

Bremen, 6. Juli 2012

Telefon: 361-10204 (Frau Konrad)
361-89428 (Herr Eickhoff)
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/158 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 80
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Golfclubhauses am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland
(Bearbeitungsstand: 11.06.2012)**

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der Vorhabenträger Golfclub Oberneuland e. V. (GCO) beabsichtigt die Errichtung eines Golfclubhauses auf eigenem Grundstück am Heinrich-Baden-Weg.

Der Golfclub Oberneuland e. V. wurde im Jahr 1987 gegründet und besitzt seit 1996 eine 18-Loch-Anlage. Der Verein hat 850 Mitglieder, davon 690 Erwachsene. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, beschloss der Verein am 23. November 2009 den Bau eines eigenen Clubhauses mit Gastronomiebetrieb. Dieses ist nach dem Konzept des Vereins ausschließlich für die Mitglieder gedacht. Die öffentlich-rechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren lassen jedoch die Nutzung durch Dritte zu. Die Größe der Gastronomiefläche ergibt sich aus den Anforderungen des Sport- und Spielbetriebes. Bei Turnieren / Mannschaftsspielen sollen neben dem allgemeinen Spielbetrieb bis zu 100 Personen im Clubhaus Platz finden.

Der rechtsgültige Bebauungsplan 862 lässt eine solche bauliche Anlage nicht zu. Ein Restaurationsbetrieb dieser Größenordnung ist mit der Ausweisung als Grünanlage und der Zweckbestimmung Parkanlage/Sportanlage nicht vereinbar.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

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

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

Der Ausbau des ersten Abschnitts wird mit ca. 170.000,- € kalkuliert; hinzukommen Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 70.000,- € (Gesamtkosten 240.000,- €). Die beiden Vereine GCO und BHC werden sich mit insgesamt bis zu 50.000,- € beteiligen. Die Kostenbeteiligung an diesem Ausbau wird in dem Durchführungsvertrag geregelt.

Die Stadtgemeinde Bremen muss sich nach § 129 Abs. 1 BauGB mindestens mit 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes beteiligen. In einem Enteignungsverfahren hat sich die Stadtgemeinde verpflichtet, die Erschließungskosten für die am Enteignungsverfahren beteiligten Grundstücke am Heinrich-Baden-Weg zu übernehmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand belaufen sich diese auf ca. 35.000,- €. Der Restbetrag wird auf die Anwohner umgelegt.

Hinzukommen ggf. Vorfinanzierungskosten durch die Stadtgemeinde Bremen.

2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 80 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsangebot „Golfclubhaus“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

D) Abstimmungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Oberneuland hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 80 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Golfclubhauses am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 11.06.2012).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Stellungnahmen)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 (Bearbeitungsstand: 11.06.2012)
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 (Vorhaben- und Erschließungsplan) – folgt –
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 80 (Bearbeitungsstand: 11.06.2012)

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 80
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Golf-Clubhauses am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-
Oberneuland
(Bearbeitungsstand: 11.06.2012)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 (Bearbeitungsstand: 11.06.2012) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. Februar 2011 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 22. Februar 2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 80 ist am 6. April 2011 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 80 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein "beschleunigtes Verfahren" liegen vor. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

Ergänzend zum Planaufstellungsbeschluss vom 17. Februar 2011 hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie daher in der Sitzung am 12.

April 2012 beschlossen, das Planverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB fortzuführen.

Dieser Beschluss ist am 18. April 2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 12. April 2012 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 80 mit Begründung öffentlich auszulegen.

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

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

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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Ergänzungen/Änderungen der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes verwiesen.

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

7. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

8. Aktualisierung der Planunterlage

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

Diese redaktionelle Anpassung ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 (Bearbeitungsstand: 11.06.2012) enthalten.

9. Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung ist die Begründung nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet und unter dem Gliederungspunkt D) Umweltbelange hinsichtlich der Baumpflanzungen präzisiert worden. Die beigefügte

Begründung mit dem Bearbeitungsstand: 11.06.2012) enthält diese redaktionellen Änderungen.

10. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

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

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Oberneuland hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 zur Kenntnis genommen.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 80 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Golf-Clubhauses am Heinrich-Baden-Weg in Bremen-Oberneuland (Bearbeitungsstand: 11.06.2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 80 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Golfclubhauses am Heinrich-Baden-Weg in Bremen- Oberneuland (Bearbeitungsstand: 11.06.2012)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Ost, Ortsteil Oberneuland. Die Größe beträgt ca. 7.890 m². Es umfasst das Flurstück 19/30 und Teilbereiche der Flurstücke 34/9, 31/1 und 32 der Flur 290 in der Gemarkung VR und wird über den Heinrich-Baden-Weg erschlossen.

Die Fläche für das Clubhaus ist Teil der Golfanlage des Golfclub Oberneuland e.V. (GCO) und wird derzeit sportlich intensiv genutzt (Putting Grün). Nördlich, östlich und westlich schließen sich Golfspielbahnen an, südwestlich befinden sich Anlagen des Bremer Hockey-Club e. V. (BHC), südlich befindet sich der Parkplatz des Golfclubs, der ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Außerdem ist ein rund 200 m langer Abschnitt des Heinrich-Baden-Wegs, der zur Erschließung des geplanten Vorhabens geringfügig ausgebaut werden muss, ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Südlich des Heinrich-Baden-Weges befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Gebäude des FC Oberneuland e.V.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der nördlich gelegene Teil des Plangebietes dient als Übungsfläche für den Golfsport (Putting Grün) und wird über einen leicht befestigten Weg vom Heinrich-Baden-Weg erschlossen. Aufgrund des geplanten Neubaus eines Golfclubhauses wird die Übungsfläche westlich angrenzend an das Plangebiet verlegt. Die bestehende Wegeverbindung zu dem geplanten Golfclubhaus soll ausgebaut und verbreitert werden. Zur Sicherung einer Umfahrung werden Teilbereiche der vorhandenen Stellplatzanlage sowie Teilbereiche des Flurstückes 32, auf dem sich der Heinrich-Baden-Weg befindet, in die Planung einbezogen.

