzverordnung korrigiert worden.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 27.09.2018) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs (Bearbeitungsstand: 27.09.2018) zuzustimmen.

### 7.2 Änderungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen von Behörden ist die Begründung nach der öffentlichen Auslegung unter den folgenden Gliederungspunkten geändert worden:

- Kap. C 4) "Planinhalt/Grünflächen": Es wurde korrigiert, dass sich die Kompensationsfläche für den Waldausgleich im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 94 ("Daimler-Kita") nordöstlich und nicht nordwestlich des Plangebietes befindet.
- Kap. D) Umweltbericht, "Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben c und e BauGB) / Lärm": In dem Satz *"Zur Reduzierung des Ver-*

*kehrslärms bei diesen einzelnen Veranstaltungen sollen nahegelegene Stellplatzanlagen der Daimler AG sowie eines Supermarktes in der Vahrer Straße genutzt werden"* wurde insofern geändert, als dass keine Stellplätze von der Daimler AG in Anspruch genommen werden sollen. Das Stellplatzangebot des Supermarktes ist ausreichend.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 27.09.2018) enthält die vorgenannten Änderungen. Im Weiteren sind redaktionelle Änderungen vorgenommen worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 27.09.2018) zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die vorgenannten Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung bzw. Präzisierung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes).

Durch die Änderungen des Planentwurfs und der Begründung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Grundstückseigentümerin abgestimmt.

Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB abgesehen.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Der Fachausschuss "Bau und Verkehr" des Beirates Hemelingen hat sich in seiner Sitzung am 14.08.2018 mit dem Bebauungsplan 2478 befasst und keine Einwände erhoben.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

**C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2478 für ein Gebiet in Bremen-Sebaldsbrück zwischen Ludwig-Roselius-Allee, Im Holter Feld, Vahrer Feldweg und Vahrer Straße (Bearbeitungsstand: 27.09.2018) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Senator

## **Begründung**

zum Bebauungsplan 2478 für ein Gebiet in Bremen - Sebaldsbrück zwischen

- Ludwig-Roselius-Allee,
- Im Holter Feld,
- Vahrer Feldweg und
- Vahrer Straße

**(Bearbeitungsstand: 27.09.2018)**

### **A. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bremen - Sebaldsbrück. Es ist rd. 2,5 ha groß und umfasst die Flurstücke 26/2, 27/3, 422/25, 425/26 und 437/27 (Flur VR 212). Das Gebiet befindet sich innerhalb der Kleingartenanlage Sebaldsbrück und Im Holter Feld. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Wald des Flurstücks 25/2 sowie die Kleingartenparzellen 2, 4 und 10 des Gerstenwegs,
- im Süden durch den Vahrer Feldweg und den Gerstenweg,
- im Westen durch die Kleingartenparzellen 11 bis 19 des Trüffelwegs und
- im Norden durch die rückwärtige Erschließung der Kleingartenparzellen 1 bis 5 des Täublingswegs.

### **B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

#### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet umfasst den Großteil eines brachgefallenen ehemaligen Gärtnereigrundstücks nördlich des Vahrer Feldweges in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Parzellen des Kleingartenvereins Sebaldsbrück und Im Holterfeld. Auf dem Gelände stehen mehrere Gebäude, Nebenanlagen und Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei, die heute vom Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Bremen e. V. genutzt werden. Der NABU hat das Gelände der ehemaligen Gärtnerei geerbt und führt hier bereits seit 2013 seine Bremer Geschäftsstelle. Die bestehenden Gebäude weisen einen mittleren bis starken Sanierungsbedarf auf oder sind zum Teil auch abbruchreif. Im Übrigen ist das Gelände geprägt durch Wiesenflächen, Obst- und Waldbäume sowie Überbleibsel einer Baumschule, die zum Teil aus der Gärtnereinutzung stammen. Im Folgenden werden die Zustände der Bestandsbauten beschrieben:

#### Hauptgebäude

Das Hauptgebäude (Vahrer Feldweg 185) ist ein Wohn- und Werksgebäude der Gärtnerei, das von der Stadt Bremen 1948 für ausgewählte Gartenbaukundige mit dem Ziel errichtet wurde, Lebensmittel für die hungernde Nachkriegsbevölkerung im zerbombten Bremen zu erzeugen. Später wurden von der Gärtnerei auch Zierpflanzen gezogen. In dem Gebäude ist seit Oktober 2013 die Geschäftsstelle des NABU untergebracht. Hierfür wurde das Erdgeschoss bereits umgebaut und teilweise saniert. Für die künftige, erweiterte Nutzung besteht weiterer, insbesondere energetischer Sanierungs- und Ausbaubedarf.

### Kranzbinderei

Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich die ehemalige Kranzbinderei, ein ebenerdiges Gebäude aus den frühen 1960er Jahren mit einer Grundfläche von ca. 7 x 18 m mit zwei Satteldächern aus Beton-Dachziegeln. Drei Glashäuser stoßen an das Gebäude und haben von hier einen Zugang. In dem Gebäude waren Arbeitsräume, Sanitäranlagen mit abflussloser Grube sowie der Heizungsraum untergebracht. Das Gebäude ist nicht unterkellert und das einschalige Mauerwerk aus Kalksandstein nicht isoliert. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und wirtschaftlich für den NABU nicht rentabel. Daher soll es abgerissen werden.

### Gewächshäuser

Die ehemaligen Gewächshäuser auf dem Gelände grenzen nördlich und südlich an die Kranzbinderei an. Die Glasbauten südlich der Kranzbinderei haben eine Grundfläche von rund 800 m<sup>2</sup>, bestehen teilweise aus einem unverzinkten Stahlgerüst und sind marode. Die nördlichen Glashäuser wurden 1980 bis 1983 erbaut und sind verzinkt. Alle Gewächshäuser sind mit 4-mm-Glasscheiben einfach verglast.

### Hausmeisterhaus

Im nördlichen Teil des Geländes befindet sich das Hausmeisterhaus (Vahrer Feldweg 187). Es entstand 1946 als erstes Gebäude auf dem Gelände aus Bauteilen einer Flak-Baracke und wurde 1969 umgebaut und erweitert. Das Gebäude befindet sich in einem baulich und energetisch stark sanierungsbedürftigen Zustand, daher ist eine wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung nicht möglich. Östlich des Gebäudes befindet sich eine Garage, die als Nebenanlage u.a. zur Lagerung von Obst weiter genutzt werden soll.

### Ölbunker

Östlich des Geschäftsstellengebäudes befindet sich ein ca. 6 x 10 m großer, eingeschossiger Kalksandsteinbau mit Faserzement-Welldach (Asbest) aus dem Jahr 1970. In dem Gebäude befinden sich zwei Öltanks, von denen einer bereits stillgelegt ist. Der zweite ist für die Heizung der Geschäftsstelle im Betrieb.

### Garagen und Lagerräume

Auf dem Gelände befindet sich ein zusammenhängender Komplex, der Garagen, Lagerräume und ein offenes Holzlager beherbergt. Der Zustand ist sanierungsbedürftig, allerdings nicht akut reparaturbedürftig.

## **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" sowie für den Vahrer Feldweg eine Grünverbindung dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 1177 aus dem Jahr 1980. Dieser setzt für das Plangebiet Flächen für Landwirtschaft sowie (z.T.) Dauerkleingärten fest.

