

Bremen, 26. Oktober 2012

Telefon: 361-89429 (Frau Weth)  
361-2640 (Frau Brünjes)  
361-10859

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

Vorlage Nr. 18/186  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2436**  
**für ein Gebiet in Bremen-Osterholz**  
**südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm**  
**Blatt A und Blatt B**

**(Bearbeitungsstand: 08.10.2012)**

Planaufstellungsbeschluss  
Öffentliche Auslegung  
Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2229

### **I. Sachdarstellung**

- A) Problem  
Im Plangebiet gibt es insbesondere im Bereich der Hofstellen erhebliche Baumöglichkeiten. Die Einfamilienhausentwicklung südlich der Osterholzer Dorfstraße soll in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Nutzungen und Hofstellen in angemessener Weise ergänzt werden.

Es ist sicherzustellen, dass bei einer weiteren Bebauung die Charakteristik und das Ortsbild des Osterholzer Dorfes erhalten bleiben und sich die Neubebauung in die örtliche Situation einfügt.

Parallel dazu wurde ein Verfahren zur Anpassung des Landschaftsschutzes eingeleitet.

Die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen reichen nicht aus, um die genannten Ziele zu erreichen.

- B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer Einwohnerversammlung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB abgesehen werden, da die Unterrichtung der Bürger und die Erörterung der Planung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage, und zwar auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan 2229, erfolgt waren und die Inhalte der Planung im Grundsatz auch bei dem Bebauungsplan 2436 beibehalten werden. Die mit der Neuaufstellung verbundenen Änderungen wurden im Vorfeld mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtert.

Eine gesonderte Einwohnerversammlung zum Bebauungsplan 2436 kann somit entfallen.

Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

3. Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2436 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2436 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

5. Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses Bebauungsplan 2229, Einstellung des Planverfahrens

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 2436 befindet sich der Bebauungsplan 2229 im Verfahren; die Deputation für Bau hat hierzu am 19.10.2000 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Planungsziel dieses Bebauungsplanes war insbesondere, die bereits vollzogene

Einfamilienhausentwicklung südlich der Osterholzer Dorfstraße zu ergänzen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes 2229 sollen dahingehend geändert werden, dass im vorderen Bereich der Grundstücke der Osterholzer Dorfstraße weniger, im hinteren Bereich dafür mehr Baulandflächen ausgewiesen werden. Damit soll das Ortsbild geschützt werden.

Es ist daher sinnvoll, den Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2229 vom 19. Oktober 2000 aufzuheben und das entsprechende Verfahren einzustellen.

Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet wird durch die Osterholzer Dorfstraße erschlossen. Rückwärtig gelegene Grundstücke werden über private Wohnwege erschlossen. Nur wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Die in diesem Verfahren betroffenen Grundstückseigentümer können gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Nr 1 oder Nr. 2 BauGB die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihnen mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Mit Übernahmeansprüchen gegen die Stadtgemeinde ist nicht zu rechnen, da den Eigentümern auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Erhaltung und Nutzung der Gebäude zuzumuten ist.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2436 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Das Gebiet ist ein für Frauen und Männer gleichermaßen genutzter Lebensraum. Es handelt sich um einen Angebotsplan für den allgemeinen Wohnbedarf in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen und Hofstellen. Der Bebauungsplan setzt Reines und Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft fest. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich. Entsprechendes gilt auch für die öffentlichen Freiflächen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Durch die Ausgestaltung der Aufenthaltsbereiche soll den unterschiedlichen Ansprüchen der Geschlechter und des Alters Rechnung getragen werden.

D) Abstimmungen

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

**II. Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Osterholz, südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm, Blatt A und

Blatt B, (Bearbeitungsstand: 08.10.2012) ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2436). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für den Bebauungsplan 2436 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz, südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm, Blatt A und Blatt B, (Bearbeitungsstand: 08.10.2012) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wird (§ 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB).“
3. „Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2436 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz, südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm, Blatt A und Blatt B, (Bearbeitungsstand: 08.10.2012) mit Begründung zu.“
4. „Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2436 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz, südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm, Blatt A und Blatt B, (Bearbeitungsstand: 08.10.2012) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“
5. „Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Planaufstellungsbeschluss der Deputation für Bau vom 19. Oktober 2000 zum Bebauungsplan 2229 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm (zum Teil einschließlich) sowie nördlich und südlich Holter Fleet aufgehoben wird und das entsprechende Bebauungsplanverfahren einzustellen ist.“

#### Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2436 (Bearbeitungsstand: 08.10.2012)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2436 (Bearbeitungsstand: 08.10.2012)

# Begründung

**zum Bebauungsplan 2436  
für ein Gebiet in Bremen-Osterholz  
südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm  
Blatt A und Blatt B**

**(Bearbeitungsstand: 08.10.2012)**

## **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Osterholz.

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

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

Das Plangebiet umfasst insgesamt (Blatt A und Blatt B) ca. 32 ha. Es liegt südlich der Osterholzer Dorfstraße und grenzt an den freien Landschaftsraum der Osterholzer Feldmark. Im Westen wird das Plangebiet durch das Rodenfleet (östlich Elisabeth-Selbert-Straße), im Osten durch den Ehlersdamm begrenzt.

Das Plangebiet ist geteilt in den westlichen Teil Blatt A, der vom Rodenfleet bis einschließlich Osterholzer Dorfstraße 61a und 61b und in den östlichen Teil Blatt B des Plangebietes, der von der Osterholzer Dorfstraße 63 bis zum Ehlersdamm reicht.

Das Plangebiet ist Teil des historischen Siedlungsbereiches bäuerlicher Anwesen in Osterholz. Teile der ehemaligen Hofflächen wurden in den vergangenen Jahren mit Einfamilienhäusern bebaut.

Das Ortsbild wird durch die großen Bauernhäuser entlang der Osterholzer Dorfstraße, alten Baumbestand und die Einfamilienhausbebauung zwischen den Hofstellen geprägt. Das Gebäude Osterholzer Dorfstraße 29 steht unter Denkmalschutz. Die Hofstellen Osterholzer Dorfstraße 45, Osterholzer Dorfstraße 65, Osterholzer Dorfstraße 73 und Osterholzer Dorfstraße 95, allesamt Bauernhäuser, sind in der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland“ als bauhistorisch bedeutsame Bauernhäuser aufgeführt.