Eigentümerin des Flurstücks 19/30 ist der Golf-Club Oberneuland e.V.. Die Zuwegung und die Stellplatzanlage auf dem Teilbereich des Flurstück 34/9 (Eigentümer Bremer Hockey-Club e.V.) ist grundbuchrechtlich gesichert. Für das Flurstück 31/1 ist ein Erbbaurecht zugunsten des Golf-Club Oberneuland e.V. im Grundbuch eingetragen. Das Flurstück 32 (Fläche des Heinrich-Baden-Weges) befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 862 (rechtsgültig seit 6. März 1975) setzt für das Grundstück Grünflächen, überwiegend mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage und in einem Teilbereich öffentliche Sportanlage fest.

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Grundstück des Vorhabenträgers eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage/Sportanlage" dar.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhabenträger Golf-Club Oberneuland e. V. beabsichtigt die Errichtung eines Golfclubhauses auf eigenem Grundstück am Heinrich-Baden-Weg.

Der Golfclub Oberneuland e. V. wurde im Jahr 1987 gegründet und besitzt seit 1996 eine 18-Loch-Anlage. Derzeit benutzen die Vereinsmitglieder des Golfclubs und des benachbarten Bremer Hockey-Club e. V. gemeinsam das Clubhaus des Hockey Clubs. Die gemeinsame Nutzung soll beendet werden.

Der Golfclub plant den Bau eines eigenen Clubhauses mit einem Gastronomiebetrieb. Dieses ist nach dem Konzept des Vereins ausschließlich für die Mitglieder gedacht. Die öffentlich-rechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren lassen auch die Nutzung durch Dritte zu. Die Größe der Gastronomiefläche ergibt sich aus den Anforderungen des Sport- und Spielbetriebes. Bei Turnieren / Mannschaftsspielen sollen neben dem allgemeinen Spielbetrieb bis zu 100 Personen im Clubhaus Platz finden. Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines 1-2-geschossigen Clubhauses zur Nutzung als Vereinsgastronomie mit ca. 700 m² Grundfläche (einschließlich der notwendigen sanitären Anlagen, Verwaltung, Empfang, Lager und Küche).

Ein Clubhaus dieser Größenordnung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 862 nicht vereinbar. Die Realisierung des geplanten Clubhauses setzt die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraus.

Erschließung

Das Golfclubhaus wird über den Heinrich-Baden-Weg erschlossen. Der Heinrich-Baden-Weg hat eine Breite von insgesamt 7,50 m. Im ersten Abschnitt (siehe Anlage 1) von der Rockwinkeler Landstraße kommend, besteht die Straße aus einer 3,40 – 3,70 m breiten, asphaltierten Mischverkehrsfläche, begleitet von dem am rechten Fahrbahnrand vorhandenen Baumbestand sowie einigen Pflanzkübeln, die in den 1990er Jahren zur Verkehrsberuhigung aufgestellt wurden.

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

Im ersten Abschnitt zwischen Rockwinkeler Landstraße und dem Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung ist der Ausbau des Heinrich-Baden-Weges auf einer Länge von ca. 250 m vorgesehen. Der Heinrich-Baden-Weg ist im Bebauungsplan 2224 (rechtsgültig seit dem 11.04.2003) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Optimierung der Verkehrssituation werden drei Fahrbahnaufweitungen eingerichtet, die auf einer Breite von 4,75 m den Begegnungsfall Kfz/Kfz erleichtern werden. Außerdem enthält der Ausbauentwurf neben den Ausweichbuchten verschiedene verkehrsberuhigende Maßnahmen. Die Bäume werden größtenteils erhalten.

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

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

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 80 nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

C) Planinhalt

1. Art der Nutzung

Das Grundstück des Golfclubhauses ist Teil des Landschaftsraums und soll als Private Sportanlage mit der Zweckbestimmung Golfclubhaus festgesetzt werden. Die Nutzungsfestsetzung dient dem Ziel, die Errichtung des neuen Clubhauses, seine dazugehörigen Terrassen sowie die Ertüchtigung der Zuwegung zum Heinrich-Baden-Weg zu ermöglichen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine maximal zulässige Grundfläche von 800 m² für das Clubhaus und die dazugehörigen Außenanlagen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Sie orientieren das geplante Golfclubhaus zur Grünfläche Golfsport.

4. Verkehrsflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der unter B) 3. beschriebenen Maßnahmen zur Verkehrsoptimierung und zum Ausbau des Heinrich-Baden-Weges wird ein ca. 200 m langes Teilstück zwischen der Stellplatzanlage und dem Abschluss der Wohnbebauung des Heinrich-Baden-Weges als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Es ist geplant, die Fahrbahnbreite von ca. 3,40 m auf 3,80 m einseitig zu erweitern und eine Ausweichbucht anzulegen.

Als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stellplatzanlage wird eine Teilfläche der vorhandenen Stellplatzanlage festgesetzt. Die Einbeziehung dieser Fläche ist notwendig, um eine Wendemöglichkeit für Kfz-Verkehre und Müllfahrzeuge zu gewährleisten. Die Sicherung der Wendemöglichkeit auf der Verkehrsfläche erfolgt

über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Eigentümer angrenzender Grundstücke.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der Verkehrsflächen wird zum Erhalt festgesetzt.

Die bestehende Wegeverbindung vom zukünftigen Golfclubhaus zum Heinrich-Baden-Weg soll ausgebaut und verbreitert werden. Die Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Golf-Clubs Oberneuland e.V. sowie für Versorgungsträger festgesetzt.