## **3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Ziel der Planung ist es, auf dem ehemaligen Gärtneriegelände ein Umweltbildungszentrum zu entwickeln. Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes mit Gewächshäusern, Streuobstwiesen, Grün- und Waldflächen bestehen gute Voraussetzungen, insbesondere Kindern die heimische Tier- und Pflanzenwelt näher zu bringen und das Ökosystem anschaulich zu erläutern. Mit der Entwicklung eines Umweltbildungszentrums durch Nachnutzung einzelner Gärtneriegebäude wird zudem ein städtebaulicher Missstand behoben. Die Bestandsbauten sollen teilweise saniert und umgebaut werden.

Die auf dem Gelände bestehenden Grünflächen werden größtenteils erhalten und sollen einer natürlichen Entwicklung zugeführt werden. Hierzu zählt insbesondere die Anlage und Pflege von Streuobstwiesen mit heimischen Obstbaumarten. Zu Bildungszwecken ist auch die Anlage von Garten- und Ackerbauflächen vorgesehen. Außerdem sollen auf Weideflächen und im Gehege temporär verschiedene heimische Haus- und Nutztiere wie z.B. Esel oder Hausschweine gehalten sowie auch Bienenkörbe aufgestellt werden. Auf Teilflächen wird zudem ein Laubwald mit einheimischen Gehölzen angelegt. Diese Anpflanzung ergänzt einen Waldabschnitt, der im Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen zur benachbarten „Daimler-Kita“ entwickelt wurde.

Durch die Bereitstellung von Wohnraum für das NABU-Personal (Bundesfreiwilligendienst, Freiwilliges Ökologisches Jahr, Hausmeister) im bestehenden Wohn- und Werkshaus können attraktive Plätze zur Förderung des Umweltengagements junger Menschen geschaffen und zudem eine Beaufsichtigung des Umweltbildungszentrums außerhalb der Öffnungszeiten gewährleistet werden.

Weitere Planungsziele sind:

- die Erhaltung von zwei Gewächshäusern, unter anderem zur Errichtung eines saisonal betriebenen Cafés des NABU
- die Errichtung eines Seminarhauses mit Arbeits- und Sozialräumen für Menschen mit Behinderungen (z.B. des Arbeiter- und Samariterbundes Bremen)
- die Nutzung der ehemaligen Garage des Hausmeisterhauses am nördlichen Rand des Plangebietes als Lagerraum für Obst
- die Errichtung eines Eselstalls sowie eines Hackschnitzel-Lagers, z.T. auf einem bereits bestehenden Fundament östlich der Bestandsgaragen
- die Nutzung des Ölbunkers als Werkraum sowie bestehender Garagen und Nebenanlagen als Lagerräume und Heizzentrale
- der Abriss des Hausmeisterhauses (Vahrer Feldweg 187) mit nachfolgender Kultivierung durch Anlage von Streuobstwiesen
- der Abriss von nicht mehr sanierungsfähigen Gewächshäusern und der Kranzbinderei

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **C. Planinhalt**

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

Die angestrebte Nutzungsmischung innerhalb des geplanten Umweltbildungszentrums entspricht keiner Bestimmung der Gebietskategorien nach §§ 2-10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es wird daher im Bebauungsplan ein Sondergebiet "Umweltbildungszentrum" (SO<sub>UBZ</sub>) festgesetzt. Das SO<sub>UBZ</sub> dient vorwiegend der Umweltbildung sowie dem Wohnen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. In dem Sondergebiet sind zulässig:

- Ein Gebäude im Baufeld 1 mit Büroräumen, Anlagen und Räumen für soziale Zwecke sowie mit Wohnungen für Bundes- und Jugendfreiwilligendienstleistende,
- ein Gebäude im Baufeld 2 oder im Baufeld 3 mit einem Seminarraum für die Umweltbildung,
- eine Wohnung für Aufsichts-, Wartungs- und Bereitschaftspersonal,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen für die Umweltbildung,
- gartenbauliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen zu Bildungszwecken einschließlich der Haltung von Haus-, Nutz- und heimischen Wildtieren,
- in dem mit Baufeld 1 gekennzeichneten Bereich ein Laden für den Verkauf von Produkten der naturschutzfachlichen Umweltbildung mit einer maximalen Verkaufsfläche von

- 75 m<sup>2</sup>,
- die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie
- ein Kinderspielplatz.

Die Festsetzungen basieren auf einem Nutzungskonzept, das der NABU für das Umweltbildungszentrum entwickelt hat. Sie ermöglichen die angestrebten Nutzungen und Umbauten der Bestandsgebäude sowie die Schaffung von Lernorten zur Förderung der Umweltpädagogik.

Um die Bebauungsdichte zu begrenzen, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 die Anzahl der Gebäude begrenzt. So ist z.B. im Baufeld 1 nur ein Gebäude zulässig. Im Baufeld 2 oder alternativ im Baufeld 3 ist zudem ein Gebäude mit einem Seminarraum zulässig. Die Begrenzung auf das Baufeld 2 oder Baufeld 3 ermöglicht dem NABU eine Flexibilität bei der Auswahl eines geeigneten Standortes für dieses Gebäude. Des Weiteren kann in dem Baufeld 2 oder in dem Baufeld 3 ausnahmsweise eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer maximalen Nutzfläche von 350 m<sup>2</sup> (einschließlich Außengastronomie) zugelassen werden. Vorstellbar ist z.B. ein Café in einem ehemaligen Gewächshaus. Die Gastronomie richtet sich im Wesentlichen an die Besucher des Umweltbildungszentrums. Sie soll saisonal begrenzt sein und ausschließlich in den Sommermonaten betrieben werden. Dies soll bei der Ausnahmeerteilung berücksichtigt werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung umfasst die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Trauf- und Firsthöhen. Für das Sondergebiet "Umweltbildungszentrum" wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Diese ergibt sich aus den Grundflächen der Bestandsgebäude, die weiter genutzt werden sollen, sowie aus der Flächengröße des Sondergebietes von rd. 9.400 m<sup>2</sup>. Auf Grundlage der festgesetzten GRZ können rd. 2.350 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen sowie noch einmal rd. 1.175 m<sup>2</sup> für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie auch Nebenanlagen überbaut werden (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Die Bestandsgebäude der Gärtnerei umfassen rd. 4.270 m<sup>2</sup>, so dass mit der Festsetzung der GRZ von 0,25 eine Entsiegelung erfolgen wird. Vor diesem Hintergrund ist auch kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich (vgl. Kap. D "Umweltbericht").

Zur Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen werden eine maximal zulässige Firsthöhe sowie eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Diese orientieren sich an den Bestandsgebäuden. Dementsprechend sind Gebäude mit einem Dachfirst von max. 8,5 m und einer Traufhöhe von max. 4,5 m zulässig. Für das Bestandsgebäude der Geschäftsstelle wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m zugelassen, da über einen Dachausbau die Nutzfläche des Gebäudes erhöht werden soll.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe durch untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet und auf 1,0 m begrenzt ist. Diese Ausnahmeregelung wurde aufgenommen, wenn z.B. durch Umnutzung eines Bestandsgebäudes oder technische Aufbauten die Trauf- oder Firstlinie überschritten wird. Bei der Beurteilung hinsichtlich der stadträumlichen Wirkung ist die umgebende Bebauung auf den Kleingartenparzellen zu berücksichtigen.

## **3. Bauweise, Baugrenzen, Nebenanlagen**

Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden aufgelockerten Gebäudestruktur der ehemaligen Gärtnerei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Hinzu kommen Flächenabgrenzungen für Stellplätze und Nebenanlagen. Diese liegen sämtlich innerhalb des Sondergebietes. Eine Ausnahme bildet die bestehende Garage neben dem ehemaligen Hausmeisterhaus an der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Garage soll zukünftig zur Lagerung von Äpfeln genutzt werden, dementsprechend ist sie als Nebenanlage festgesetzt. Die Anlage neuer Garagen ist zum Schutz des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anordnung des Baufeldes ergibt sich aus den Bestandsgebäuden und gewährleistet, dass sich die mögliche Bebauung auch künftig auf diesen Bereich beschränkt. Die Flächen für Nebenanlagen umfassen ebenfalls die bereits bestehenden Nebenanlagen der ehemaligen Gärtnerei.