Entlang der Osterholzer Dorfstraße vollzieht sich seit Jahrzehnten der Übergang von der landwirtschaftlich geprägten Dorflage zum Wohngebiet. Im Plangebiet befinden sich ehemalige Hofstellen, deren landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Plangebietes von den Eigentümern nicht mehr selbst bewirtschaftet, sondern an Dritte verpachtet sind. An der Dorfstraße befinden sich das Reitsportzentrum Schimmelhof sowie weitere Hofstellen mit Pferdehaltung.

Die Erschließung erfolgt über die Osterholzer Dorfstraße (außerhalb des Plangebietes), die in den letzten Jahren ausgebaut wurde. In der Straße liegt ein Schmutzwasserkanal.

Im Süden schließen außerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Osterholzer Dorf an. Teilabschnitte des Holter Fleets liegen im Plangebiet.

## 2. Geltendes Planungsrecht und naturschutzrechtliche Regelungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt die Flächen im überwiegenden Teil des Planbereiches als Wohnbauflächen dar. Teilflächen sind als Grünfläche bzw. als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Der Gewerbe- und Staffelbauplan (Bebauungsplan 164) vom 21. Januar 1961 setzt für den größten Teil der Flächen im Plangebiet Gewerbeklasse IV und Baustaffel 1a (eingeschossige Bebauung in offener Bauweise) fest.

Teile der Flächen im Plangebiet liegen im Außenbereich. Für diese Flächen bestehen keine baurechtlichen Festsetzungen.

Teilflächen der Osterholzer Dorfstraße wurden im Abschnitt der Grundstücke 39a bis 47b in den Geltungsbereich einbezogen. Hier gilt der Bebauungsplan 1792 vom 8.11.1996, der diese Flächen als „öffentliche Grünanlage“ festgesetzt hat.

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 2. Juli 1968. Da die Nutzungsänderung den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung widerspricht, ist für Teilbereiche eine Änderung erforderlich, um die nachfolgend beschriebenen Planungsziele realisieren zu können. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung wird insoweit zeitgleich geändert.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

### Ortsbild

Im Plangebiet gibt es insbesondere auf den Grundstücken der Hofstellen weitere Baumöglichkeiten. Die in den vergangenen Jahrzehnten bereits vollzogene Einfamilienhausentwicklung südlich der Osterholzer Dorfstraße soll in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Nutzungen und Hofstellen ergänzt werden. Dabei sind das Ortsbild und der vorhandene Gebietscharakter zu erhalten. Die Neubebauung muss sich in die örtliche Situation einfügen. Der besondere Charakter des Osterholzer Dorfes, der durch die vorhandenen historischen Hofstellen, die landwirtschaftlichen Nutzungen, das Wohnen im Einfamilienhaus und den alten Baumbestand geprägt wird, ist der Maßstab für eine behutsame Ergänzung des Wohnens in der historischen Umgebung. Insbesondere die Bauernhäuser mit den großen Dächern und ihren Nebengebäuden prägen das dörfliche Bild. Für diese Gebäude sind adäquate Nutzungsmöglichkeiten einzuräumen. Der Blick von der Dorfstraße auf die Hofstellen und vorhandene Baumgruppen kennzeichnet den alten Ort und ist auch zukünftig Grundlage der Planung.

### Landwirtschaft und Wohnen

Im Plangebiet können landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe zukünftig dauerhaft nicht bestehen. Die Möglichkeit einer tragfähigen Existenz wird jedoch weiterhin für Betriebe -mit ihren jeweiligen Nutzungsschwerpunkten- bestehen. Es gilt, den Bestand und die Entwicklung dieser Betriebe zu sichern.

Mit der Fortführung pferdesportbezogener und landwirtschaftlicher Nutzungen (Nebenerwerb) im Bereich der vorhandenen Hofstellen können Störungen für das benachbarte Wohnen verbunden sein. Umgekehrt können berechnigte Ansprüche an das ungestörte Wohnen den Betrieb auf den Hofstellen einschränken. In dieser möglichen Konfliktsituation sollen durch geeignete Regelungen die Ansprüche von vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen der Betriebe sowie der vorhandenen und neuen Wohnbebauung berücksichtigt werden.

#### Grünflächen

Zwischen den Grundstücken Osterholzer Dorfstraße 25 und 29 (Blatt A) wurde eine breite Grünachse Richtung Süden als öffentliche Grünanlage zwischen Osterholzer Dorfstraße und der freien Landschaft festgesetzt. Sie gibt den Blick in die Landschaft frei und ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Auch das Spielen von Kindern ist hier erwünscht.

Eine weitere öffentliche grüne Wegeverbindung in den Landschaftsraum der Feldmark befindet sich zwischen den Grundstücken Osterholzer Dorfstraße 77 und 83 (Blatt B).

Private Grünanlagen werden dort festgesetzt, wo nicht bebaubare Freiflächen in der räumlichen Umgebung zu den großen Hofstellen das dörfliche Ortsbild prägen und dieses erhalten werden soll.

Die heute als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche im Abschnitt der Grundstücke Osterholzer Dorfstraße 39a bis 47b soll zukünftig als private Grünfläche festgesetzt werden.

Mit der Planung soll sichergestellt werden, dass bei weiterer Bebauung der Grundstücke die Charakteristik und das Ortsbild des Osterholzer Dorfes erhalten bleiben und sich die Neubebauung in die örtliche Situation einfügt. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist planungsrechtlich vorgesehen, die Flächen vor und um die Hofstellen großzügig von Bebauung freizuhalten. Der Blick von der Dorfstraße auf die Hofstellen und vorhandene Baumgruppen soll freigehalten werden.

Um diesen Verzicht auf Baumöglichkeiten im Bereich des historischen Baubestandes zu kompensieren, ist es erforderlich, rückwärtige, heute nicht bebaute Flächen südlich der Hofstellen als Baulandflächen auszuweisen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Ausweisung der Baulandflächen denjenigen Eigentümern zu Gute kommt, die den zur Straße gelegenen Teil ihrer Grundstücke nicht bebauen können. Damit soll ihnen eine wirtschaftliche Perspektive ermöglicht werden, die hinteren Grundstücksteile als Bauland zu verkaufen und damit die Hofstellen mitsamt den Freiflächen erhalten zu können. Die Schaffung von Bauland an anderen Orten scheidet aus den genannten Gründen aus.

