

Bremen, 24. März 2014

Telefon: 361-89429 (Frau Weth)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

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

Vorlage Nr. 18/365(S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

**zum Bebauungsplan 2436
für ein Gebiet in Bremen-Osterholz
südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm (zum Teil einschließ-
lich)
Blatt A und Blatt B
(Bearbeitungsstand: 01.02.2014)**

Zweite öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Osterholz.

Im Plangebiet gibt es insbesondere im Bereich der historischen Hofstellen entlang der Osterholzer Dorfstraße erhebliche Baumöglichkeiten, bei deren Ausnutzung nach dem geltenden Planungsrecht (Staffelbau- und Gewerbeplan 164 vom 21. Januar 1961) das Ortsbild nicht gewahrt werden kann.

Mit der Planung soll sichergestellt werden, dass bei weiterer Bebauung die Charakteristik und das Ortsbild des Osterholzer Dorfes erhalten bleiben und sich die Neubebauung in die örtliche Situation einfügt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 2436 hat vom 21. November bis 21. Dezember 2012 öffentlich ausgelegen. Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Hinweise von Trägern öffentlicher Belange und Stellungnahmen privater Einwander eingegangen, die in den Planentwurf eingeflossen sind.

Der vorgenannte Planentwurf ist danach wie folgt geändert und ergänzt worden:

- Im Plangebiet wurden eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² und die GRZ auf 0,2 festgesetzt (bisher keine Mindestgröße und GRZ 0,25).

- Zwischen den Grundstücken Osterholzer Dorfstr. 23 und 25 wurde die Kennzeichnung einer Abwasserleitung entfernt, weil die Leitung nicht mehr genutzt wird. In Höhe der Hausnr. 39a wurde eine entsprechende Kennzeichnung eingefügt, weil sich ein öffentlicher Niederschlagswasserkanal auf diesem privaten Grundstück befindet.
- Auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstraße 33/35 wurde der Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB zeichnerisch verkleinert.
- Auf den Grundstücken zwischen Osterholzer Dorfstr. 55 und 61 erfolgte eine Berichtigung/Begradigung der rückwärtigen Bauzonen.
- Auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstr. 59a war eine geringfügige Verkleinerung der Bauzone erforderlich, um die Regelungen des Deichschutzes einzuhalten.
- Bei den Grundstücken Osterholzer Dorfstr. 29, 45, 61, 61b, 63, 67 und 73 wurden die Bauzonen den Wünschen der Eigentümer entsprechend angepasst.
- Die südliche Bauzone auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstr. 45 wurde verkleinert.
- Die südlichen Bauzonen auf den Grundstücken Osterholzer Dorfstraße 65, 73 und 95 wurden verkleinert.
- In Höhe des Grundstücks Osterholzer Dorfstr. 65 wurde das Plangebiet verkleinert um eine Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen war. Der Eigentümer möchte die ihm dadurch eingeräumte Möglichkeit, sein im Landschaftsschutzgebiet liegendes Eigentum als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle ökologisch aufzuwerten, nicht nutzen.
- Auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstr. 73 wurde eine Linde und auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstr. 77c eine Trauerweide im Plan kenntlich gemacht, um deren Erhalt zu sichern.
- Auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstraße 89 wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers eine als „private Grünanlage“ festgesetzte Wegefläche als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt.
- An der Grundstücksgrenze Osterholzer Dorfstraße 95 zum Ehlersdamm wurde eine Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ geändert in einen Bereich mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Büschen.
- Eingefügt wurde die textliche Festsetzung Nr. 3, wonach im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei vorhandenen Gebäuden, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans errichtet wurden, bis zu fünf Wohneinheiten zulässig sind. Hierbei sollen den Eigentümern bestehender Hofstellen nach Aufgabe der Landwirtschaft Möglichkeiten eingeräumt werden, die Gebäude, die zum Wohnen für eine Familie zu groß bzw. am Markt nicht gefragt sind, adäquat nutzen zu können.
- Die Nummerierungen der folgenden textlichen Festsetzungen waren daher entsprechend anzupassen.

- Die textliche Festsetzung Nr. 8 zum Lärmschutz wurde präzisiert.

Die vorgenannten Planänderungen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 1.02.2014) enthält die vorgenannten Änderungen.

B) Lösung

Zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2436 (Bearbeitungsstand: 1.02.2014).

Die Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Entwurf des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie unter dem Gliederungspunkt A) 7. enthalten; hierauf wird verwiesen.