#### **4. Grünflächen, Wald und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für den nördlichen Teil des Plangebiets werden private Grünflächen festgesetzt. Im Bereich des ehemaligen Hausmeisterhauses wird künftig keine Bebauung mehr möglich sein. Die Baukörper konzentrieren sich ausschließlich auf den südlichen Teil des Plangebietes, so dass die übrigen Bereiche vollständig als Grünlandflächen zur Verfügung stehen. In den Festsetzungen wird dabei zwischen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen differenziert: Während der nördliche Bereich für die Entwicklung einer Streuobstwiese heimischer Arten vorgesehen ist, soll die an das Sondergebiet anschließende Grünfläche mehrere Funktionen übernehmen. So umfasst die Nutzung "Grünland" die Anlage einer Weide, einer Wiese oder auch von Acker- und Gartenflächen für landwirtschaftliche und gartenbauliche Produkte, die im Rahmen der Umweltbildung erzeugt werden sollen. Darüber hinaus ist auch die Einrichtung von Tiergehegen und Stallgebäuden für die Haltung von Haus-, Nutz- und Wildtieren heimischer Arten zulässig. Die Zweckbestimmung "Streuobstwiese" nimmt Bezug auf die bereits in Teilen bestehende Streuobstwiese innerhalb der Grünfläche, die gesichert und weiterentwickelt werden soll. Mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" soll für Kinder und Jugendliche auch der Freizeitwert des Umweltbildungszentrums erhöht werden. Hierfür ist auch die Errichtung einer wettergeschützten Grill- und Kochstelle innerhalb der Grünfläche zulässig.

Die Zweckbestimmung "Gewässer" ist vor dem Hintergrund aufgenommen worden, dass innerhalb der Grünflächen Gräben und Tümpel bestehen, die erhalten, in Teilen aufgeweitet und naturnah entwickelt werden sollen. Entlang der Grünflächen besteht ausreichend Platz, dass Räumstreifen für die Grabenreinigung freigehalten werden können.

Die oben genannten Festsetzungen leiten sich aus dem Konzept der Umweltbildung des NABU ab, an diesem Standort beispielsweise Wissen über alte Haustierrassen und Obstsorten zu vermitteln. So sollen zum Beispiel temporär Tiere alter Haustierrassen als Leihgaben des Wulsbütteler Schullandheims Dreptefarm gehalten und die bestehende Streuobstwiese weiterentwickelt werden.

Ein Teil des ehemaligen Gärtnereigrundstücks, das nordöstlich an das Plangebiet anschließt, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 94 („Daimler-Kita“) als (Kompensations-)Fläche für Wald festgesetzt. Diese Waldfläche soll im Plangebiet weitergeführt werden. Die südlich an den Wald angrenzende Fläche im Plangebiet wird daher ebenfalls als Fläche für Wald festgesetzt. In dem Wald sollen Besucher spazieren gehen und Vögel beobachten können.

Da die Anlage der Waldfläche sowie der nördlichen Grünfläche (Streuobstwiese) zu einer ökologischen Aufwertung von Natur und Landschaft führt, werden diese Bereiche als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen auf den Flächen A1 und A2 werden den Eingriffen auf den Flächen SO und G1 zugeordnet. Gemäß der Eingriffsbilanzierung wird durch die Ausgleichsmaßnahmen ein Überschuss an Flächenäquivalenten erzielt (vgl. Kap. D "Umweltbericht"). Eine Zuordnung zu Eingriffen außerhalb des Plangebietes kann z.B. über die Eintragung von Baulasten oder durch städtebauliche Verträge erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen für andere Maßnahmen können ggf. zur Finanzierung des Umweltbildungszentrums beitragen.

Für die Grünflächen sowie für das Sondergebiet werden Maßnahmen zur Eingrünung gegenüber dem Vahrer Feldweg und den westlich und nördlich anschließenden Kleingartenparzellen vorgesehen. Entlang des Vahrer Feldweges ist die bestehende Hecke zu erhalten und nach Abgang durch eine Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Die Höhe der Hecke darf maximal 1,5 m, gemessen über der Erdoberfläche, betragen, denn sie soll zu keiner optischen Abschirmung des Umweltbildungszentrums ge-

genüber dem Vahrer Feldweg führen. Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ist auf gesamter Länge und Breite eine standortgerechte Hecke heimischer Arten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen; u.a. sollen dadurch die nicht standortgerechten Nadelbäume am Westrand durch eine Hecke ersetzt werden.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A1 ist eine Streuobstwiese mit mindestens zehn heimischen und standortgerechten Obstbäumen anzulegen. Die Maßnahme ist Teil des Umweltbildungskonzepts und dient der ökologischen Aufwertung des nördlichen Planbereichs. Die anzupflanzenden Obstbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10/12 cm, gemessen 1,0 m über dem Erdboden, haben. Der Pflanzabstand muss mindestens 8 m betragen, damit sich eine naturnahe Streuobstwiese entwickeln kann. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, indem in den ersten neun Jahren ein Erziehungsschnitt und ab dem zehnten Jahr ein Erhaltungsschnitt durchzuführen ist. Jeder Baum ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Waldfläche sind Aufforstungen zur Herstellung eines Eichen-Mischwaldes vorzunehmen, der mit dem nördlich angrenzenden Wald eine Einheit bilden soll. Für die Aufforstungen sind Bäume heimischer Herkunft zu verwenden.

## **5. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze**

Das Plangebiet ist über den Vahrer Feldweg verkehrlich erschlossen. Der Vahrer Feldweg ist keine gewidmete öffentliche Verkehrsfläche, sondern ein Weg innerhalb einer Grünanlage. Kfz-Verkehre sind hier nur in begrenztem Umfang zulässig. Der Weg ist zudem aufgrund des Alters und der Beschaffenheit für regelmäßigen Kfz-Verkehr auch nicht ausgelegt. Eine Zufahrt zu den Kleingärten und zum Plangebiet ist jedoch zulässig und soll auch zukünftig möglich sein.

Auf dem ehemaligen Gärtnergrundstück sind bereits Kfz-Stellplätze vorhanden, die auch weiter genutzt werden sollen. Zusätzlich werden bis zu 25 Kfz-Stellplätzen neu hergestellt, so dass im Plangebiet insgesamt 34 Kfz-Stellplätze angeboten werden können. Diese Stellplatzanzahl reicht für die Beschäftigten und die Besucher\*innen des Umweltbildungszentrums aus. Alternative Stellplatzmöglichkeiten bestehen auf dem Parkplatz des großflächigen Einzelhandels in der Vahrer Straße sowie entlang der Ludwig-Roselius-Allee. Sollte es sich zeigen, dass Veranstaltungen des Umweltbildungszentrums Stellplatzbedarfe auslösen, die nicht erfüllt werden können, müssen diese Veranstaltungen angepasst oder in ihrer Größenordnung untersagt werden. Die nächstliegenden ÖPNV-Haltestellen befinden sich an der Ludwig-Roselius-Allee (rund 600 m) und an der Parsevalstraße (rund 800 m).