Ein unabweisbarer Bedarf für die Schaffung von Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich, der zuvor zum größten Teil als Landschaftsschutzgebiet Osterholzer Feldmark ausgewiesen war, ist damit gegeben.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Bedarfs an diesen Bauflächen konnten Alternativen an anderen Orten daher nicht in Betracht kommen.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Reines Wohngebiet (WR)

Reines Wohngebiet wird für die Bauflächen festgesetzt, die in den letzten Jahrzehnten überwiegend in Gruppen mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut wurden. Hier sind ausschließlich Wohngebäude entstanden; dieser Nutzungszweck soll auch zukünftig bei Neubauten die Nutzung bestimmen. Reines Wohngebiet wird auch für die Bauflächen festgesetzt, die heute noch nicht bebaut sind und Wohnbaureserven in rückwärtigen Lagen zur Osterholzer Dorfstraße enthalten. Hier entstehen weitere Baumöglichkeiten, die auch dazu beitragen können, die wirtschaftliche Basis für den Erhalt der vorderen Hofstellen langfristig zu sichern.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen auf den historischen Hofstellen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weitgehend dem bisher geltenden Planungsrecht (Gewerbeklasse IV). Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit sollen den Eigentümern der Hofstellen Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden, die ihnen eine wirtschaftliche Basis und damit Zukunft geben.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Autowaschanlagen auch ausnahmsweise nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3). Autowaschanlagen und Tankstellen sind meistens mit Tätigkeiten und Nutzungen verbunden, deren Geräusche (Staubsauger, Motoren) und Gerüche (Benzin) in direkter Nachbarschaft zum reinen Wohnen nicht vertretbar sind; sie führen zu Nachbarschafts- und Immissionskonflikten, die vermieden werden sollen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 bis WA5 sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.  
(textliche Festsetzung Nr. 4)

Im WA sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig. Dies können z.B. Lebensmittel-, aber auch Drogerie- und Textileinzelhandelsbetriebe sein. Diese Betriebstypen passen von ihrem Angebot und der verkehrlichen Erschließung nicht in die dörfliche Struktur des Plangebietes und sollen somit planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Zudem ist die Osterholzer Dorfstraße für solche Nutzungen weder bautypologisch noch verkehrlich geeignet. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum Osterholz an der St.-Gotthard-Straße zu schützen und zu entwickeln.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> bestimmt Betriebstypen, die sich über die Größe der Verkaufsfläche definieren. Somit sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Hierbei handelt es sich entweder um Läden, die der Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs dienen, so genannte „Nachbarschaftsläden“, oder um kleinflächige Fachläden mit sonstigen Warensortimenten. Diese Einzelhandelsläden können somit neben dem nahversorgungsrelevanten Spektrum weitgefächerte Sortimente unterschiedlicher

Waren anbieten. So können im Plangebiet auch Läden mit sonstigen, im Allgemeinen nicht zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten in dieser Größenordnung zugelassen werden. Kennzeichnend für diesen Betriebstyp ist der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit einer Mischung unterschiedlicher Sortimente. Im Bremer Einzelhandel stellt die 200-m<sup>2</sup>-Verkaufsflächenschwelle eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Einzelhandels-Laden“ und „Einzelhandels-Fachmarkt“ dar. Ein entsprechender Betriebstyp für den Einzelhandelsladen befindet sich zum Beispiel im Bremer Osten im Ortsteil Sebaldsbrück im Eisenbahnviertel, Forbacher Str. 13. Aufgrund dieser Betriebstypenfestsetzung kann auch eine für das Osterholzer Dorf belebende, kleinteilige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden. Die hier zulässigen Betriebstypen eröffnen den bürgerlichen Hofstellen zukünftig die Möglichkeit, in ihren Gebäuden begrenzte Einzelhandelsangebote (z.B. Hofläden mit Bioprodukten oder andere ländliche, gärtnerische Angebote) einzurichten.

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein nicht zulässig; von ihnen ausgehende Störungen können das Wohnen in unzulässiger Weise belasten. Eine Umorientierung der landwirtschaftlichen Betriebe beispielsweise zur Pferdehaltung und zum Reitsport als Alternative zur Landwirtschaft mit Ackerbau und Viehzucht hat bereits stattgefunden. Dies dokumentiert die Zahl der Pferdesportbetriebe entlang der Osterholzer Dorfstraße.

Um die im Plangebiet verbliebenen baulichen und sonstigen Anlagen mit ihren landwirtschaftlichen Nutzungen auch im Nebenerwerb planungsrechtlich zu sichern, wird im Bereich der Hofstellen eine erweiterte bestandssichernde Festsetzung gemäß § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Der Erhalt und die Nachnutzung der Hofstellen im Osterholzer Dorf soll durch die Festsetzung gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO gesichert werden (sog. Fremdkörperfestsetzung).

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Nutzungen getroffen.

Mit diesen Festsetzungen soll den Ansprüchen der ansässigen und teilweise in einer Umbruchphase befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe entsprochen werden.

Die Hofstellen mit ihren Gebäuden und dem landwirtschaftlichen Betrieb prägen das Ortsbild und sind fester Bestandteil des Osterholzer Dorfes. Die Nachbarschaft von Wohnnutzungen in der Nähe zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben hat sich in den vergangenen Jahrzehnten herausgebildet. Die Attraktivität des Wohnens im Plangebiet liegt auch in der Nähe zum Landschaftsraum Osterholzer Feldmark begründet. Die vorhandene und zukünftige Einfamilienhausbebauung an der Osterholzer Dorfstraße profitiert von dem dörflich-ländlich geprägten Charakter des Osterholzer Dorfes. Auf den im Allgemeinen Wohngebiet an die Hofstellen angrenzenden Wohngrundstücken sind Belästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe (Lärm, Gerüche) im Sinne des allgemein geltenden Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme in begrenztem Maße hinzunehmen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird wesentlich durch die tatsächlichen Betriebsabläufe der landwirtschaftlichen Nutzung mitgeprägt. Die Abwägung zwischen Einwirkungs- und Schutzinteressen ergibt, dass Beeinträchtigungen, die sich aus der Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Nutzungen zu den Einfamilienhäusern im Reinen Wohngebiet ergeben, für die Wohnnutzung im Osterholzer Dorf zumutbar sind. Zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung sind seitens der Betriebe geeignete Maßnahmen, wie z.B. Abpflanzungen zu treffen. Die Vorschriften des Immissionsschutzrechtes sind zu beachten.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und den Festsetzungen gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO wird sichergestellt, dass eine verträgliche Nutzung

und Nachnutzung der nicht mehr landwirtschaftlich betriebenen Hofstellen stattfinden kann. Für die Hofstellen sollen auch in Zukunft adäquate, dem Gebäudebestand entsprechende Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Das Osterholzer Dorf behält damit seine charakteristische städtebauliche Prägung.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

### Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden der Bestand und zusätzliche Baumöglichkeiten berücksichtigt. Es soll einerseits sichergestellt werden, dass sich eine weitere Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt und andererseits die für die Landwirtschaft und den Pferdesport erforderliche bauliche Ausnutzung im Interesse der betrieblichen Entwicklung ermöglicht wird.

