

*Mitteilung des Senats vom 28. September 2004*

*Bebauungsplan 1273 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße „An Smidts Park“, zwischen den Flächen des Schulzentrums an der Alwin-Lonke-Straße, dem Kindertagesheim und den Grünflächen (Ausgleichsflächen) an der Bundesautobahn A 27*

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1273 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 25. August 2004 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Anregungen und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden.\*)

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1273 in Kenntnis der eingegangenen Anregung zu beschließen.**

*Bericht der Deputation für Bau und Verkehr*

**Bebauungsplan 1273 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße „An Smidts Park“, zwischen den Flächen des Schulzentrums an der Alwin-Lonke-Straße, dem Kindertagesheim und den Grünflächen (Ausgleichsflächen) an der Bundesautobahn A 27**

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

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 28. November 2002 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 21. Dezember 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Ortsamt Burglesum am 17. Februar 2003 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Weiterhin wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegen genommen, die Gegenstand eingehender Prüfungen bei den weiteren Planungen wurden.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die meisten Träger öffentlicher Belange

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

haben schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten Sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Planentwurf nicht berührt werden.

#### 1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 22. Januar 2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 5. März 2004 bis 5. April 2004 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Interessenten hatten in der Auslegungszeit zudem Gelegenheit, von einer Kopie des Planes mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Anregung eingegangen (siehe Anlage zum Bericht).

#### 1.5 Europarechtsanpassungsetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für den vorliegenden Bauleitplan ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschriften (§§ 233 und 244 Abs. 2 BauGB) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fortgeführt wird.

### 2. Information des Beirates

Das Ortsamt Burglesum wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage unterrichtet.

### 3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1273 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße „An Smidts Park“, zwischen den Flächen des Schulzentrums an der Alwin-Lonke-Straße, dem Kindertagesheim und den Grünflächen (Ausgleichsflächen) an der Bundesautobahn A 27 einschließlich Begründung in Kenntnis der eingegangenen Anregung und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

*Begründung zum Bebauungsplan 1273 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße „An Smidts Park“, zwischen den Flächen des Schulzentrums an der Alwin-Lonke-Straße, dem Kindertagesheim und den Grünflächen (Ausgleichsflächen) an der Bundesautobahn A 27*

#### A Plangebiet

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

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burg-Grambke (Nr. 511) und weist eine Fläche von ca. 0,95 ha auf.

Die Straße „An Smidts Park“ ist mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in Form von Doppel- und Einzelhäusern und einer kurzen Reihenhauseszeile (8 WE) bebaut. Ein Resthof in einer ca. 1 ha großen Wiesenfläche befindet sich gegenüber dem Plangebiet.

Die Grenzen des Plangebietes werden im Süden durch einen zum Teil umfangreichen Baumbestand markiert. Im Westen, zum Kindertagesheim be-

findet sich ein Busch- und Gehölzstreifen. Im Osten verläuft die Zufahrt zu der Sporthalle des Schulzentrums.

In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich die Bundesautobahn A 27, deren aktive Lärmschutzvorkehrungen nördlich des Standortes als Lärmschutzwand und südlich als Lärmschutzwall ausgebildet sind.

Im Südosten, an Schule und Wäldchen angrenzend, liegt ein naturnahes Feuchtgebiet mit Naherholungsfunktion, welches für den Menschen als Naturerlebnis von hohem Erholungswert ist. Diese Grünzone ist von der Straße „An Smidts Park“ für Fußgänger und Radfahrer nur über einen Wanderweg erreichbar.

Das Plangebiet selbst befindet sich vollständig im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Es wurde bisher als Vereinssportplatz genutzt (Grandplatz mit Umkleidegebäude).

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet bislang nicht. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

## B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Sportplatzes „An Smidts Park“, der vom „Fussball Club Burg von 1957 e.V.“ genutzt wurde. Der FC. Burg verlegt seine Vereinsaktivitäten in den Sportpark Grambke, so dass die Fläche für eine neue Nutzung als Wohnbaufläche frei wird. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Die Deputation für Sport hat am 19. März 2003 den Beschluss gefasst, für den Sportplatz „An Smidts Park“ im Sportpark Grambke eine Ersatzfläche vorzusehen. Die Maßnahme soll für die Stadtgemeinde gegebenenfalls aus dem Verkauf der Fläche des bisherigen Sportplatzes finanziert werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um das Angebot an Bauflächen für Einfamilienhäuser in der Stadt Bremen zu erhöhen. Die Baugrundstücke sind dafür geeignet, im Rahmen des Schwerpunktprogrammes „Bremer bauen in Bremen“, Einzelerwerber ohne Bauträgerbindung angeboten zu werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Rande eines allgemeinen Wohngebietes mit günstiger infrastruktureller Anbindung und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Naherholungsgebiet für den Wohnungsbau gut geeignet.