## **6. Entwässerung, Schmutzwasser Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt derzeit über abflusslose Gruben, die regelmäßig abgepumpt werden. Diese Art der Schmutzwasserbeseitigung soll in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb Bremen (UBB) und hanseWasser auch künftig beibehalten werden, sofern eine Leerung in der Regel nicht häufiger als einmal monatlich erfolgen muss. Diese Vorgabe von UBB und hanseWasser soll durch wassersparende Maßnahmen und eine Dimensionierung der Gruben, die auch die künftigen Nutzungen berücksichtigen, erreicht werden. Der Nachweis für die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist vom NABU Landesverband Bremen e.V. zu führen. Ein Anschluss an das bestehende Kanalsystem zur Schmutzwasserentsorgung würde die Verlegung von mehreren Hundert Metern neuer Leitungen zur Folge haben. Die Kosten hierfür wären vom NABU Landesverband Bremen e.V. zu tragen.

Die Regenentwässerung erfolgt über eine Rückhaltung mit anschließender Verdunstung innerhalb des Plangebietes. Der Rückhalt erfolgt in punktuellen Aufweitungen bestehender Gräben. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Das Plangebiet ist an die bestehenden Wasser-, Strom- und Telekommunikationsnetze des Vahrer Feldweges angeschlossen.

## **7. Kampfmittel, archäologische Bodenfundstellen,**

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

## **8. Altlasten / schädliche Bodenveränderungen**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2478 wurden im Vorfeld eine historische Recherche und zwei technische Untersuchungen durchgeführt:

Historische Recherchen einzelner Grundstücke im Rahmen von Anfragen / Recherche Vahrer Feldweg 185; November 2015; Dr. Pirwitz Umweltberatung, Clüverdamm 54, 28876 Oyten

Grundstück Vahrer Feldweg 185 - Orientierende Altlastenuntersuchung; März 2016; Dr. Pirwitz Umweltberatung, Clüverdamm 54, 28876 Oyten

Grundstück Vahrer Feldweg 185 – Ergänzung der orientierenden Altlastenuntersuchung; September 2017; Dr. Pirwitz Umweltberatung, Clüverdamm 54, 28876 Oyten

Die Untersuchungen zeigen, dass der oberflächennahe Untergrund den Aufschlussbohrungen zufolge von einem bis zu 0,90 m mächtigen Auffüllungshorizont eingenommen wird. Es ist vereinzelt mit Bauschutt- und Kohlenresten zu rechnen. Die vorhandene Auffüllung zeigt überwiegend keine erhöhten Analysenwerte, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen überschreitet.

Lediglich im östlich gelegenen Bereich der Zufahrt wurden im Bereich der Heizöllagertanks eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt, die aber lokal begrenzt ist. Im Oberboden wurden hier Benzo(a)pyren (BaP)-Konzentrationen festgestellt, die die Prüfwerte für Kinderspielen überschreiten. Die Fläche ist grundsätzlich für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Auf der Grundlage der o.g. Untersuchungsergebnisse wurden zwei Kennzeichnungen in den Bebauungsplan 2478 aufgenommen. So ist im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche „A“ der Boden in einer Tiefe von 1,20 bis 4,00 m und das Grundwasser mit umweltrelevanten Schadstoffen, hier Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW), verunreinigt. Die Konzentrationen liegen über dem Prüfwert der „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Aufgrund der Verunreinigung des Grundwassers mit MKW wird gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, in diesem eng umgrenzten Bereich Wasser aus Brunnen bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen. Die Boden- und Grundwasserverunreinigung durch MKW ist vermutlich durch eine Heizöllagerung verursacht worden.“

Im Bereich der durch +++ gekennzeichneten Fläche „B“ ist der Boden in einer Tiefe von 0,0 bis 0,35 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, hier Benzo(a)pyren (BaP), verunreinigt. Die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielen sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ist vermutlich auf das Aufbringen von Asche zurückzuführen.

Da sich das Sondergebiet Umweltbildungszentrum insbesondere an Kinder richtet, wurde im Bebauungsplan auch eine Regelung zur Vermeidung der Kontaktaufnahme mit umweltgefährdenden Stoffen aufgenommen. So kann in dem Bereich der durch +++ gekennzeichneten Fläche B die Nutzung als Fläche zum Zweck von Kinderspielen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung oder einer dichten Rasendecke) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

## **D. Umweltbericht**

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Der Umweltbericht wurde nach den Vorschriften vor der Novelle des BauGB im Mai 2017 erstellt.

### **1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans sind in den Gliederungspunkten A) bis C) dargestellt. Durch den Bebauungsplan soll die Nachnutzung einer brachgefallenen Gärtnerfläche zu einem Umweltbildungszentrum planungsrechtlich vorbereitet werden. Für das Umweltbildungszentrum sollen die Bestandsbauten größtenteils saniert und umgenutzt werden. Die bestehenden Grünflächen sollen weiterentwickelt und aufgewertet werden.

Das bisher geltende Planungsrecht setzt für das Plangebiet Flächen für Landwirtschaft sowie zum Teil Dauerkleingärten fest. Da das vorgesehene Nutzungskonzept keinem der Gebietstypen nach §§ 2 bis 10 BauNVO entspricht, werden Teile des Geländes als Sondergebiet "Umweltbildungszentrum" und die weiteren Flächen als private Grünflächen und Wald festgesetzt.

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

### **2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung und Bundesbodenschutzgesetz wurden berücksichtigt.

Das Ziel- und Maßnahmenkonzept zum Landschaftsprogramm für die Stadt Bremen aus dem Jahr 2015 (LaPro 2015) benennt für das Plangebiet selbst im "Ziel- und Maßnahmenkonzept" (Plan 1) keine Ziele und Maßnahmen. Es sind hier die allgemeinen Umwelanforderungen an andere vorrangige Nutzungen zu stellen. Für die umliegenden Kleingärten wird als Ziel die Sicherung und Entwicklung von Erholungsflächen mit vielfältiger, gärtnerischer Nutzung und vielfältigen Biotopstrukturen benannt. Der Plan 3 "Biotopverbund" kennzeichnet die Kleingärten als Grün- und Freiflächen oder Altbaumbestände im Siedlungsbereich mit Vernetzungsfunktion.

Das Plangebiet selbst wird im Plan 2 "Erholung" zum Landschaftsprogramm als "Umweltlernort" gekennzeichnet. Hierzu wird im Bericht des Landschaftsprogramms ausgeführt:

"Als Flächen mit besonderer Bedeutung für die Umweltpädagogik sind in Plan 2 vorhandene Umweltlernorte (s. Tabelle 37 in Anhang A) eingetragen, die von verschiedenen Bildungseinrichtungen bzw. gemeinnützigen Trägern betreut und unterhalten werden. Es handelt sich um wichtige Angebote auf Stadtteilebene, die sich vor allem an Kinder und Jugendliche richten. Ziel sollte sein, dass jeder Stadtteil über mindestens einen Umweltlernort verfügt, dort vielfältige Naturerlebnismöglichkeiten geschaffen werden und auch das Umfeld naturnah erhalten oder entwickelt wird."

In der Teilkarte "Hinweise zur Bauleitplanung" wird zusammengefasst, dass die umliegenden Kleingärten als Freiräume zu sichern sind und die südlich des Plangebietes verlaufende überörtliche Grünverbindung erhalten und entwickelt werden soll. Für das Plangebiet selbst werden darin keine Aussagen getroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die folgenden Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen betrachtet und bewertet:

**a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a, b, f und § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)**

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, und Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Nach dem LaPro 2015 wird der Zustand der Arten und Biotope (Karte A) im Plangebiet von nur allgemeiner Bedeutung beschrieben. Bezüglich des Landschaftsbilds (Karte E) misst das LaPro dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung bei. Das Plangebiet liegt in großen Teilen brach und ist von nährstoffreichen Gräben durchzogen. Ein Weg zieht sich von der Straße Im Vahrer Feldweg Richtung Norden. Auf den künftig als Sondergebiet festgesetzten Flächen befinden sich der Gewächshauskomplex, sonstige Bauwerke und Gebäude im Außenbereich, artenarmer Scherrasen, Zierhecken, Gehölze (überwiegend nicht einheimisch, mind. 30%) und ein Tümpel sowie Blumen- und Gartenbauflächen/Gemüse- und sonstige Gartenbauflächen. Letztgenannte nehmen rund die Hälfte der Flächen des künftigen Sondergebiets ein.