Mit der Grundflächenzahl von 0,25 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand unter Berücksichtigung einer zusätzlich möglichen maßstäblichen Bebauung. Dies gilt auch für die Festsetzungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig), Geschossigkeit (ein Vollgeschoss zulässig) und zur Gebäudehöhe (maximal 9 m über Gelände).

Die Festsetzung von Einzelhäusern soll sicherstellen, dass eine dem dörflichen Charakter entsprechende lockere und maßstäbliche Bebauung durch freistehende einzelne Häuser entsteht und keine verdichtete und kompakte Bebauung. Da keine Bauweise festgesetzt ist, gilt hier die offene Bauweise.

Neubauten sollen sich auch im baulichen Ausmaß den Hofstellen unterordnen. Diesem städtebaulichen Ziel dient die textliche Festsetzung Nr. 2, wonach je Baugrundstück nur ein Wohngebäude mit einer Wohnung zulässig ist. Eine weitere, untergeordnete Wohnung (Einliegerwohnung) ist zulässig, wenn sie nicht größer als 2/3 der Geschossfläche der Hauptwohnung ist."

Zwecks betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten wird von den Ausnahmemöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht. In den mit WA1 bis WA 5 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes kann bei Gebäuden, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 zugelassen werden, also insgesamt 0,35 (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Bebauung wird auf ein Vollgeschoss beschränkt.

### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Im überwiegenden Teil des Plangebiets sind zusammenhängende Bauzonen vorgesehen, deren Bebauungsdichte durch die Grundflächenzahl geregelt wird. Die teilweise differenzierte Festsetzung von Bauzonen begründet sich im Wesentlichen aus dem Baumbestand auf den Grundstücken. Um die Blickbeziehungen von der Osterholzer Dorfstraße auf die alten Hofstellen zu erhalten, werden die Flächen vor den an der Osterholzer Dorfstraße gelegenen Haupt- und Nebengebäuden der Hofstellen als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass diese sich städtebaulich einfügen und hinsichtlich der Nachbarn keine Bedenken bestehen. Die textliche Festsetzung Nr. 9 schränkt diese Ausnahme ein. Danach sind im Kronentraufenbereich geschützter Bäume, entsprechend der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bre-

men, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (sofern es sich um Gebäude handelt) nicht zulässig.

### 3. Verkehrsflächen

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die Osterholzer Dorfstraße erschlossen. Sie liegt außerhalb des Plangebiets und ist in den angrenzenden Bebauungsplänen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein Teilstück der Straße Ehlersdamm wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mittelfristig soll die Fahrbahn ausgebaut und auf der Ostseite ein Fuß- und Radweg unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes ergänzt werden.

### 4. Flächen für die Landwirtschaft

Nahe dem Rodenfleet und südlich dem Holter Fleet werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Auch zukünftig soll hier das Holter Fleet die natürliche Grenze zwischen den Wohnbauflächen nördlich des Fleets und den südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sein.

Heute befinden sich auf den Flächen eine Scheune, eine Reithalle und Pferdeweiden. Mit der Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft kann die vorhandene Nutzung (Pferdehaltung und Reitsport) fortgeführt werden. Im westlichen Teil des Flurstücks 147 befindet sich eine alte Fachwerkscheune, die zwar nicht unter Denkmalschutz steht, aber durchaus als erhaltenswertes Gebäude bewertet werden kann. Dieses Zeitzeugnis der umgebenden bäuerlichen Hofstellen mit ihren landwirtschaftlichen Nutzungen und den Pferdewiesen soll möglichst erhalten bleiben. Die Fachwerkscheune ist eine erhaltenswerte Bausubstanz, die dem dörflichen Bild der Osterholzer Feldmark entspricht. Deshalb wird das Gebäude als erhaltenswert eingestuft. Seine Instandsetzung und Nutzung als Wohngebäude dient dem Ziel, das Gebäude zu erhalten.

Im Bereich der vorhandenen Reithalle wird eine Bauzone festgesetzt. Die Grundfläche beträgt entsprechend der heutigen Ausnutzung maximal 1.800 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Baugrenzen sind nur Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen (textliche Festsetzung Nr. 10).

### 5. Grünflächen

#### Öffentliche Grünanlage

Die Landschaftsbereiche der „Osterholzer Feldmark“ schließen unmittelbar südlich an das Osterholzer Dorf und das Plangebiet an. Zwischen den Grundstücken Osterholzer Dorfstraße 25 und Osterholzer Dorfstraße 29 wird eine Fläche als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Der öffentliche Zugang zum Landschaftsraum soll gesichert werden.

Diese Grünfläche ist in städtischem Eigentum und bereits heute parkartig gestaltet. Die nördlich angrenzende Grünfläche zwischen der Osterholzer Heerstraße und der Osterholzer Dorfstraße wird durch sie mit dem Landschaftsraum der Feldmark verbunden. Die vorhandene Spielwiese auf den städtischen Flächen in der Osterholzer Feldmark soll auch zukünftig dem Kinderspiel dienen; die Festsetzung „öffentliche Grünanlage“ enthält eine entsprechende Zweckbestimmung.

Die Grünfläche zwischen Osterholzer Dorfstraße 77 und 83 befindet sich ebenfalls in städtischem Eigentum und soll als Zugang zur freien Landschaft der Osterholzer Feldmark gesichert werden.

#### Private Grünanlage

Von der Osterholzer Dorfstraße aus gibt es vielfältige freiräumliche Sichtbeziehungen, die einen Blick in den Landschaftsraum der Osterholzer Feldmark ermöglichen. Die Zugänge in den Landschaftsraum als auch der Landschaftsraum selbst befinden sich überwiegend im Eigentum der Anlieger der Dorfstraße. Die Weiden, Wiesen und Äcker werden privat bewirtschaftet. Deshalb werden die Flächen, die die Zugänge und Blicke in den Landschaftsraum ermöglichen, als private Grünanlagen festgesetzt.