Der Ausbau der Verkehrsflächen ist inhaltlich mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt; die konkreten Maßnahmen werden vertraglich zwischen Stadtgemeinde und Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag gesichert.

5. Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise auf die Regelungen der Baumschutzverordnung und des Artenschutzrechtes aufgenommen. Einzelheiten, insbesondere Details der Ersatzpflanzungen, werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln wie Blindgänger, Munition, o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Realisierung der Planung sind Kampfmittel zu suchen und ggf. zu beseitigen. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

D) Umweltbelange

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

- Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung wird deutlich unterschritten, die zulässige Grundfläche des Golfclubhauses beträgt maximal 800 m².
- Das geplante Vorhaben und die Erschließung lösen keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach UVP-Gesetz) aus.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Von einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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

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

Verkehrszählung und Auswertung (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal und des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, November 2011;

Verkehrsbeurteilung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr und des Amtes für Straßen und Verkehr, Dezember 2011;
Vorplanung Teilausbau des Heinrich-Baden-Weges, Grontmij GmbH, 2012

(a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Es handelt sich um einen Golfplatz, auf dessen Fläche ca. 800 m² für ein Golfclubhaus in Anspruch genommen werden. Laut Biotopwertliste der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung ist von der Versiegelung der Biototyp „Golfplatz“ (Biototypcode PSG) betroffen. Seine Wertigkeit ist der Wertstufe 1 bis 2 zuzuordnen. Es ergibt sich folglich ein Flächenäquivalent von $800 \times 1,5 = 1.200$. Somit ist gemäß § 14 BNatSchG und gemäß Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen das Vorhaben als ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen.

Zum Ausgleich des durch die Errichtung des Clubhauses verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sind auf dem Gelände des Golf-Club Oberneuland e. V. an geeigneter Stelle 14 großkronige standortheimische Laubbäume der Arten Eiche (*Quercus robur* / *Quercus petraea*) der Qualität 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind in dem auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Herbst vorzunehmen.

Die näheren Einzelheiten sind im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Der Graben entlang der östlichen Seite des Plangebietes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes entsprechend der Landschaftsschutzverordnung vom 2. Juli 1968. Aus landschaftsschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist die Bepflanzung mit gebiets- und standortheimischen Gehölzen entlang des Grabens (östliche Seite) zu sichern.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden dem Planvollzug nicht entgegenstehen.

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Grundstück des Golf-Clubs ist von einem parkartigen Gelände unmittelbar umgeben, gefolgt von freistehenden Wohnhäusern. Durch das Bauvorhaben wird das Orts- und Landschaftsbild nur unwesentlich verändert.

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

Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Vermeidungsmaßnahmen zum Baumschutz:

Entlang der Zuwegung stehen geschützte Bäume gemäß der Baumschutzverordnung vom 23. Juni 2009 (BremGBI. S. 223, 298), die am 1. Juli 2009 in Kraft getreten ist].

Diese dürfen im Rahmen der Verbreiterung und des Ausbaus der Zuwegung nicht beeinträchtigt werden.

(b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Eine Fläche von rund 800 m² wird durch das geplante Bauvorhaben neu versiegelt. Die Bodenversiegelung wird die Versickerung des Niederschlagswassers unterbinden. Dieser Verlust an unversiegeltem Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Die Schutzgüter Wasser und Klima sind jedoch nicht erheblich betroffen, da es sich hier um eine relativ kleine neuversiegelte Fläche handelt.

Die zusätzliche Versiegelung durch den Ausbau des Heinrich-Baden-Weges ist als geringfügig anzusehen; diese Flächen (ca. 120 m²) werden bereits in Form von festgefahrebenen Randstreifen genutzt.

(c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Verkehr

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

Bei der Nutzung des Golfclubhauses und der Stellplatzanlage ist keine Beeinträchtigung der in ca. 180 m Entfernung beginnenden Wohnbebauung durch Lärm zu erwarten. Bei der durch das Golfclubhaus zu erwartenden Verkehrszunahme handelt es sich um eine nur geringfügig Erhöhung des durchschnittlich täglichen Verkehrs, die für die Anwohner des Heinrich-Baden-Weges keine unzumutbare Belästigung darstellt (siehe D) d)).

(d) Anderweitige Erschließungsvarianten

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

1. Die Variante 1 sieht eine zusätzliche Erschließung parallel zur Bundesautobahn (BAB) 27 mit Anbindung von der Rockwinkeler Landstraße vor. Auf Höhe des FC Oberneuland knickt die Erschließung ab und führt zwischen den Gebäuden des FC Oberneuland und der Tennisanlage bis zu dem Gelände des Golfclubs am Heinrich-Baden-Weg weiter.
Mit Ausnahme eines kurzen Teilabschnittes auf dem Vinnenweg sind auf den geplanten Erschließungsflächen nur unbefestigte landwirtschaftliche Wege vorhanden. Diese müssten auf einer Länge von ca. 630 m ausgebaut werden. Die Grundstücke entlang der BAB und südlich des Heinrich-Baden-Weg befinden sich im Eigentum des Bundes bzw. im Privateigentum.
2. Die Variante 2 sieht eine Erschließung von der Franz-Schütte-Allee parallel zum Rockwinkeler Fleet vor. Die Erschließung läuft am östlichen Rand des Golfplatzgeländes, quert den Ikenstamm und führt weiter bis zum geplanten Golfclubhaus.
Auf den geplanten Erschließungsflächen befinden sich derzeit wassergebundene Fußwege, die zu einer Erschließungsstraße ausgebaut werden müssten. Die Länge der geplanten Erschließung beträgt ca. 650 – 700 m. Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

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

Die Erschließung über den Heinrich-Baden-Weg belastet die Anlieger des Heinrich-Baden-Weges durch den vorhandenen und zu erwartenden Kfz-Verkehr. Die Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, führte im Juni 2011 eine Verkehrszählung durch. Daraus ermittelte der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr einen durchschnittlich täglichen Verkehr (DTV) von ca. 900 Kfz/24 h.