Die Grünfläche nördlich des Sondergebiets ist überwiegend geprägt durch sonstiges mesophiles Grünland, teilweise mit mittelaltem Streuobstbestand, Obstbauplantagen und vereinzelten Überresten der ehemaligen Baumschule mit sonstigem, nicht-standortgerechtem Gehölzbestand. Im Nordwesten dieser Grünfläche befindet sich das Hausmeisterhaus mit Garage, das vornehmlich von artenarmem Scherrasen umgeben ist. Östlich angrenzend an die Garage befinden sich Reste der ehemaligen Baumschule mit sonstigem, nicht-standortgerechtem Gehölzbestand. In der südwestlichen Ecke der Grünfläche weitet sich ein bestehender (nährstoffreicher) Graben zu einem Tümpel auf. Er ist umgeben von Gehölzbeständen (überwiegend nicht einheimischen, mind. 30%). Die Grünfläche im Osten des Plangebiets ist überwiegend durch Überreste der ehemaligen Baumschule/sonstigem, nicht-standortgerechtem Gehölzbestand geprägt. Auf einem Teil der Fläche hat sich sonstiger Pionier-Sukzessionswald entwickelt.

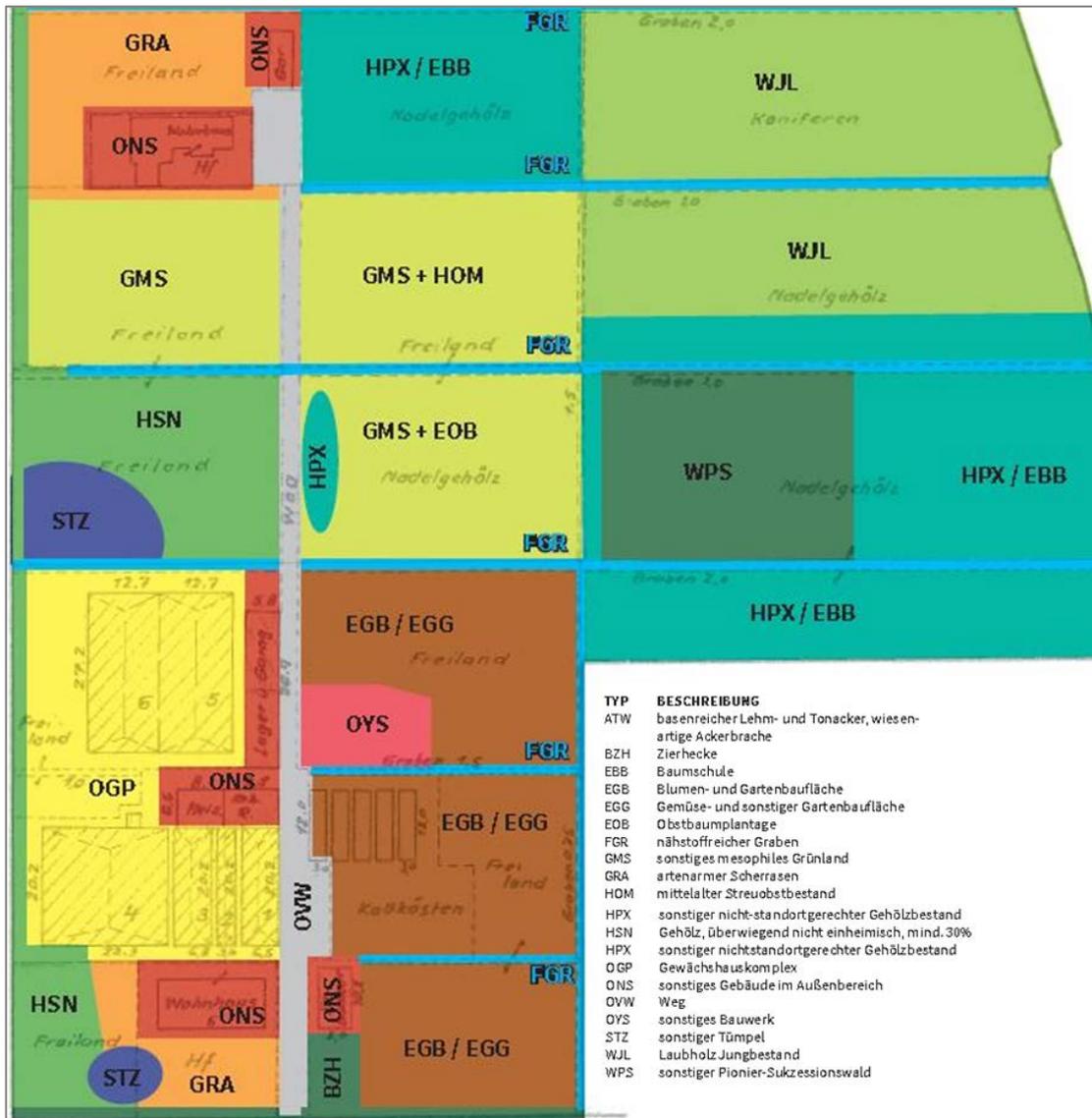


Abb. 1: Biotoptypenkartierung, Stand: Herbst 2015  
(Hinweis: Der WJL Laubholz Jungbestand im Nordosten liegt außerhalb des Plangebiets)

Der NABU verfolgt mit dem Ausbau des Umweltbildungszentrums auch die weitere Verbesserung der naturräumlichen Situation auf dem Gelände. Seit der Ansiedlung des NABU auf dem zuvor brachliegenden Gelände der ehemaligen Gärtnerei ist bereits ein großer Teil umgestaltet worden, um diesen als Lebensraum für heimische Fauna und Flora herzurichten.

### Avifauna

Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Streuobstwiesen und Thuja-Bestände aus der ehemaligen Baumschule sowie unterschiedliche Hecken) sind als potenzielle Vogellebensräume einzustufen. Im Plangebiet wurden 2014 und 2015, jeweils in der Zeit von März bis Juni/Juli, Brutvogelkartierungen vorgenommen. Die Begehungen erfolgten ab Sonnenaufgang und nach Möglichkeit auf fester Route und dauerten jeweils ca. zwei Stunden. Für die Nachtbegehung erfolgte eine Umfahrung des Geländes mit dem Fahrrad, um eventuelle flüchtige juvenile Waldohreulen zu vernehmen.

Bei der Kartierung wurden Sperber, Ringeltaube, Zaunkönig, Heckenbrunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Klappergrasmücke, Mönchgrasmücke, Zilpzalp, Wintergoldhähnchen, Schwarzmeise, Blaumeise, Kohlmeise, Eichelhäher, Elster, Gimpel und Kernbeißer als Brutvögel auf dem Gelände beobachtet.

Potenziell könnte das Gelände auch als Brutstätte für Stockente, Dorngrasmücke, Sumpfmeise, Gartenbaumläufer, Grünfink und Rabenkrähe dienen, insbesondere, wenn durch die Umsetzung der Planung die Gehölzbestände aufgewertet und dauerhafte Wasserstellen angelegt werden.