Die Grünfläche, die zur Hofstelle Osterholzer Dorfstraße 33 gehört, ist durch großen Baumbestand geprägt. Um dessen Erhalt zu sichern, wird diese Fläche als private Grünanlage festgesetzt.

Südlich Osterholzer Dorfstraße 39a bis 47b wird der Grünstreifen mit dem Holter Fleet, der zwischen der Dorfstraße und den Baugrundstücken liegt, als private Grünanlage festgesetzt. Diese Grünfläche bleibt im Eigentum der Anlieger, die diese unterhalten und pflegen. Das Holter Fleet liegt an den Grundstücksgrenzen zu den privaten Grundstücken. Das Fleet ist ein Verbandsgewässer des Bremischen Deichverbandes und wird von diesem unterhalten. Das Gewässer nebst beidseitigen, 5 m breiten Uferstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Über das Fleet führen Brückenbauwerke von der Dorfstraße zu den privaten Erschließungswegen, die die Erschließungen der Grundstücke südlich der Dorfstraße sichern. Durch Überwegungsrechte sind die Erschließungen der Grundstücke baulich und rechtlich gesichert. Die Zweckbestimmung der privaten Grünanlagen, die an die Osterholzer Dorfstraße grenzen, ist demzufolge mit Gewässer (Holter Fleet) und Überfahrten (Brücken zur Erschließung der Grundstücke) festgesetzt.

Die als private Grünanlagen festgesetzten Flächen vor dem Gebäude Osterholzer Dorfstraße 51 sollen den Blick auf das Gebäude und darüber hinaus den Blick in den Landschaftsraum der Feldmark ermöglichen. Östlich vom Gebäude verläuft eine Wegeverbindung in die Feldmark. Diese Wegebeziehung mit ihrem landschaftsräumlichen Bezug soll durch die Ausweisung als private Grünanlage auch künftig gesichert werden. Das Holter Fleet wird ebenfalls als private Grünanlage festgesetzt.

Eine weitere Blickbeziehung in die Osterholzer Feldmark liegt östlich der Hofstelle Osterholzer Dorfstraße 89. Auch hier wird mit der Festsetzung als private Grünanlage sichergestellt, dass diese Flächen zumindest optisch Teil des Landschaftsraumes bleiben.

#### 6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Das Wäldchen auf dem Grundstück der Hofstelle Osterholzer Dorfstraße 33 und die ortsbildprägende Allee entlang der Zufahrt zur Osterholzer Dorfstraße 45 sind zu erhalten. Diese Bäume gehören zum charakteristischen alten Baumbestand (z.B. Eichen, Kastanien) des Dorfes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch[BauGB]).

## 7. Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen im Bebauungsplan werden Siedlungsteile des Osterholzer Dorfs, die auf Grund ihrer städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung und in ihrer städtebaulichen Charakteristik erhaltenswert sind, geschützt. Die Erhaltungsbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll eine das Ortsbild und die Stadtgestalt in besonderem Maße berücksichtigende bauliche Entwicklung im Osterholzer Dorf erreicht werden. Veränderungen und Neubauten sind unter der Voraussetzung möglich, dass das Ortsbild und die Stadtgestalt nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt jeweils einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren. Hier wird geprüft, ob das jeweilige Bauvorhaben den Erhaltungszielen entspricht.

### Bauliche Entwicklung, städtebauliche Bedeutung, Struktur und Gestalt

Das Osterholzer Dorf blickt auf eine 800-jährige urkundlich belegte Geschichte zurück. Es wurde von holländischen Siedlern als Reihendorf angelegt. Dies ist auch heute noch an den Hofstellen und dem alten Baumbestand entlang der Osterholzer Dorfstraße ablesbar. Typisch ist die dabei vorgenommene Landaufteilung in Längsstreifen der südlich an das Dorf grenzenden Osterholzer Feldmark.

Zu den wertvollen historischen Bauten im Plangebiet gehören nachstehende, in der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland (Publikationsreihe „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland“) hervorgehobene Hofstellen (denkmalwerte Bauernhäuser), mit der der Denkmalbestand in den deutschen Bundesländern systematisch erfasst wird:

- Osterholzer Dorfstraße 29 (Denkmalschutz)  
niedersächsisches Bauernhaus, erbaut um 1810, Erneuerung in 1848, Originalfachwerk, gusseiserne Einfriedigung aus dem späten 19. Jahrhundert und Fachwerkscheune von 1757.
- Osterholzer Dorfstraße 33  
Bauernhausneubau ca. 1888, alter Buchenbestand  
Ausstattungsstücke und Architekturteile eines ehemaligen Landsitzes liegen im denkmalpflegerischen Interesse.
- Osterholzer Dorfstraße 45  
Bauernhaus aus dem Jahr 1848, verputzter Massivbau mit Satteldach, Zuwegung über Allee
- Osterholzer Dorfstraße 65  
Niedersachsenhof von 1816 (Aumunds Hof)
- Osterholzer Dorfstraße 73  
ältestes niedersächsisches Bauernhaus des ehemaligen Osterholzer Dorfs, erbaut 1755 mit Fachwerkgiebel (Lachmunds Hof)
- Osterholzer Dorfstraße 95  
ehemaliger niedersächsischer Bauernhof aus dem Jahr 1805, heute Gaststätte und Reitsportzentrum Schimmelhof e.V.

Von denkmalpflegerischem Interesse im Osterholzer Dorf sind zudem:

- der traditionelle Verlauf der Dorfstraße und ihr Erscheinungsbild (Holter Fleet, alter Baumbestand), die als Allee angelegte Zufahrt zur Osterholzer Dorfstraße und

- die Struktur der Feldmark südlich der Osterholzer Dorfstraße mit ihrer Aufteilung in lange schmale Feldstreifen. Das Interesse der Denkmalpflege richtet sich nicht nur auf die Wirtschaftsflächen als notwendigen Wirtschaftsraum der Höfe, sondern auch auf die Erhaltung ihrer landschaftlichen Aufgliederung als Beleg für die Formen kolonisatorischen Landbaus in diesem Teil Bremens.