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremens Rechnung getragen. Für das Plangebiet sind damit folgende Zielsetzungen verbunden:

- Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser,
- Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes,
- Erhaltung und Entwicklung des abschirmenden und erhaltenswerten Gehölzbestandes.

## C Planinhalt

### C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung und in Anlehnung an die umgebende Nutzung wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Versorgung des Gebietes dienende Ladengeschäfte oder Gaststätten würden diese Wohnlage stören und große Verkehrs- und Stellplatzprobleme aufwerfen. Sie werden daher von der Nutzung ausgeschlossen; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Für eine lockere, kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung spricht die Nähe zum Kindertagesheim, dem Schulzentrum und dem angrenzenden Naherholungsgebiet.

Für die Wohnbauflächen wird im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und im Bereich der Einzelhäuser von 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll eine lockere Bebauung mit ausreichenden Grünzonen gesichert und eine der Umgebung angemessene bauliche Ausnutzung gewährleistet werden.

Eine übermäßige städtebauliche Verdichtung wird darüber hinaus durch die Kombination der GRZ mit den Größen der einzelnen Bauzonen (Bau Fenster) verhindert. Eingeschossige, offene Bauweise, Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück, sowie maximal zulässige Gebäudehöhen (Firsthöhe 9,0 m) unterstützen dies noch. Die letztgenannte Beschränkung ist erforderlich, um eine Orientierung der Neubebauung am Maßstab der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten.

#### C 2 Bauweise, Baugrenzen

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe gut für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die in besonderem Maße von Bauwilligen nachgefragt werden. Zur Straße „An Smidts Park“ im Norden und nach Westen hin sind Doppelhäuser oder Einzelhäuser möglich. Für den Bereich im Osten und Süden sind Einzelhäuser vorgesehen. Die Bauzonen des Plangebietes werden durch Baugrenzen gebildet. Sie sind weitgehend so ausgelegt, dass angemessene Spielräume für differierende Stellungen der Baukörper und für Anbauten bestehen. Eine Süd- oder Westausrichtung der Terrassenbereiche ist möglich.

Entsprechend der angestrebten Gebietsentwicklung wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### C 3 Verkehrsflächen

Das neue Wohngebiet wird von der Straße „An Smidts Park“ aus über eine öffentliche Stichstraße mit Wendepunkt erschlossen. Sie soll als Mischfläche mit insgesamt 6,5 m Breite ausgebaut werden. Die Breite ist so bemessen, dass Parkierungsflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche im Wechsel angeordnet werden können und somit eine Beruhigung des fließenden Verkehrs möglich wird.

Am Ende des Wendepunktes soll ein befahrbarer Wohnweg von 4,0 m Breite zwei rückwärtige Baugrundstücke erschließen. Hiernach verengt sich der Wohnweg auf eine Breite von 2,5 m und ermöglicht damit eine Fuß- und Radwegeverbindung zum angrenzenden Wäldchen bzw. dem Naherholungsgebiet.

Die bestehende Kapazität der Straße „An Smidts Park“ reicht aus, das durch eine zukünftige Wohnbebauung hervorgerufene Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die technische Infrastruktur für den Anschluss von Ver- und Versorgungsleitungen ist vorhanden.

#### C 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um den Gesamteindruck des Straßenbildes nicht durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zu stören, sollen diese Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen der Vorgärten nicht zugelassen werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Bauzonen unterzubringen, wenn hierfür keine zusätzlichen Zonen ausgewiesen sind. Um nicht den Eindruck einer geschlossenen Straßenfront herzustellen, müssen Garagen oder Nebenanlagen einen Abstand von 2,0 Metern zur straßenseitigen Baugrenze einhalten.

Sofern Zonen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen sind, liegen diese seitlich zu den Bauzonen, um rückwärtige Gartenbereiche durchgängig frei von Bebauung zu halten. Um ausreichende Freiflächen zu gewährleisten, sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> zulässig.