Waldohreule, Grünspecht, Baumspecht, Gartenrotschwanz, Kleiber sind (potenzielle) Nahungsgäste. Auch für sie würde sich eine Aufwertung des Geländes voraussichtlich positiv auswirken.

Die Aufwertung der Flächen des Plangebiets und die Schaffung neuer Lebensräume ist Ziel der Umsetzung des Umweltbildungszentrums. Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden auf dem Gelände bestehende Monokulturen (Lebensbaumbestände aus der ehemaligen Baumschule) durch vielfältigere Gehölze ersetzt. Hierdurch entstehen neue Lebensräume, von denen die Avifauna profitiert.

#### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

#### Stadt- und Landschaftsbild

Mit der Planung und Errichtung des Umweltbildungszentrums soll eine geordnete Nachnutzung einer brachgefallenen Gärtnereifläche ermöglicht werden. Die Planung trägt somit zur Behebung eines städtebaulichen Missstandes und zur Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes bei. Die bisher negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild werden verringert.

### **b) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben c und e BauGB)**

#### Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

#### Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

#### Erholung

In der Karte F "Erholung" des LaPro 2015 ist das Plangebiet bereits als Umweltlernort gekennzeichnet. Der südlich des Plangebiets gelegene Vahrer Feldweg ist als Grünverbindung gekennzeichnet. Die umliegenden Kleingärten weisen bezüglich ihres Erholungspotentials allgemeine bis mittlere Bedeutung auf.

Der Bebauungsplan setzt das Ziel des LaPro 2015, den Planbereich als ein für die Umweltpädagogik wichtiges Angebot auf Stadtteilebene auszubauen, vielfältige Naturerlebnismöglichkeiten zu schaffen und das Umfeld naturnah zu erhalten und zu entwickeln, planungsrechtlich um.

Der regulär zu erwartende Besucherverkehr eines Umweltbildungszentrums lässt keine negativen Auswirkungen auf den Erholungswert des Gebietes und seiner Umgebung vermuten, da er in seiner Größenordnung mit einem Gärtnereibetrieb vergleichbar ist. Anders zu beurteilen sind größere Veranstaltungen des Umweltbildungszentrums, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen innerhalb der Kleingartenanlage führen können. Da innerhalb der Kleingartenanlage nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, wird der Besucherverkehr nach Absprache mit den Betreibern auf bestehende Stellplatzanlagen in der Vahrer Straße und im Holter Feld gelenkt.

### Lärm

Aus dem Betrieb und den Aktivitäten des Umweltbildungszentrums sind keine Lärmemissionen zu erwarten, die über das Maß eines Gärtnereibetriebs und üblicher Gartenarbeiten (z.B. Sägearbeiten) hinausgehen. Auch der in den Sommermonaten geplante Café-Betrieb für die Besucher des Umweltbildungszentrums stellt keine Lärmbelästigung dar, die nicht mit der umgebenden Kleingartenanlage verträglich wäre. Es handelt sich bei dem geplanten Café um keine kommerzielle Einrichtung, sondern um ein Angebot des NABU für seine Besucher\*innen. Insofern ist nur bei besonderen Veranstaltungen mit einem größeren Besucheraufkommen zu rechnen. Zur Reduzierung des Verkehrslärms bei diesen einzelnen Veranstaltungen sollen nahegelegene Stellplatzanlagen eines Supermarktes in der Vahrer Straße genutzt werden. Daher sind keine übermäßigen zusätzlichen Belastungen aus Verkehrsaufkommen während Veranstaltungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu den Produktionsstätten des Daimler-Werks Bremen-Sebaldsbrück. Daher wirken Schallimmissionen aus Gewerbe und Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Für das Werksgelände gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne 1195 und 2219, die ein Industriegebiet festsetzen. Das Plangebiet, die Kleingärten und die umgebende Wohnbebauung werden durch Regelungen in diesen Bebauungsplänen besonders geschützt. Diese sehen auch vor, dass in den dem Plangebiet nächstgelegenen Teilen des Industriegebiets nur Betriebsteile und Anlagen zulässig sind, die die benachbarten Wohngebiete, Dauerkleingärten, Sportanlagen und Flächen für Gemeinbedarf nicht bzw. nicht wesentlich stören. Durch den im Bebauungsplan 2219 festgesetzten Lärmschutzwall zwischen dem Plangebiet und der Straße Im Holter Feld wird der Schalleintrag zudem verringert. Von den benachbarten Dauerkleingärten gehen keine besonderen Emissionen aus. Gemäß der aktuellen Lärmkartierung der Freien Hansestadt Bremen bestehen aufgrund von Verkehrslärm im Sondergebiet nachts (22.00 – 6.00 Uhr) Außenlärmpegel von über 35 - 40 dB (A) und tagsüber von über 45 - 50 dB (A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Reine Wohngebiete eingehalten. Lediglich am nördlichen Rand des Sondergebietes bestehen in einem rd. 15 m breiten Streifen nachts Außenlärmwerte von über 40 - 45 dB (A). Damit werden in diesem schmalen Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Aufgrund der vorgenannten Außenlärmwerte können für die im Sondergebiet zulässigen Wohnnutzungen gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

### Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2478 wurden im Vorfeld technische Untersuchungen durchgeführt (vgl. Kap. 8 "Altlasten / schädliche Bodenveränderungen"). Die Untersuchungen haben ergeben, dass der oberflächennahe Untergrund den Aufschlussbohrungen zufolge von einem bis zu 0,90 m mächtigen Auffüllungshorizont eingenommen wird. Vereinzelt ist mit Bauschutt- und Kohlenresten zu rechnen. Die Auffüllung zeigt überwiegend keine erhöhten Analysenwerte, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen überschreitet. Im Bereich der Heizöllagertanks wurde jedoch eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt, die lokal begrenzt ist. Im Oberboden wurden hier Benzo(a)pyren (BaP)-Konzentrationen festgestellt, die die Prüfwerte für Kinderspielen überschreiten. Vor diesem Hintergrund wurde die Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet (vgl. Kap. 8 "Altlasten / schädliche Bodenveränderungen").

Des Weiteren ist der Boden im Bereich der durch +++ gekennzeichneten Fläche "B" in einer Tiefe von 0,0 bis 0,35 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, hier Benzo(a)pyren (BaP), verunreinigt. Die Prüfwerte nach der BBodSchV für Kinderspielen sind überschritten. Vor diesem Hintergrund wurde im Bebauungsplan eine Regelung zur Vermeidung der Kontaktaufnahme mit umweltgefährdenden Stoffen aufgenommen. Die Nutzung der Fläche zum Zweck von Kinderspielen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

### **c) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)**

#### Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann. Nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Renaturierung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Durch die enge Verzahnung des Bodens mit den anderen Umweltmedien ergeben sich vielfältige Wechselwirkungen. So ist der Boden u. a. wegen seiner Leistungen zur Sicherung der anderen Schutzgüter (z. B. Grundwasser) schützenswert. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die Versiegelung des Plangebietes beschränkt sich nur auf einen Teilbereich. Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um Nachnutzungen auf brachliegenden Flächen. Ein neuanzulegender Parkplatz wird auf früheren Gartenbauflächen angelegt. Dafür wird an anderer Stelle des Plangebietes ein größeres Gebäude abgerissen und die Fläche entsiegelt und bepflanzt. Es findet daher kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

### **d) Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

#### Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Das Schutzgut Wasser umfasst die Oberflächengewässer sowie das Grundwasser. Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

#### Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Auf dem Gelände bestehen mehrere Entwässerungsgräben. Diese werden erhalten, naturnah entwickelt und zu Zwecken der Regenrückhaltung punktuell aufgeweitet. Die Aufweitung hat keine negativen Auswirkungen auf die Gewässer und dient der geordneten Niederschlagsentwässerung des Plangebietes. Die Gräben und die vorhandenen Teiche sollen naturnah gestaltet werden.

### **e) Auswirkungen auf das Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

#### Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.

#### Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Das Plangebiet und die umliegenden Kleingärten werden in der Karte D "Klima/Luft" des LaPro 2015 als Grün- und Freiflächen mittlerer bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet wird als Siedlungsfläche mit günstiger bioklimatischer Situation im Einwirkungsbereich einer Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung eingestuft. Die versiegelten Flächen befinden sich im südlichen Plangebiet. Durch den insgesamt geringen zulässigen Versiegelungsgrad, die geplanten Aufwertungen und den Erhalt der

Grünflächen sowie die Lage im Kleingartengebiet lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Funktion vermuten. Klimaschützende Wirkungen können durch eine die Kohlendioxid-Emission senkende Stadtentwicklung erzielt werden. Das Nutzungskonzept des NABU sieht die Nutzung von Nahwärme aus Biomeilern vor, die bei Bedarf durch Wärme aus einer Hackschnitzelheizung ergänzt wird. Der Großteil der Bestandsbauten soll schrittweise saniert werden, auch um einen höheren Energiestandard zu erreichen. Im Plangebiet ist außerdem die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung hydrogeologisch vor Ort möglich.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung, die im Sinne des Klimaschutzes auf Maßnahmen zur Energieeinsparung abzielt. Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt, dass die tragende Konstruktion der Dachflächen der Hauptgebäude statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch nachträglich möglich ist. Damit ist gemeint, dass neben der Schaffung der statischen Voraussetzungen bei der weiteren Gebäudeplanung z.B. Leerrohre vorgesehen werden und die notwendige Positionierung von Technikanschlüssen berücksichtigt wird. Des Weiteren sind Flachdächer von Hauptgebäuden mindestens zu 80% zu begrünen. Gründächer halten mit ihren Bepflanzungen das Regenwasser länger zurück, so dass die Verdunstungsrate erhöht wird. Eine höhere Verdunstung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas in besiedelten Bereichen bei.

**f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange und Wechselwirkungen zwischen einzelnen Umweltschutzbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)**

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

**3. Eingriffsregelung**

Zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft trägt unter anderem die Eingriffsregelung bei, welche für das Bebauungsplanverfahren nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG anzuwenden ist. § 1a Abs. 3 BauGB regelt grundlegend, dass im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Mit den bestehenden Gärtnereigebäuden (Wohn- und Werkshaus, Hausmeisterhaus, Kranzbinderei, Gewächshäuser, Nebenanlagen etc.) sowie Stellplätzen und Wegen sind rd. 5.250 m<sup>2</sup> im Istzustand versiegelt. Diese Gebäude wurden bereits vor Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 1177, der für das Plangebiet dann eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt hat, genehmigt. Zukünftig wird die Überbauung auf das rd. 9.380 m<sup>2</sup> große Sondergebiet begrenzt. Mit einer GRZ von 0,25 und einer zulässigen Überschreitung von 50% für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten wird die Versiegelung reduziert auf rd. 3.520 m<sup>2</sup>, so dass keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen und somit keine Ausgleichsverpflichtung besteht. Für das Umweltbildungszentrum werden bestehende Gebäude genutzt und nicht mehr sanierungsfähige Gebäude abgerissen (z.B. Hausmeisterhaus). Durch das ökologische Konzept des NABU zur Aufwertung des Geländes wird der Zustand des Naturhaushaltes im Plangebiet verbessert. Insbesondere die Entwicklung neuer Streuobstwiesenbestände, u.a. im Bereich des ehemaligen Hausmeisterhauses, die Umwandlung von überwiegend nicht-standortgerechten Gehölzen zu mesophilem Grünland sowie ein neuer Wald tragen hierzu bei.

Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs werden im Folgenden der Biotopbestand vor dem Eingriff und der Zielbiotopbestand des Umweltbildungszentrums einander gegenübergestellt. Wie aus den Tabellen deutlich wird, wird durch die Umgestaltung der ehemaligen Gärtnereifläche zu einem Umweltbildungszentrum eine Aufwertung vorhandener Biotoptypen und ein Zugewinn neuer, höherwertiger Biotoptypen erfolgen. Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche für einen rd. 645 m<sup>2</sup> großen Parkplatz wird bereits durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Hecken (rd. 700 m<sup>2</sup>) kompensiert.

## Eingriffsbilanzierung – Biotopwertverfahren

Nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) Fortschreibung 2006

(Anmerkung zu den Tabellen: die Einheiten der Flächengrößen und Flächenäquivalente sind Quadratmeter (m<sup>2</sup>))

Kompensationsbedarf (Biotopwertverfahren) SO- und G1-Fläche vor Eingriff				
Betroffene Biotope		Größe und Bewertung der betroffenen Biotope		
		Wertstufe	Flächengröße	Flächenäquivalente
ONS	Sonst. Gebäude im Außenbereich	0	950	0
OYS	Sonstiges Bauwerk	0	300	0
OGP	Gewächshauskomplex	0	2.360	0
OVW	Weg	0	980	0
GRA	Artenarmer Scherrasen	1	620	620
GMS	Sonstiges mesophiles Grünland	3	1.350	4.050
GMS EOB	Sonstiges mesophiles Grünland und Obstbauplantage	3	1.380	4.140
GMS HOM	Sons. mesophiles Grünland u. Mittelalter Streuobstbestand	4	1.450	5.800
EGB/EGG	Blumen-Gartenbaufläche/ Gemüse-Gartenbaufläche	1	3.620	3.620
HSN	Gehölz, überwiegend nicht einheimisch, mind. 30%	1	1.890	1.890
BZH	Zierhecke	1	250	250
HPX/EBB	sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand/Baumschule	1	125	125
HPX	sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand	1	120	120
WPS	Sonst. Pionier- und Sukzessionswald	3	0	0
FGR	Nährstoffreicher Graben	3	645	1.935
STZ	sonstiger Tümpel	4	450	1.800
			16.490	24.350

SO- und G1-Fläche nach Eingriff				
Betroffene Biotope		Größe und Bewertung der betroffenen Biotope		
		Wertstufe	Flächengröße	Flächenäquivalente
OGP/ONS	SO-Gebiet * GRZ 0,375 (GRZ 0,25 + 50% Überschreitung)	0	3.520	0
ONS	SO-Gebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen	1	5.860	5.860
GW	Private Grünfläche (Fläche G1) **	1	7.110	7.110
			16.490	12.970

\*\* Bei der Bilanzierung der Fläche G1 (Zweckbestimmung: Grünland, Spielplatz, Tiergehege, Streuobstwiese, Gewässer) wurde im Sinne einer Worst-case-Betrachtung nur von einer Wertstufe 1 ausgegangen, da die Größe des Tiergeheges innerhalb der Fläche räumlich nicht begrenzt wurde. Sollte kein Tiergehege oder nur ein kleiner Bereich als Tiergehege genutzt werden, wäre die Wertstufe 2 anzusetzen.