#### Erhaltungsziele

Die Hofstellen entlang der Osterholzer Dorfstraße prägen wesentlich das Ortsbild. Auch wenn die Kriterien des Denkmalschutzes für die einzelnen Gebäude nicht erfüllt sind, sind sie für die städtebauliche Gestalt des Osterholzer Dorfes von großer Bedeutung.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Charakters des Osterholzer Dorfes ist es erforderlich, die das Ortsbild prägenden Hofstellen im Zusammenspiel mit der vorhandenen Wohnbebauung durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu schützen. Die Festsetzung sichert den Schutz einzelner Gebäude im Zusammenhang mit den dazugehörigen ortsbild- und landschaftsprägenden Nebengebäuden und Außenanlagen sowie die rück-sichtsvolle Einfügung neuer Bauten in das Osterholzer Dorf.

Die Tatsache, dass in den jeweiligen Erhaltungsbereichen vereinzelt auch nicht schutzwürdige bauliche Anlagen vorhanden sind, ist dabei nicht relevant. Es geht vielmehr um den Erhalt und Schutz der beschriebenen Gebietscharakteristik. Dieses schließt auch nicht bebaute Freiflächen und prägenden Baumbestand ein.

Das Dorf bildet den nördlichen Rand des Landschaftsraums der Osterholzer Feldmark und ist geeignet, seine Charakteristik zu prägen. Das setzt voraus, dass wesentliche Elemente des Dorfes erhalten bleiben, insbesondere die Bauernhäuser mit den großen Dächern und ihren Nebengebäuden. Für diese Gebäude sind adäquate Nutzungsmöglichkeiten einzuräumen. Die Hofstellen wirken mit ihren Haupt- und Nebengebäuden, den freien Vorflächen und dem alten Baumbestand als Ensemble. In ihrer Charakteristik sollen sie erhalten und geschützt werden (Hofgebäude, Nebengebäude, Vorplatz, Baumbestand).

Dies kann durch eine dem dörflichen Charakter entsprechende architektonische Formensprache (Material und Gestalt) und städtebauliche Struktur erreicht werden. Der Übergang zum freien Landschaftsraum der Osterholzer Feldmark ist durch eine aufgelockerte und offene Bebauung zu berücksichtigen.

#### Genehmigungsverfahren

Durch die Festsetzung der Erhaltungsbereiche gilt in diesen Gebieten grundsätzlich eine Genehmigungspflicht für Bauvorhaben. Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob im Einzelfall die städtebaulichen Erhaltungsziele dem geplanten Vorhaben entgegenstehen und dementsprechend wird die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt.

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsbereich bedürfen der Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den Voraussetzungen der §§ 61 und 62 der Landesbauordnung Bremen (BremLBO) eine Genehmigung nicht erforderlich wäre (verfahrensfreie Vorhaben und Genehmigungsfreistellung).

Gemäß § 172 Absatz 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden,

wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob sich der Neubau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage in seinen Merkmalen in das Ortsbild im Hinblick auf Materialien, Fassaden, Dachneigung, Dachform, Einfriedigungen (Hecken, Zäune), Bepflanzung, Bäume sowie Nebengebäude, Carports und Garagen einfügt. Maßstäbe der Bewertung sind das Ortsbild (bauliche Ansicht einschließlich der Silhouette – Ortsrand) und die Stadtgestalt (Baustruktur, Bebauung und Freiräume – ländliche Charakteristik).

#### Übernahmeregelungen

Liegen im Einzelfall die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB vor, so kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

#### Ordnungswidrigkeiten

Verstöße können gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 BauGB als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer im Erhaltungsbereich eine bauliche Anlage ohne Genehmigung ändert oder abbricht.

### 8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Südlich der Hofstelle Osterholzer Dorfstraße 65 befinden sich nicht bebaute Flächen, die zur Hofstelle gehören. Auf diesen Flächen hat sich eine Nadelholzbewaldung entwickelt. Da die Flächen Teil des Landschaftsschutzgebietes der Osterholzer Feldmark sind, ist es ein landschaftsplanerisches Ziel, die heutige Bewaldung durch andere, landschaftsgerechtere Maßnahmen aufzuwerten. Wenn zukünftig geplante Bebauungen im Plangebiet zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, stehen hier Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

### 9. Gestalterische Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 8 trifft gestalterische Festsetzungen. Damit soll das dörfliche Ortsbild auch zukünftig das Erscheinungsbild der Bebauung prägen. Die Hofstellen sind durch eingeschossige Gebäude mit großen Sattel- und Walmdächern gekennzeichnet. Die Dächer haben ruhige Dachformen ohne Dachaufbauten. Damit diese Dachform auch zukünftig das Ortsbild prägt, sind nur Gebäude mit symmetrisch geneigten Sattel- oder Walmdächern in einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Untergeordnete Dachaufbauten und Walme sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem harmonischen Verhältnis zum gesamten Baukörper stehen. Deshalb sind in den Baugebieten auch nur Gebäude mit Dächern aus Dachpfannen oder Schindeln zulässig. So sollen sich neue Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügen und sich in ihrer äuße-

ren Erscheinung den dominanten Hofstellen unterordnen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, wonach die Farbigekeit des Fassadenmaterials der Gebäude dahingehend eingeschränkt wird, dass Klinkerfassaden nur in roten Farbtönen, Holzfassaden nur in den jeweiligen Naturtönen des Holzes und Putz Fassaden nur in hellen, matten Farbtönen zulässig sind. Auffallende und leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.

Ein für Osterholz und die bäuerlichen Gärten typisches Element der Grundstückseinfriedigung sind Hainbuchen-, Liguster- oder Rhododendrenhecken. Dieses Gestaltungselement soll auch zukünftig das Ortsbild prägen und dazu beitragen, dass ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfriedigungen der Baugrundstücke gewahrt bleibt. Zäune dürfen nur so aufgestellt werden, dass sie von den Hecken verdeckt sind.

#### 10. Sonstige Festsetzungen

Das Ortsbild an der Osterholzer Dorfstraße wird durch dominante Bäume auf den privaten Grundstücken nahe zur Straße geprägt. Dieses städtebaulich dörfliche Bild soll erhalten bleiben. Im Bebauungsplan sind diese Bäume als zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 dient der Erhaltung prägenden alten Baumbestandes. Im Kronentraufenbereich von Bäumen sind bauliche Anlagen, die die Bäume in ihrem Weiterbestand beeinträchtigen können, nicht zulässig.