#### C 5 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung)

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zur Gestaltung der Dacheindeckung gewährleisten ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes und dienen damit der Gestaltung des Ortsbildes. Sie orientieren sich an der vorhandenen Struktur und der angestrebten Charakteristik

dieses Wohngebietes. Die Festsetzung zur Gestaltung der Dacheindeckung schließt dabei von der Gebietstypik extrem abweichende Farben wie blau oder gelb sowie Glanzeffekte durch lasierte Dachdeckungsmaterialien aus, lässt jedoch innerhalb des vorgegebenen Rahmens ausreichende Gestaltungsfreiheit.

Um dem Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen und damit dem neuen Baugebiet einen optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, sind Grundstückseinfriedigungen entlang von Erschließungsflächen zu begrünen oder als standortheimische Laubhecken zu errichten.

## C 6 Grünflächen

### C 6.1 Private Grünfläche

Der östliche Randbereich des Plangebietes wird als private Grünfläche mit Bindung zur Anpflanzung von Gehölzen (vollflächig zu bepflanzende Laubgehölze) als Abschirmung zur Zufahrtsstraße Schule/Sporthalle in einer Breite von ca. 5,0 m festgesetzt. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Diese städtebauliche Maßnahme sichert einen Abstand zwischen zwei Gebieten unterschiedlicher Nutzung und soll helfen deren Nachbarschaft verträglich zu gestalten. Der öffentliche Verbindungsweg durch den Grünstreifen hat eine wichtige Funktion für die fußläufige Erschließung des Wohngebietes und des angrenzenden Naherholungsgebietes. Weitere Überlegungen an dieser Stelle sind ausgeschlossen.

### C 6.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit Bindungen an Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der das Plangebiet südlich und westlich einfassende Baum- und Gehölzstreifen, mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand, bleibt von der Wohnbebauung unberührt. Er wird als gliederndes und ortsbildprägendes Grünelement mit einem Erhaltungsgebot belegt und dient auch hier der Abschirmung zweier unterschiedlicher Nutzungen.

## C 7 Sonstige Festsetzung

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Anbindung zurückliegender Privatgrundstücke und ermöglichen somit eine flächensparende Erschließung mit geringer Versiegelung.

Ein vorhandener Schmutzwasserkanal, der die Sporthalle an den Straßenkanal „An Smidts Park“ anschließt und über die neuen Wohngrundstücke im Westen verlaufen würde ist stillzulegen und an anderer Stelle (kurze Überwegung) an den neuen Straßenkanal anzuschließen. Hierbei wird nur ein Wohngrundstück mit Leitungsrechten belastet. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger.

## C 8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Baumschutzverordnung des Landes Bremen) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

## D Umweltprüfung

### D 1 Planungs- und Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bauleitplanverfahren ist vor Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf Grundlage des § 244 Abs. 2 EAG Bau nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Danach ist für dieses Städtebauprojekt keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche wird durch die beabsichtigte Ausweisung nicht erreicht.

## D 1.1 Natur und Landschaft

Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft sind durch die Schaffung neuer Bauflächen nicht zu erwarten, da die Fläche für künftige Bauzonen sich auf den Bereich des stillgelegten Sportplatzes und dessen Randbereiche bis zum umgrenzenden Grün erstreckt. Aufgrund der starken Verdichtung des Bodens liegt hier nach Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen die Wertstufe „0“ vor, die einer versiegelten Fläche entspricht. Mit der geplanten Bebauung sind somit keine Eingriffe verbunden, die eine Ausgleichsverpflichtung nach sich ziehen würden.

Aus städtebaulichen Gründen werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Mit der Planung wird dem Vermeidungsgebot weitgehend Rechnung getragen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3/0,35 gewährleistet eine flächenschonende Bebauung; die durch die Verkehrsflächen versiegelte Fläche wird auf ein Minimum beschränkt. Zufahrten sind in wasser-durchlässigem Aufbau herzustellen.

Das Ziel einer effektiven und flächenschonenden Erschließung macht es erforderlich, auch entlang der Straße „An Smidts Park“ eine Wohnbauzone anzuordnen. Straßenseitig ist eine Anpflanzung mit Einzelbäumen vorgesehen. Die Bäume sollen in Säulenform (Säulenhainbuche, Säuleneiche) in einem Abstand von 8 bis 10 m angeordnet werden. Die Baumreihe soll die Straßenrandbepflanzung vervollständigen und einen grünen Übergang zum nachfolgenden Wäldchen darstellen. Die Grünflächen (Baum- und Gehölzstreifen) im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes bleiben erhalten.