Darauf aufbauend beurteilten der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und das Amt für Straßen und Verkehr die zukünftig zu erwartenden Verkehre auf dem Heinrich-Baden-Weg. Dabei wurden neben dem Golfclubhaus auch das Fitnessgebäude des Hockey-Clubs (Vorhabenbezogener Bebauungsplanes 81) und das geplante Wohngebiet zwischen Heinrich-Baden-Weg und Vinnenweg einbezogen, die ebenfalls über den Heinrich-Baden-Weg erschlossen werden sollen (siehe Anlage 1).

Daraus ergibt sich folgende verkehrliche Beurteilung:
Im ersten Teil des Heinrich-Baden-Weges liegt die prognostizierte Verkehrsbelastung unter der Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzungen bei ca. 1.300 Kfz/24 h, im zweiten Teil des Weges bei ca. 950 Kfz/24h.
Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Erhöhung des DTV, die für die Anwohner des Heinrich-Baden-Weges keine unzumutbaren Belästigung darstellt.
Der Heinrich-Baden-Weg ist für die Aufnahme der vorhandenen und der zu erwartende Verkehre geeignet. Die baulichen Anforderungen der RAS 06 werden erfüllt.

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

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

(e) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

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

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

Der Ausbau des ersten Abschnitts wird mit ca. 170.000,- € kalkuliert; hinzukommen Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 70.000,- € (Gesamtkosten 240.000,- €). Die beiden Vereine GCO und BHC werden sich mit insgesamt bis zu 50.000,- € beteiligen. Die Kostenbeteiligung an diesem Ausbau wird in dem Durchführungsvertrag geregelt. Die Stadtgemeinde Bremen muss sich nach § 129 Abs. 1 BauGB mindestens mit 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes beteiligen. In einem Enteignungsverfahren hat sich die Stadtgemeinde verpflichtet, die Erschließungskosten für die am Enteignungsverfahren beteiligten Grundstücke am Heinrich-Baden-Weg zu übernehmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand belaufen sich diese auf ca. 35.000,- €. Der Restbetrag wird auf die Anwohner umgelegt.

Hinzukommen ggf. Vorfinanzierungskosten durch die Stadtgemeinde Bremen.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 80 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsangebot „Golfclubhaus“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Anlagen

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

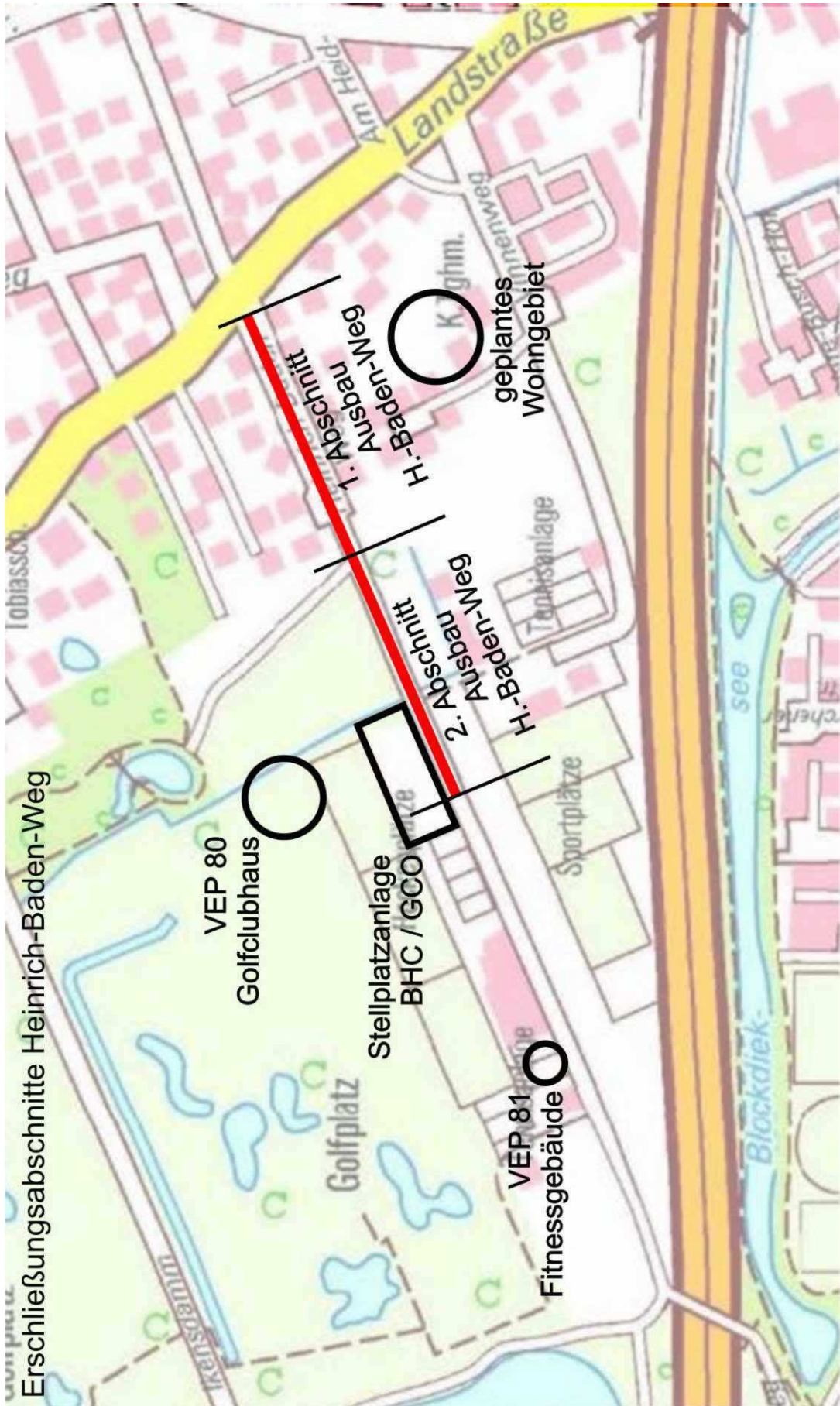
Für Entwurf und Aufstellung
Grontmij GmbH

Vorhabenträger
Golf-Club Oberneuland e. V.