Durch das Grundstück Osterholzer Dorfstraße 23 verläuft eine unterirdische Hauptabwasserleitung. Die Druckrohrleitung führt vom Schmutzwasserpumpwerk Arbergen zur Osterholzer Dorfstraße. Der Plan enthält eine entsprechende Festsetzung.

Der östliche Teil des Plangebietes ist dem Straßenlärm vom Ehlersdamm ausgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 7 regelt die Verpflichtung der Bauherren zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume und zur Abschirmung der Freibereiche von Wohnungen.

#### 11. Nachrichtliche Übernahmen

Ein Teilbereich im Plangebiet ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Gebietsabgrenzung wurde im Plan kenntlich gemacht.

#### 12. Hinweise

Im Plangebiet befinden sich nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Suche und ggf. eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Das Plangebiet ist als archäologisches Fundgebiet bekannt. Mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan 2436 enthalten.

## **D) Umweltbericht**

### Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2436 berührt sind.

#### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 2436 setzt reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche und private Grünanlagen, Flächen für die Landwirtschaft und Straßenverkehrsflächen fest. Die Planinhalte und Festsetzungen sind unter B) und C) dieser Begründung beschrieben. Hierauf wird verwiesen.

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

##### (a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Grundsätze und Ziele

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. Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft nach Naturschutzrecht sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen im Plangebiet nicht.

##### Bestandsdarstellung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Bebauung bisher unbebauter Flächen führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist für die Flächen nicht erforderlich, für die bereits heute auf der Grundlage des geltenden Staffelbaurechts eine Bebauung zulässig ist (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die geplante Bebauung führt in einigen Bereichen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die über das nach dem Gewerbe- und Staffelbauplan (Bebauungsplan 164) vom 21. Januar 1961 bisher zulässige Maß hinausgehen.

Im Vergleich zum geltenden Recht sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die neue Planung geringer. Deshalb wird auf die Anwendung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz verzichtet.

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich auf den privaten Grundstücken nahe der Osterholzer Dorfstraße. Die Flächen, auf denen sich schützenswerte Bäume befinden, sind inklusive deren Kronendurchmesser als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Grundsätze und Ziele

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehrslärm

Nahe dem Ehlersdamm gelegene Teile des Plangebietes (WA 5) sind dem Straßenlärm ausgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 7 regelt die Verpflichtung des Bauherrn zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume und zur Abschirmung der Freibereiche von Wohnungen.

Gewerbelärm

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das Osterholzer Dorf vom Dorfgebiet zum Wohngebiet entwickelt. Diese Tendenz wird sich fortsetzen. Dem wird durch die Festsetzung von reinem und allgemeinem Wohngebiet entsprochen. Somit treffen unterschiedliche Nutzungen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammen. Im Plangebiet liegen landwirtschaftliche Betriebe und Pferdesportbetriebe. Planungsziel ist es, die vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand zu sichern. Dies wird durch die Festsetzung gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) im allgemeinen Wohngebiet erreicht.

Nach der TA Lärm gelten für Schallimmissionen durch Gewerbelärm im allgemeinen Wohngebiet Grenzwerte von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts. Vom Lärm landwirtschaftlicher Maschinen betroffene Nutzer von Wohngrundstücken können Lärmbelästigungen abwehren, wenn diese unzumutbar sind. Die Bestimmung des Zumutbaren richtet sich nach dem Charakter der Umgebung. Im Plangebiet sind landwirtschaftliche Betriebe typisch und stellen durch die bestandssichernde Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO anerkannte Nutzungen dar. In einer solchen Gemengelage liegt das nächtliche Schutzniveau bei einem Geräuschpegel zwischen 40 und 45 dB (A).

In der Vergangenheit ist es nicht zu Beschwerden gekommen. Auch für die Zukunft wird erwartet, dass die Lärmemissionen der Pferdebetriebe und landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Tages- und Nachtwerte für ein allgemeines Wohngebiet führen werden.

Weitere Immissionen

Die von den Pferdebetrieben ausgehenden Geruchs- und Staubbelastungen können durch entsprechende Vorkehrungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Ställe und Misten, deren Geruchsemissionen sich ungehindert ausbreiten können, sind bis 50 m weit zu riechen. Durch eine dichte Eingrünung zwischen den Wohngrundstücken und betrieblich genutzten Grundstücken kann die Belästigung verringert werden. Bei einer lückenlosen Anpflanzung werden die Gerüche weitgehend absorbiert.

Staubemissionen sind von befestigten Freiplätzen vor den Ställen und der Reithalle zu erwarten. Werden diese regelmäßig gesäubert, stellt dies kein Problem dar. Auch Staubemissionen vom Reitplatz sind in einem Abstand von mehr als 50 m unproblematisch. Ein staubarmer Belag auf Außenreitplätzen kann die Emissionen mindern. Durch eine dichte Eingrünung kann der Staub ebenfalls absorbiert werden.

Da die im Gebiet vorhandenen Außenreitplätze am südlichen Dorfrand liegen, Abstand zur Wohnnutzung haben und Bepflanzungen vorhanden sind, erscheinen die Geruchs- und Staubemissionen der Betriebe beherrschbar. Auflagen der Gewerbeaufsicht sind möglich.

- c) Auswirkungen auf die Erholung des Menschen  
Durch die Festsetzung von Teilflächen der Osterholzer Feldmark als öffentliche Grünanlage besteht zukünftig die Möglichkeit, die Feldmark für Erholungszwecke zu nutzen. Für Kinder gibt es Möglichkeiten des Spiels im Freien. Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten der Erholung in und durch die Natur. Somit sind die durch die Bauleitplanung ausgelösten Wirkungen für die Erholung des Menschen positiv zu bewerten.

- d) Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

#### Grundsätze und Ziele

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestand, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

#### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Stadt- und Landschaftsbild wird mit der Verwirklichung der Planung im nördlichen Bereich des Plangebiets nur geringfügig verändert.