Im Landschaftsprogramm Bremen 1991 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Es gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit der Bremer Düne und liegt in direkter Nachbarschaft zum Bremer Blockland. Als Ziele für den Naturschutz sind u. a. formuliert:

Für das Landschaftsbild

- geschlossener ein- oder mehrreihiger Straßenbaumbestand ist an bedeutsamen Straßen anzustreben,
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung mit Straßenbäumen und Grünflächen sind in benachbarten Gebieten anzustreben,
- Vorgärten sind als Pflanzflächen zu entwickeln,
- Einfriedigungen sind in qualitätvoller Gestalt zu fördern.

Das bisherige Landschaftsbild wird durch eine Bebauung wenig beeinträchtigt. Die oben genannten Ziele und Maßnahmen stimmen mit dem Bebauungsplan überein.

## D 1.2 Immissionen

Die Hauptfläche des Außenspielbereiches des Kindertagesheimes liegt dem Plangebiet abgewandt auf der Westseite des Gebäudes, kleinere, untergeordnete Spielflächen liegen dem Plangebiet zugewandt auf der Ostseite. Die damit verbundene Lärmbelastung liegt auch bei direkter Nachbarschaft zu einer Wohnnutzung noch im zumutbaren Bereich und ist somit zulässig. Der dennoch bestehende Immissionskonflikt zwischen diesen Nutzungen soll so weit wie möglich abgemildert werden. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hier planerisch gefolgt (abschirmende Grüngürtel zum Kindertagesheim, zur Schule und zur Sporthalle bleiben erhalten oder werden über eine Pflanzbindung neu gefordert).

Aufgrund der Lärmeinwirkung des Zufahrtsweges zum Parkplatz der Sporthalle wird für die angrenzende erste Gebäudereihe passiver Lärmschutz festgelegt.

#### D 1.3 Boden/Altlasten

Das Plangebiet wurde im Jahr 2003 aufgrund einer flächendeckend vorhandenen Bodenkontamination mit Dioxin und Furan einer Altlastensanierung unterzogen. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist festgestellt worden, dass mit Ausnahme der im Bebauungsplan gekennzeichneten und beschriebenen Teilflächen F 1 und F 2 auf dem gesamten Gelände die einschlägigen Werte der Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die spezifische Nutzung „Kinderspielfläche“ deutlich unterschritten sind und insofern in Bezug auf die geplante Nutzung „Wohngebiet“ keine Bedenken bestehen.

Bei den gekennzeichneten Flächen F 1 und F 2 treten Überschreitungen dieser Richtwerte auf. Die Fläche F 1 umfasst die Trasse eines Schmutzwasserkanals und weist in Tiefen von über 2 m Restbelastungen auf, die die Maßnahmenwerte für die Nutzung „Kinderspielfläche“ überschreiten. Die Fläche F 2 umfasst den Grünstreifen zwischen zukünftiger Wohnbaufläche und angrenzendem Schulzentrum. Hier finden sich Restbelastungen im Wurzelraum unterhalb der hier verbliebenen Bäume. Weiterhin befindet sich am östlichen Rand der gekennzeichneten Fläche ein ca. 50 cm mächtiges unterirdisches Betonfundament, das in einer ca. 10 cm mächtigen Schicht im mittleren Drittel des Schichtenaufbaus Rotgründbeimengungen mit Dioxingehalten oberhalb der Maßnahmenwerte aufweist. Anfallende Aushub- und Rückbaumaterialien bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen auf beiden Flächen sind nach geltendem Abfahrerecht auf mögliche Kontaminationen zu überprüfen und der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die unteren Bodenschichten des Plangebietes (überwiegend sandige und flächenhaft verbreitete Auffüllungen) weisen nur geringfügige Schadstoffgehalte an Schwermetallen und PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf, so dass eine multifunktionelle Nutzung möglich ist. Die zulässigen Höchstmengenwerte für Wohnnutzung gem. BBodSchV werden für alle Parameter eingehalten.