Bremen, den

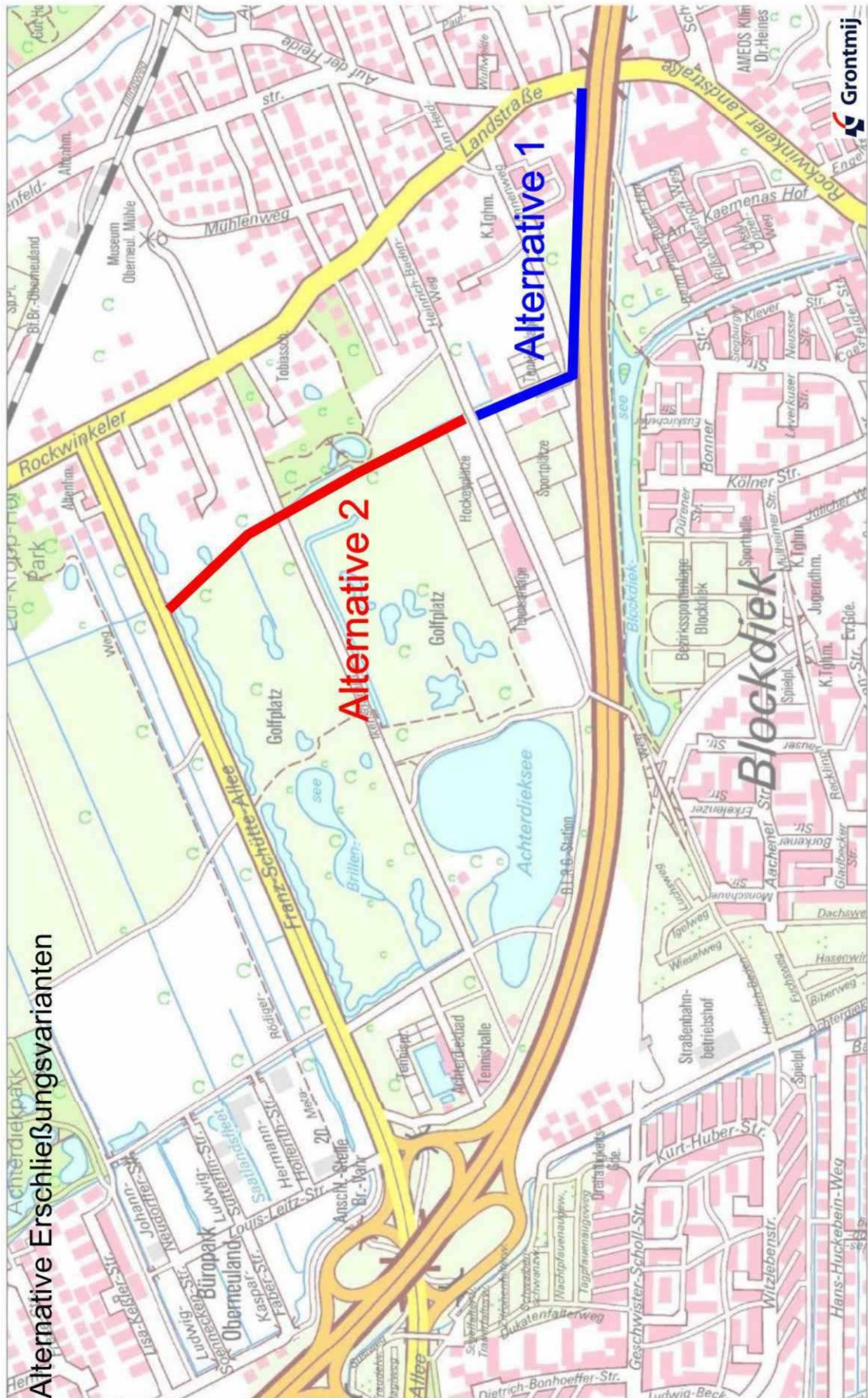
Bremen, den

Anlage 1
Übersicht der Ausbauabschnitte Heinrich-Baden-Weg



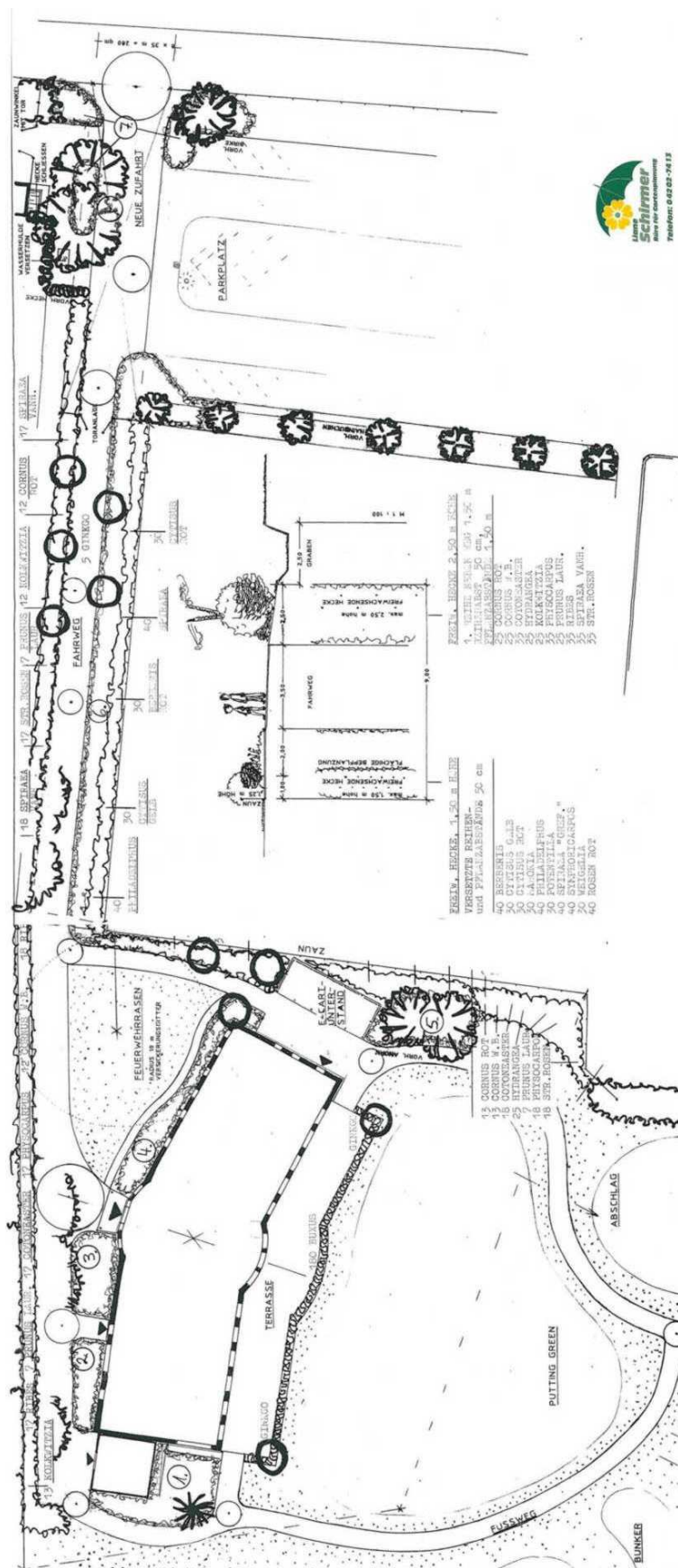
Erschließungsabschnitte Heinrich-Baden-Weg