Bisher unbebaute Teile der ehemaligen Hofstellen werden bebaut werden. Dies ist auch nach dem geltenden Planungsrecht möglich. Mit der Neuplanung wird sichergestellt, dass diese Bebauung sich in den Rahmen des historischen Ortsbildes einfügt. Mit der Festsetzung von Erhaltungsbereichen im Umfeld der historischen Bauernhäuser können Aspekte des Ortsbildes besser als bisher bei Baugenehmigungen berücksichtigt werden.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes werden Flächen, die bislang im Landschaftsschutzgebiet lagen, zu Bauland. Allerdings haben sich diese Flächen bislang nicht im Sinne des Landschaftsschutzes entwickelt, sondern wurden überwiegend landwirtschaftlich oder pferdewirtschaftlich genutzt. Die neue Grenze zur Landschaft bildet zukünftig das Holter Fleet mit seiner uferseitigen Begrünung. Dieser Grünstreifen bildet schon heute optisch die Grenze des Landschaftsraums gegenüber den Baugrundstücken.

- e) Auswirkungen auf das Wasser durch anfallendes Abwasser

Auswirkung auf Grund- und Oberflächenwasser durch die Entstehung von Niederschlags- und Schmutzwasser

#### Grundsätze und Ziele

Schmutz- und Niederschlagswasser ist gemäß Bremischem Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ist zu vermeiden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Wassers zu berücksichtigen. Gemäß Bremischen Wassergesetz und Bremischen Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen.

#### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das gesamte Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut. Neu errichtete Gebäude werden an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Das Holter Fleet durchfließt teilweise das Plangebiet. Die Oberflächenentwässerung des Gebiets erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken, teilweise in das Holter Fleet. Wesentliche negative Veränderungen durch Einleitung sind nicht zu erwarten.

#### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (07.04.1976) ergaben Grundwasserstände um 3,0 m bis 3,25 mNN (1,25 m bis 2,0 m unter Geländeoberfläche (u. GOF)); Höchststände sind bei 3,75 m bis 4,5 mNN (geländegleich bis 1,25 m u. GOF) zu erwarten. Somit reichen die höchsten Grundwasserstände in das Gründungsniveau hinein. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten. Es ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Das Schmutzwasser aus den Baugebieten ist in den in der Osterholzer Dorfstraße verlegten Kanal einzuleiten.

#### f) Auswirkungen auf den Untergrund und Boden

##### Ziele und Bewertungsmaßstäbe

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind der Boden und Altlasten zu sanieren. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Die Anforderungen richten sich nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Gemäß Naturschutzrecht ist der Boden zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden.

##### Bodenbeschaffenheit

##### Geowissenschaftliche Informationen

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei 4,5 m bis 5,0 mNN. Im Planungsgebiet liegen möglicherweise geringmächtige Auffüllungen vor, die in der Regel aus Sanden bestehen.

Als jüngste geologische Schicht stehen unter einem humosen Sand (Mutterboden) nur im äußersten westlichen und äußersten östlichen Bereich der geplanten Bebauung Schluffe und Tone in geringen Mächtigkeiten von 0,5 m bis 1,0 m (Basis der Weichschichten bei 3,5 mNN bis 4,0 mNN) an. In diesen lokal begrenzten Bereichen muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden.

Im gesamten mittleren Bereich des lang gestreckten Gebietes stehen die genannten Schluff- und Tonschichten nicht an. Hier könnten aufwändige Baugrundsicherungsmaßnahmen wie Bodenaustausch bzw. Pfahlgründungen entfallen.

Unter den holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -25 mNN (= tiefer als 30 m u. GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen während Zeiten tieferer Grundwasserstände nur in Bereichen mit durchgehend anstehenden Sanden möglich, nicht in Bereichen oberflächennah vorkommender Schluffe und Tone.

Mit der zusätzlichen Bebauung sind begrenzte Veränderungen für Untergrund und Boden verbunden.

#### Kampfmittel

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat gezeigt, dass ein Vorhandensein von Kampfmittel nicht auszuschließen ist. Die Osterholzer Feldmark wurde im 2. Weltkrieg großflächig bombardiert. Vor Realisierung der Planung sind die jeweiligen Baugrundstücke im Plangebiet auf Kampfmittel zu untersuchen und gegebenenfalls zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dieses beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

#### g) Auswirkungen auf die Archäologie

##### Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

##### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

#### (h) 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.

#### (i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (g) hinaus nicht bekannt.

#### 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan werden die bisher geltenden planungsrechtlichen Regelungen zur Art der Nutzung (Gewerbeklasse IV) abgelöst durch Reines und Allgemeines Wohngebiet. Dabei wurden Fragen einer verträglichen Nachbarschaft zwischen Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben nach dem Prinzip der wechselseitigen Rücksichtnahme geklärt. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden. Alternativen bestehen nicht.

#### 4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung ist die „Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2007“.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet. Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die 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 gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden gelangen sonstige erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die verschiedenen Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern beschrieben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter auf Grund der durch Gesetz und Verordnungen gegebenen Bewertungsmaßstäbe ermittelt.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 2436 möglichen Nutzungen (Wohnbauflächen, landwirtschaftliche Betriebe, öffentliche und private Grünflächen, Verkehrsflächen) mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar sind.

Die geplante Bebauung führt in einigen Bereichen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die über das nach dem Gewerbe- und Staffelbauplan (Bebauungsplan 164) vom 21. Januar 1961 bisher zulässige Maß hinausgehen. Im Vergleich zum geltenden Recht sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die neue Planung geringer. Deshalb wird auf die Anwendung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz verzichtet.

**E) Finanzielle Auswirkungen / Gender Prüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet wird durch die Osterholzer Dorfstraße erschlossen. Rückwärtig gelegene Grundstücke werden über private Wohnwege erschlossen.

Nur wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Die in diesem Verfahren betroffenen Grundstückseigentümer können gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Nr 1 oder Nr. 2 BauGB die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihnen mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Mit Übernahmeansprüchen gegen die Stadtgemeinde ist nicht zu rechnen, da die Eigentümer nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auch durch zusätzliche Baumöglichkeiten auf ihren Grundstücken wirtschaftlich in die Lage versetzt werden, den Erhalt wertvoller Bausubstanz sicherzustellen.

2. Gender-Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2436 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Das Gebiet ist ein für Frauen und Männer gleichermaßen genutzter Lebensraum. Es handelt sich um einen Angebotsplan für den allgemeinen Wohnbedarf in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen und Hofstellen. Der Bebauungsplan setzt Reines und Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft fest. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich. Entsprechendes gilt auch für die öffentlichen Freiflächen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Durch die Ausgestaltung der Aufenthaltsbereiche soll den unterschiedlichen Ansprüchen der Geschlechter und des Alters Rechnung getragen werden.

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen, den 08.10.2012

.....  
Senatsrat