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

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2436 wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Entwurf) um das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung ergänzt.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet wird über die bereits ausgebaute Osterholzer Dorfstraße, 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 von der Erhaltungssatzung 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 dem Bebauungsplan werden Möglichkeiten der wirtschaftlichen Nutzung für die bestehenden Gebäude geschaffen. Somit ist davon auszugehen, dass die Hofstellen in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhalten werden können und keine Übernahmeanprüche geltend gemacht werden.

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 nutzbarer 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 so-

wie 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 Beirat Osterholz wurden am 11. Juni 2012 die Grundzüge der neuen Planung in einer nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vorgestellt. 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 wurden dem Ortsamt Osterholz mit Schreiben vom 29. Oktober 2012 die Planunterlagen übersandt. Nachdem der beantragten dritten Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme nicht stattgegeben wurde, lehnte das Ortsamt den Planentwurf zunächst ohne Begründung ab. Die Begründung wurde am 21.02.2013 nachgereicht. Ein Beschluss mit ergänzender Stellungnahme legte der Beirat am 22. August 2013 vor; hierzu wird auf den Berichtsentwurf unter Punkt 5. verwiesen.

Der Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung erneut mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich des Ortsamtes und des Beirats Osterholz abgestimmt werden.

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 für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2436 für ein Gebiet in Bremen–Osterholz südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm (zum Teil einschließlich) (Bearbeitungsstand: 1.02.2014) einschließlich Begründung zu.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2436 für ein Gebiet in Bremen–Osterholz südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm (zum Teil einschließlich) (Bearbeitungsstand: 1.02.2014) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).“

Anlagen

- Bericht (Entwurf) der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Stellungnahmen)
- Begründung zum Bebauungsplan 2436 (Bearbeitungsstand: 1.02.2014)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2436 (Bearbeitungsstand: 1.02.2014)

Bericht der Deputation
für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
(Entwurf der Verwaltung)

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

(Bearbeitungsstand: 1.02.2014)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2436 (Bearbeitungsstand: 1.02.2014) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 8. November 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 2436 aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 12. November 2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Von einer Einwohnerversammlung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB abgesehen worden, 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. Auf eine gesonderte Einwohnerversammlung ist daher verzichtet worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2436 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 8. November 2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 2436 mit Begründung öffentlich auszulegen.

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 Bebauungsplanentwurf gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 21. November bis 21. Dezember 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

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

Der Beirat Osterholz hat den Plan zunächst ohne Begründung mit Beschluss vom 15.02.2013 abgelehnt. Eine nochmalige Ablehnung mit Begründung erfolgte am 21.02.2013. Nach einem Ortstermin am 06.06.2013 und Erörterung der Planung in einer Beiratssitzung am 11.06.2013 hat der Beirat am 22. August 2013 einen Beschluss zum Plan gefasst.

„Der Beirat Osterholz möge beschließen:

Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans 2436

Der Beirat Osterholz teilt nach wie vor die vom seinerzeitigen Senatsbaudirektor Höing vorgestellte Absicht, die Blicke auf die historischen Höfe der Osterholzer Dorfstraße und in die Freifläche des Landschaftsschutzgebiets Osterholzer Feldmark zu erhalten. Insofern hält der Beirat auch die weitere Umsetzung des Bebauungsplans für anstrengenswert. Der vorliegende Entwurf weicht aber in Teilen von diesen grundlegenden Absichten ab. Darüber hinaus bedürfen einige Details der Planung einer Änderung, um vom Beirat Osterholz eine Unterstützung für den Bebauungsplan 2436 zu bekommen. Im Einzelnen geht es hierbei um folgende Sachverhalte:

- Der Fortbestand der Qualität des historischen Kerns von Osterholz hat für den Beirat oberste Priorität. Eine hohe Nachverdichtung der Wohnbebauung entlang der Osterholzer Dorfstraße würde zu Verkehren führen, die von den bewusst im dörflichen Charakter gehaltenen Straßenzügen nicht problemlos aufgenommen werden können. Jede Änderung wiederum müsste zwangsläufig zur Zerstörung dieses zu schützenden Ortsbildes führen. Die vorgesehene GRZ von 0,25 trägt diesem Umstand nicht ausreichend Rechnung. Der Beirat hält eine Mindest-Grundstücksgröße von 750m² in Kombination mit einer GRZ von 0,20 für zwingend erforderlich.
- Die Ausweisung von Bauflächen im rückwärtigen Bereich soll ausschließlich dem Ausgleich vorhandener Bauflächen (Bebauungsplan 164) dienen. Der Anregung des Ausschusses für Städtebau und Umweltplanung der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen folgend, fordert der Beirat Osterholz eine Überprüfung des hohen Anteils von bebaubaren Flächen im hinteren Bereich der Grundstücke. Der Beirat fordert an dieser Stelle eine deutliche Rücknahme von Bauflächen. Sollen Eingriffe in in das bestehende Landschaftsschutzgebiet stattfinden, so ist nachzuweisen, dass diese Flächen für einen Ausgleich des jeweiligen Eigentümers zwingend erforderlich sind.
- Extreme Diskrepanzen von neuen (Bebauungsplanentwurf 2436) und vorhandenen Bauflächen (Bebauungsplan 164) sind aus der Sicht des Beirats nicht begründbar. Während im Bereich der Hausnummern 73 und 77 deutlich mehr Bauflächen