<b>Kompensationsbedarf (Biotopwertverfahren) Fläche A1</b>				
<b>Betroffene Biotope</b>		<b>Größe und Bewertung der betroffenen</b>		
CODE	Biototyp	Wertstufe	Flächengröße	äquivalente
ONS	Sonst. Gebäude im Außenbereich	0	510	0
OVW	Weg	0	150	0
GRA	Artenarmer Scherrasen	1	650	650
HPX/EBB	sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand/Baumschule	1	1.300	1.300
			2.610	1.950
<b>Fläche A1 nach Eingriff</b>				
<b>Betroffene Biotope</b>		<b>Größe und Bewertung der betroffenen</b>		
CODE	Biototyp	Wertstufe	Flächengröße	Flächen-äquivalente
HOJ	Streubstwiese (Fläche A1)	3	2.610	7.830
			2.610	7.830

<b>Kompensationsbedarf (Biotopwertverfahren) Fläche A2</b>				
<b>Betroffene Biotope</b>		<b>Größe und Bewertung der betroffenen</b>		
CODE	Biototyp	Wertstufe	Flächengröße	Flächen-äquivalente
HPX/EBB	sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand/Baumschule	1	3.725	3.725
WPS	Sonst. Pionier- und Sukzessionswald	3	1.360	4.080
FGR	Nährstoffreicher Graben	3	365	1.095
			5.450	8.900
<b>Fläche A2 nach Eingriff</b>				
<b>Betroffene Biotope</b>		<b>Größe und Bewertung der betroffenen</b>		
CODE	Biototyp	Wertstufe	Flächengröße	Flächen-äquivalente
WCE	Wald Eichen-Hainbuchenmischwald (Fläche A2)	3	5.450	16.350
			5.450	16.350

In der Summe der Bilanzierung werden 1.950 m<sup>2</sup> Flächenäquivalente mit der Planung dazugewonnen. Somit erfolgt eine ökologische Aufwertung des Plangebietes.

### **Baumschutz**

Durch die Planung werden keine Bäume, die nach der Bremischen Baumschutzverordnung geschützt werden, in Anspruch genommen. Ziel ist es, standortfremde Gehölze zu entfernen und durch heimische Arten zu ersetzen.

#### **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung der Fläche als Umweltbildungszentrum nach dem Konzept des NABU nicht in vollem Umfang möglich. Eine Folge wäre, dass ein großer Teil der bestehenden Bauten und Flächen weiter brachliegen würde. Ein städtebaulicher Missstand bliebe somit bestehen. Eine erneute Nutzung als Gärtnereifläche ist unwahrscheinlich.

Die Nullvariante, d.h. die Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts, das eine landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets vorsieht, steht den aktuellen Entwicklungen entgegen und ist daher kein Ziel der Bauleitplanung.

#### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der NABU, der das Umweltbildungszentrum entwickeln und betreiben will, hat im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten bereits in das Grundstück investiert. Dem NABU steht für die Realisierung des Konzeptes kein anderes Grundstück zur Verfügung.

Eine Realisierung an anderer Stelle ist für den Verein wirtschaftlich kaum bis nicht tragbar. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Vorhaben liegen daher nicht vor.

## 6. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

- Brutvogelkartierung
- Biotoptypenkartierung
- Energiekonzept
- Historische Recherchen einzelner Grundstücke im Rahmen von Anfragen / Recherche Vahrer Feldweg 185
- Grundstück Vahrer Feldweg 185 - Orientierende Altlastenuntersuchung
- Grundstück Vahrer Feldweg 185 – Ergänzung der orientierenden Altlastenuntersuchung

Darüber hinaus wurde das Landschaftsprogramm für die Stadt Bremen aus dem Jahr 2015 (LaPro 2015) herangezogen, um die Vereinbarkeit der geplanten Maßnahmen mit den Zielen des Landschaftsprogramms abzugleichen.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der relevanten Angaben nicht aufgetreten.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Städte und Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan bereitet die Errichtung eines Umweltbildungszentrums vor. Beim Plangebiet handelt es sich um ein früheres Gärtnereigelände, welches seit vielen Jahren brach lag. Der NABU hat das Gelände geerbt und führt hier seit 2013 seine Bremer Geschäftsstelle. Aufgrund der Ausstattung des Geländes mit Gewächshäusern, Streuobstwiesen, Grün- und Waldflächen beabsichtigt der NABU das Gelände zu einem Umweltbildungszentrum entwickeln. Die Bestandsbauten sollen hierzu teilweise saniert und umgebaut werden, um sie einer neuen Nutzung zuzuführen. Dafür soll das Gelände, welches bislang von artenarmen Scherrasenflächen, Zierhecken, nicht-standortgerechtem Gehölzbestand und früheren Gartenbauflächen dominiert ist, zu einem Lebensraum für heimische Fauna und Flora entwickelt werden. Die naturräumlichen Qualitäten werden durch die geplanten Maßnahmen wie die Entwicklung von Streuobstwiesen erhöht.

Für das Schutzgut Natur und Landschaft hat die Umwandlung der ehemaligen Gärtnerei zum Umweltbildungszentrum positive Effekte. Die Freiflächen werden naturnah entwickelt und zu hochwertigeren Biotoptypen aufgewertet. Dies ist mit positiven Effekten für die Tierwelt, insbesondere für die Avifauna, verbunden. Das Stadt- und Landschaftsbild wird hierdurch ebenfalls aufgewertet.

Für das Schutzgut Mensch werden hierdurch keine negativen Effekte erwartet. Vielmehr wird durch die Schaffung eines Umweltlernortes mit Naturerlebnisfunktion eine neue Erholungsfunktion realisiert. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Umweltbildungszentrums wird sich im gleichen Umfang des Verkehrsaufkommens einer Gärtnerei bewegen, so dass hierdurch keine zusätzliche Beeinträchtigung erfolgen sollte. Lediglich bei besonderen

Veranstaltungen des NABU kann es zu einem höheren Besucherverkehr kommen. Für diesen Fall ist vorgesehen, dass die Stellplatzanlagen eines SB-Warenhauses an der Vahrer Straße von den Besucher\*innen genutzt werden können.

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch die umliegenden Nutzungen ist nicht zu erkennen. Bestehende Bodenverunreinigungen sind auf einen kleineren Teilbereich beschränkt und stehen einer Nutzung des Geländes nicht entgegen. So wurden östlich der Grundstückszufahrt innerhalb des Plangebietes im Bereich der Heizöllagertanks eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt, die aber lokal begrenzt ist. Des Weiteren wurden in dem mit "B" gekennzeichneten Bereich im Oberboden Benzo(a)pyren (BaP)-Konzentrationen festgestellt, die die Prüfwerte für Kinderspielen überschreiten. Die Fläche ist dennoch grundsätzlich für die vorgesehene Nutzung geeignet. Eine Nutzung dieser Fläche zum Kinderspielen ist hier jedoch ohne technische Vorkehrungen nicht zulässig.

Für das Schutzgut Oberflächengewässer wird eine positive Entwicklung durch die naturnahe Gestaltung der vorhandenen Gräben erzielt. Das Schmutzwasser wird wie bisher über Gruben gesammelt und aus diesen regelmäßig abgepumpt. Negative Umweltauswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten. Sollten trotz einer Vergrößerung der Gruben die Kapazitäten nicht ausreichen, muss auf Kosten des NABU ein Schmutzwasserkanal verlegt werden.

Für das Schutzgut Klima werden keine negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Funktion erwartet. Klimaschützende Wirkungen können über das Energiekonzept erzielt werden.

Geringfügige Eingriffe, z.B. durch die Anlage einer neuen Kfz-Stellplatzanlage, werden durch die geplante naturnahe Entwicklung des Geländes mehr als ausgeglichen, so dass für das Plangebiet eine positive Bilanz entsteht.

## **E. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

### **2. Genderprüfung**

Die Angebote des Umweltbildungszentrums richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine negativen genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Bremen, den 1. November 2018

Im Auftrag

gez. Viering

.....  
Senatsrat