Anlage 2
Alternative Erschließungsvarianten

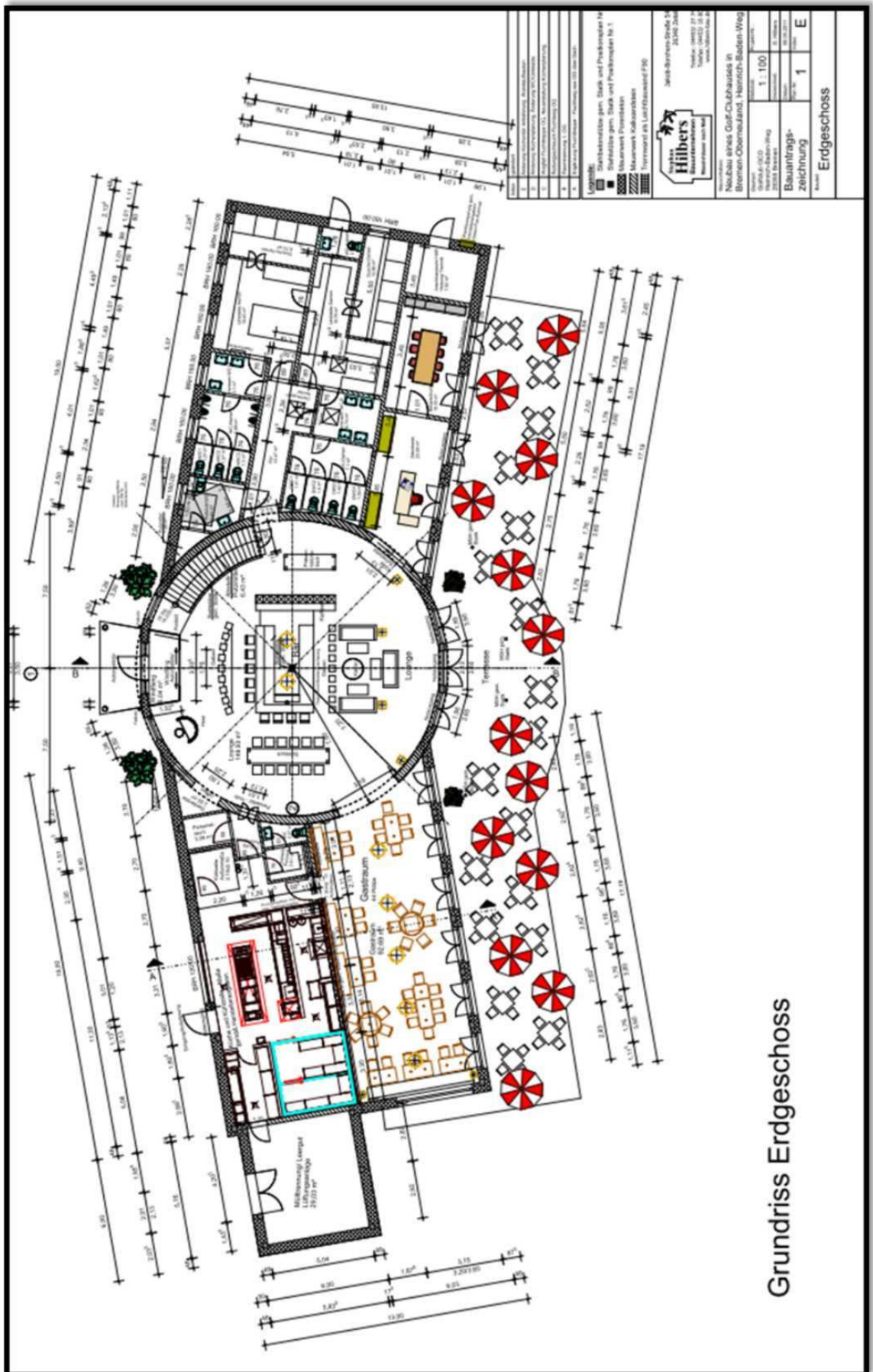


Alternative Erschließungsvarianten

**Anlage 3:
Lageplan**

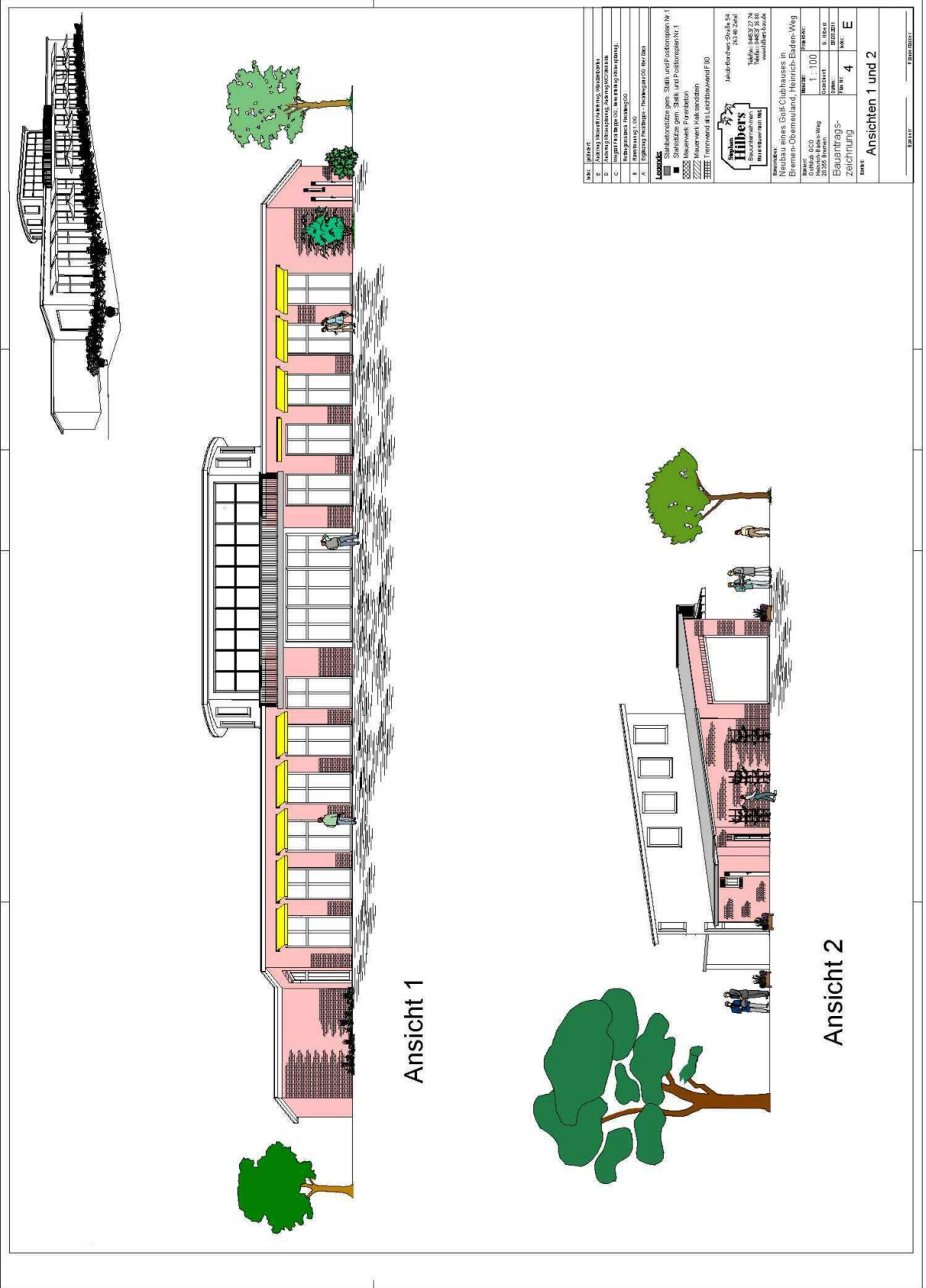


**Anlage 4
Grundriss Erdgeschoss**



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5
Ansicht 1 und 2

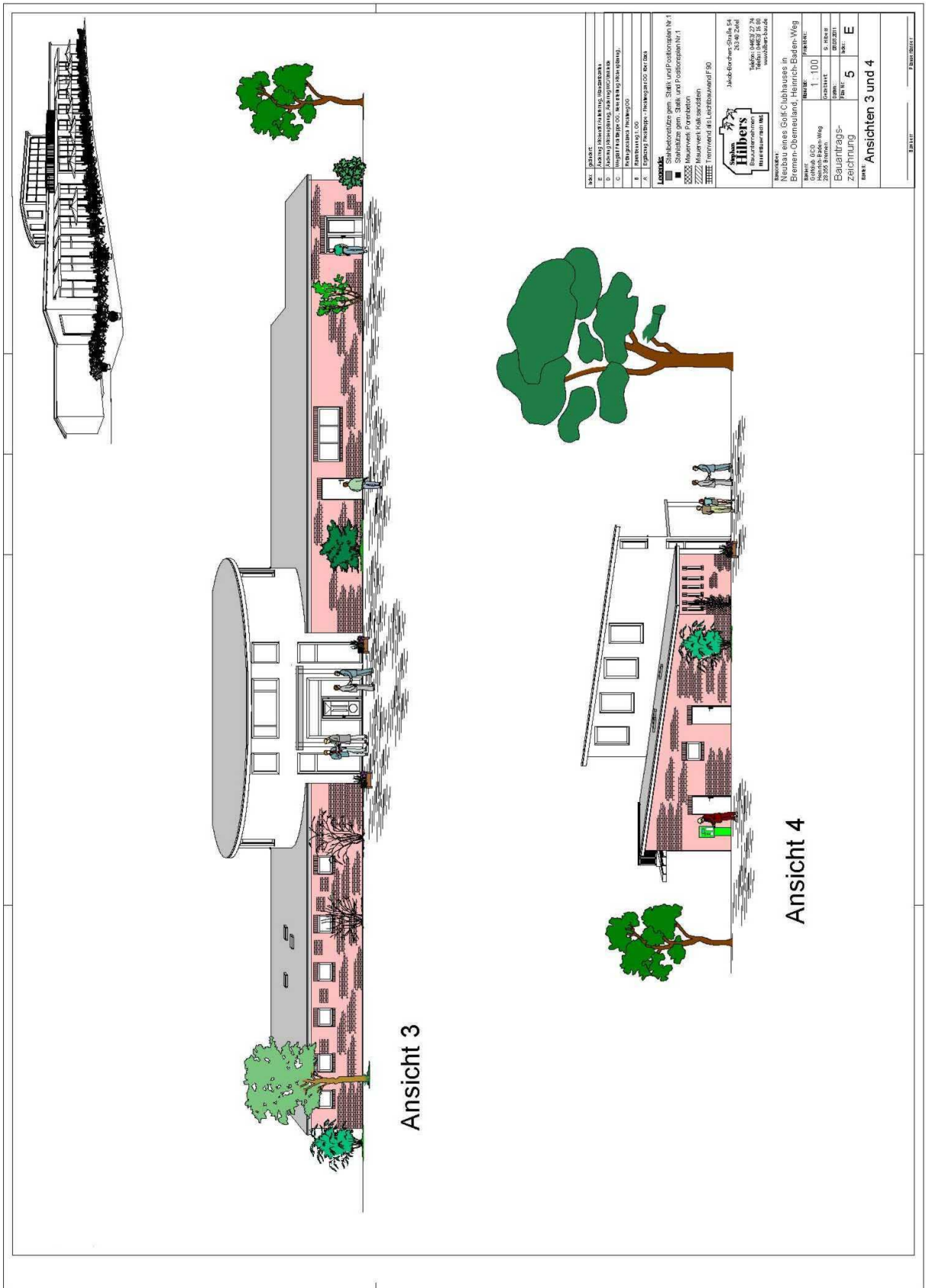


Ansicht 1

Ansicht 2

Bauh.:	privat
E:	Projekt: 05/05/12 (11.06.2012) - 05/05/12 (11.06.2012)
D:	Merkmal: 05/05/12 (11.06.2012) - 05/05/12 (11.06.2012)
B:	Form: 05/05/12 (11.06.2012) - 05/05/12 (11.06.2012)
X:	05/05/12 (11.06.2012) - 05/05/12 (11.06.2012)
Legende:	■ Mauerwerk aus Kalk- oder Sandstein ■ Stahlsatz zum Stahl- und Postensystem Nr.1 ■ Mauerwerk Porenbeton ■ Mauerwerk Kalk-gerüst ■ Mauerwerk gel. Leichteisbaustoff 90
Architekt:	Juchaczewski-Gruhl, GbR 26189 Zuhel Tel.:(4432) 27 34 Mobil:(4432) 16 90 www.juchaczewski.com
Standort:	Neubau eines Golf-Clubhauses in Bremen-Obremuland, Heinrich-Baden-Weg
Maßstab:	1:100
Gezeichnet:	05/05/12 (11.06.2012)
Geprüft:	05/05/12 (11.06.2012)
Blatt-Nr.:	4
Blatt:	E
Blatt:	Ansichten 1 und 2
Blatt:	05/05/12 (11.06.2012)

Anlage 6
Ansicht 3 und 4



Ansicht 3

Ansicht 4

NAME:	GRUBERT
E:	LANDTUNGS-UND/ODER BAUKUNSTLEITUNG UNTERLEITUNG
A:	ARCHITECTUR
C:	HEINRICH-BADEN-WEG 100, 75200 BADEN (BADEN-WÜRTTEMBERG)
B:	HEINRICH-BADEN-WEG 100
K:	HEINRICH-BADEN-WEG 100
X:	BEBAUUNGSLEITUNGS-UND/ODER BEBAUUNGSLEITUNG
LEGENDE:	■ Außenputz ■ Außenputz mit Struktur ■ Stuckputz ■ Stuckputz mit Struktur ■ Stuckputz mit Struktur und Putzstreifen (Nur 1) ■ Mauerwerk Putzstreifen ■ Mauerwerk Putzstreifen ■ Mauerwerk Putzstreifen ■ Mauerwerk Putzstreifen
	Jude-Golf-Club, 6a 75200 Baden Telefon: 04252 27 94 Telefax: 04252 18 60 Internet: www.jude-golfclub.de
PROJEKT:	Neubau eines Golf-Clubhauses in Baden-Oberrhein, Heinhart-Baden-Weg
BRUNNEN:	1 : 100
PROJEKTANT:	Heinhart-Baden-Weg 100 75200 Baden
ZEICHNUNG:	02.02.2011
BEAUFTRAGSZEICHNUNG:	5
BLATT:	E
Ansichten 3 und 4	
ZEICHNER:	