ausgewiesen sind, ist bei den Hausnummern 33/35 keine Ausgleichsfläche vorgesehen.

- Die Erschließung des Baufeldes im Eckbereich des Ehlersdamms muss über den Ehlersdamm möglich sein. Damit muss der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt reduziert werden.
- Die Baugrenze zwischen jetziger Bebauung und Fleet ist nicht zwingend einheitlich zu gestalten. Das Fehlen einer einheitlichen Baulinie wird vom Beirat positiv bewertet, durch das Freibleiben der Flächen hinter den Höfen ist dieses bereits jetzt der Fall.
- Zentrale Sichtachsen von der Osterholzer Dorfstraße in die Feldmark sind von einer Bebauung freizuhalten (Beispiel: Hausnummer 85). Das bloße Freihalten der Sicht auf die Höfe ist nicht ausreichend.
- Die jetzige, angedachte, Baugrenze, weitgehend entlang des Fleets, verändert durch die vorgenannten Beschlusspunkte, ist als endgültige Baugrenze zum Landschaftsschutzgebiet Osterholzer Feldmark festzulegen. Eine weitergehende Bebauung in Richtung Osterholzer Feldmark wird vom Beirat abgelehnt.
- Der Beirat Osterholz wünscht eine langfristige Erhaltung der vorhandenen historischen Gebäude. Die vorgeschlagene Aufstellung einer Erhaltungssatzung sieht der Beirat im Sinne der jetzigen Eigentümer als problematisch an. Weder gibt es eine spezifische Ausführungsverordnung, noch sind spezifische Festsetzungen vorhanden, die die genaue Umsetzung der Erhaltungssatzung festlegen. Dieser Umstand muss dringend behoben werden, um eine Berechenbarkeit für betroffene Eigentümer im Land Bremen zu erreichen, die sich sonst der Willkür ausgesetzt fühlen und mit erheblichen Kosten für Minimalveränderungen rechnen müssten. Bis zur Abfassung einer klaren Ausführungsverordnung für bremische Erhaltungssatzungen hält es der Beirat deshalb für besser, wenn für die Flächen der aktuell bebauten Höfe, Bauflächen festgesetzt werden, die dem genauen Umfang der aktuellen Bebauung mit Firsthöhe entsprechen. Dabei sind weitestgehend Details zur Bauausführung aufzunehmen. Diese Detaillierung soll eine anderweitige Verwertung unmöglich machen.
- Seit Jahrzehnten fordern die Osterholzer Beiräte einen Wanderweg in West-Ost-Richtung entlang dem Holter Fleet im Bereich des Osterholzer Dorfes, wie auch im neuen Lapro-Entwurf vorgeschlagen. Leider hat der ehemalige Senatsbaudirektor Höing den Grundbesitzern zugesagt, dass dieser Weg nicht realisiert wird. Der Beirat bedauert diese Zusage sehr und betont explizit die Bedeutung des vom Beirat geforderten Wanderweges auf den im städtischen Besitz befindlichen Flächen in Nord-Süd-Richtung. Der Beirat bindet seine Kompromissbereitschaft bezüglich des Bebauungsplans 2436 an die Zusage des Umweltressorts zur zeitnahen Realisierung dieser Wegführung.“

Zur Forderung des Beirats nach weniger hoher Verdichtung, Reduzierung der GRZ auf 0,2 und Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m²