Die Untergrundverhältnisse zeigen ein geologisches Profil mit unterschiedlich starkem Schichtenaufbau. Bis zu einer Tiefe von 2,0 m finden sich sandige Auffüllungen, zum Teil mit wenigen Ziegelresten. Die aufgefüllten Sande stellen bei mitteldichter Lagerung einen guten Baugrund dar. Darunter anstehende Torfe und Torf-Sand-Gemische können die gute Tragfähigkeit jedoch erheblich beeinträchtigen. Der Torf und die Torf-Sand-Gemische finden sich in einer Tiefe von 2 bis 3 m (max. 5,3 m).

Sofern bei Gründungsmaßnahmen nur geringe Lasten in einer Tiefe von etwa 3,0 m unter Gelände abgetragen werden, können einfache Flachgründungen ausgeführt werden. Werden durch die Bebauung jedoch höhere Lasten aufgebracht, die entsprechend tiefer in den Untergrund abgetragen werden, ist im Bereich der torfigen Schichten mit deutlichen und nicht abklingenden Setzungen zu rechnen, so dass Bodenaustauschmaßnahmen, Tief- und Einzelfundamentgründungen erforderlich werden. Weitergehende Erkundungen sind in diesen Fällen unvermeidbar.

#### D 1.4 Wasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Straßen im Plangebiet wird im Trennsystem in den nahegelegenen Vorfluter entwässert.

Das Grundwasser (Meßstand Januar 2003) wurde in einer Tiefe von 1,8 m bis 1,9 m unter Gelände gefunden. Stellenweise kann das Grundwasser unter gering wasserdurchlässigen Schichtpaketen, zu denen der Torf und bei stärker bindigen Anteilen auch der Mutterboden gerechnet werden muss, auch gespannt höher anstehen. Gemäß Baugrunderkarte Bremen ist das Grundwasser am Standort als betonangreifend einzuschätzen.

#### E **Finanzielle Auswirkungen**

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Ausgaben für die Stadtgemeinde Bremen:

	Brutto Euro	Netto Euro
Straßenbau (Neuerschließung)	105.000,-	10.500,-
Abrisskosten	18.000,-	18.000,-
Abtransport einer Fertiggarage und einem Bürocontainer	2.800,-	2.800,-
Summe der Ausgaben	125.800,-	31.300,-
Nachrichtliche Kostenangaben für den Kanalbau (Bremer Entsorgungsbetriebe)	26.800,-	
Einnahmen für die Stadtgemeinde Bremen:		
Verkauf stadteigener Baugrundstücke	560.000,-	
Summe der Einnahmen	560.000,-	

Es ist beabsichtigt, eine Einzelvermarktung der Grundstücke vorzunehmen. Soweit das Grundstück dennoch an einen Erschließungsträger vermarktet wird, ist im Rahmen der Grundstücksverhandlungen sicherzustellen, dass 30% der Grundstücke bauträgerfrei verkauft werden. Die Begründung wurde in diesem Zusammenhang unter B. ergänzt. Die Verkaufserlöse sollen dem Sondervermögen „Immobilien und Technik“ zugeordnet werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen ist im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vorgesehen, gegebenenfalls aus Einnahmen des Grundstückserlöses. Der Anteil der Stadtgemeinde richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften über Erschließungsbeiträge.

### Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1273

Stand: 10 Juli 2003

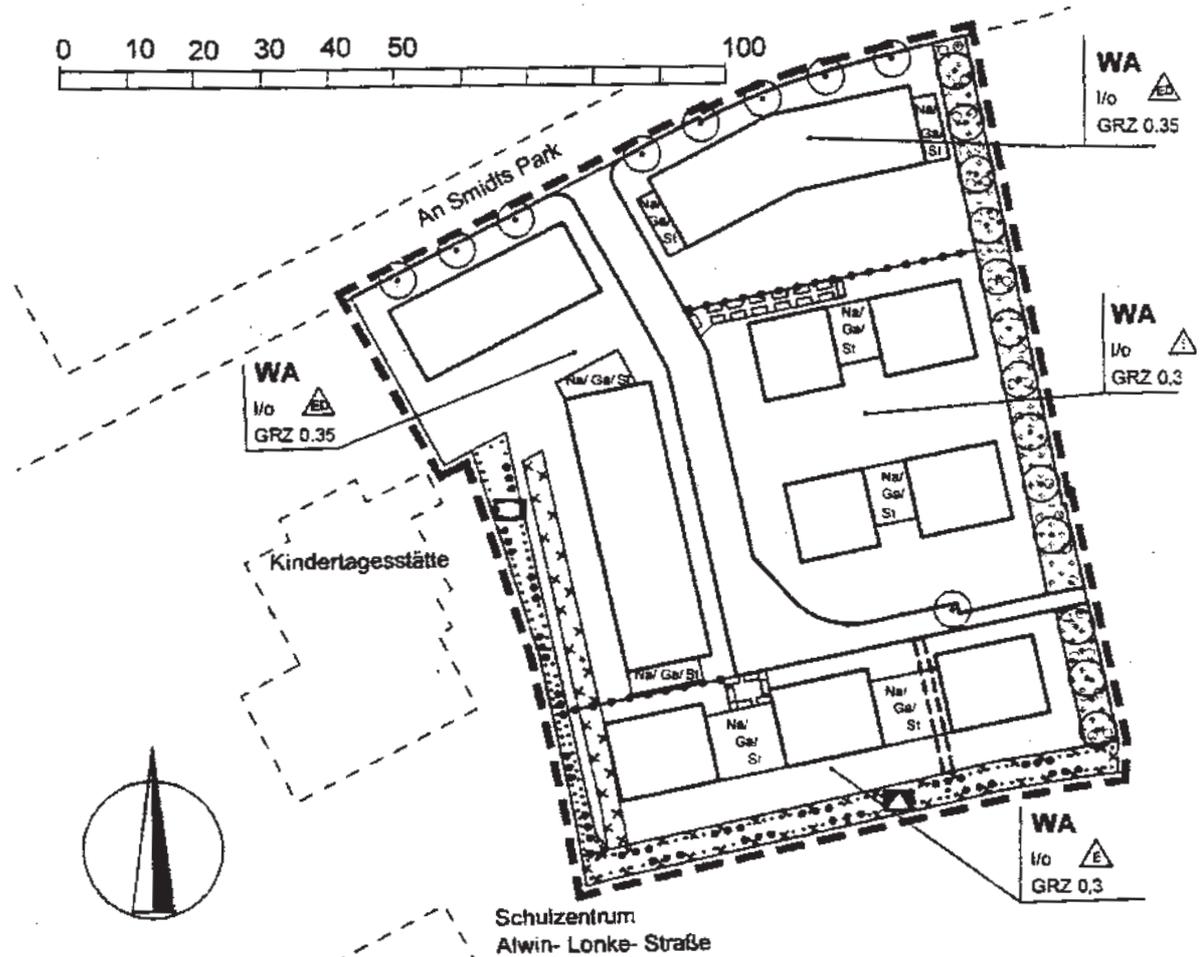
<b>I. Nutzung der Flächen</b>	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches	0,95	100
1.1 davon: Neues Baugebiet (WR)	0,75	79
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt* (WA, WA <sup>1</sup> )	0,24	25
3. Unbebaubare Fläche insgesamt	0,51	54
4. Baugebiete insgesamt	0,75	79
4.1 Reines Wohngebiet	0,75	79
5. Flächen für Gemeinbedarf insgesamt	0,125	0,13
5.1 davon: Zweckbestimmung Fläche f. soz. Zwecke	0,022	0,02
5.2 davon: Zweckbestimmung Schule	0,103	0,11
6. Verkehrsflächen insgesamt	0,075	0,8
6.1 davon: Vorhandene Verkehrsflächen		
6.2 davon: Neue Verkehrsflächen	0,075	0,8
<b>II. Wohnungsbaupotential</b>	Anzahl	%
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt	24	100
1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern	24	100
Davon auf städtischen Flächen	24	100
2. Mit vorhandener Erschließung mögliche WE (z. B. Baulücken)	8	33
3. Mit neuer Erschließung mögliche WE	16	67
4. Neu mögliche WE öffentlich erschlossen	24	100
5. Neu mögliche WE privat erschlossen		
6. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E/WE)		57 E
7. Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (I. 1.2)		60 E/ha

\* einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

# Bebauungsplan 1273

für ein Gebiet in Bremen- Burglesum an der Straße "An Smidts Park",  
zwischen den Flächen des Schulzentrums an der Alwin- Lonke- Straße,  
dem Kindertagesheim und den Grünflächen (Ausgleichsflächen) an der  
Bundesautobahn A27

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 Plenarsitzungen  
bei der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA Allgemeine Wohngebiete

GRZ 0.35 Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

o Offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Private Grünfläche, keine Überfahrten erlaubt

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Bäume zu pflanzen und nach Abgang zu ersetzen

○ Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Na/ Gar/ St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind.

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen