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

Die vom Senat beschlossene Wohnungsbaukonzeption Bremen 2020 formuliert Ziele entsprechend dem Leitbild der Stadtentwicklung Bremen, die auch in diesem Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen sind. In landschaftlich hochwertigen und bereits erschlossenen Lagen sollen Baulandflächen geschaffen werden, um die Nachfrage nach diesen Grundstücken zu befriedigen. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan 2436 verfolgt die genannten Ziele. Im Planentwurf zur 1. Öffentlichen Auslegung wurde die Dichte mit einer Grundflächenzahl von 0,25 ohne Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Der Beirat Osterholz wie auch die Architektenkammer halten dieses Maß für zu hoch. Sie empfehlen, den dörflichen Charakter durch eine gegenüber dem 1. Planentwurf

noch geringere Dichte und weiter aufgelockerte Bebauung mit relativ großen Grundstücken und nicht zu dichten Baumöglichkeiten zu sichern. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie teilt diese Intensionen, die sich auch in dem städtebaulichen Entwurf widerspiegeln und hält ein geringeres Maß der baulichen Nutzung für notwendig, um einen dörflichen Charakter der Bebauung im Übergang zur freien Landschaft zu sichern.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt den Plan dahingehend zu ändern, dass die GRZ von 0,25 auf 0,2 reduziert und die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m² in den Plan aufgenommen wird.

Zur Forderung des Beirats, nur dort Baulandflächen Richtung Osterholzer Feldmark auszuweisen, wo gegenüber dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan 164 Bauungsverluste eintreten würden. Außerdem sollen die Baulandflächen im rückwärtigen Bereich der Hofstelle Osterholzer Dorfstr. 45 reduziert werden.

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

Heute gilt für den überwiegenden Teil des Plangebietes der Gewerbe- und Staffelbauplan (Bebauungsplan 164) vom 21. Januar 1961. Die danach zulässige Dichte liegt bei einer Überbauung von 5/10 der Hoffläche deutlich höher als nach dem vorliegenden Planentwurf. Das liegt daran, dass nach dem alten Recht 50% (5/10) der Grundstücksfläche abzüglich der Vorgarten- und seitlichen Abstandsflächen als Nettobauland zählt. Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf 2436 enthaltenen Baulandflächen im rückwärtigen Bereich kompensieren die reduzierten Baumöglichkeiten im vorderen Bereich der historischen Hofstellen sowie die gegenüber dem Bebauungsplan 164 reduzierte Dichte. Diese Kompensation von Baulandflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke findet zum Teil auf Flächen statt, die im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 2. Juli 1968 liegen. Diese Verordnung wird für diesen Bereich zeitgleich aufgehoben. Durch die auf Vorschlag des Beirats reduzierte GRZ von 0,25 auf 0,2 verringert sich das Maß der baulichen Ausnutzung nochmals.

Mit dem Bebauungsplanentwurf 2436 wird für die westlichen Teile des Grundstücks Osterholzer Dorfstr. 45 eine Sichtachse in die Osterholzer Feldmark von Bebauung freigehalten. Im Planentwurf zur 1. Öffentlichen Auslegung sollte im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein Ausgleich durch weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Die südlichen Baulandgrenzen ergaben sich aus der topografischen Situation der dort vorhandenen Bäume und Sträucher. Dem Beirat und der Architektenkammer erscheint die Ausweisung der Baulandflächen als zu weit in den Landschaftsraum der Osterholzer Feldmark hineinreichend. Im Ergebnis der Abwägung wird vorgeschlagen, die rückwärtigen Bauzonen zu kürzen, eine homogenere südliche Baulandbegrenzung zu schaffen und diese weniger tief in die Feldmark hineinragen zu lassen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt den Plan dahingehend zu ändern, dass die rückwärtigen Baulandflächen der Grundstücke Osterholzer Dorfstraße 45 zurückgenommen werden und den Plan hinsichtlich der übrigen Bauzonen unverändert zu lassen.

Zum Unverständnis des Beirats hinsichtlich der unterschiedlichen Tiefe der Baulandflächen Osterholzer Dorfstraße 33/35 gegenüber Osterholzer Dorfstraße 73/77

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

Die Grenzen der Baulandflächen resultieren aus dem städtebaulichen Entwurf, wonach das Holter Fleet die Grenze zwischen bebauten und nicht bebauten Flächen im Plangebiet darstellt. Im westlichen Bereich (Plan A) grenzt das Holter Fleet direkt an die Hofstelle Osterholzer Dorfstr. 33; hier wird es keine weiteren Baulandflächen Richtung Feldmark geben – wie im gesamten westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfes. Im Übrigen sind die in Rede stehenden Flächen südlich des Fleets als Ausgleichsflächen (Streuobstwiese) hergestellt worden und somit einer baulichen Nutzung ohnehin entzogen.

Demgegenüber wurden die Baulandflächen im östlichen Teil des Bebauungsplanes (Plan B) insgesamt bis an das Holter Fleet herangeführt. Deshalb ist die vom Beirat beschriebene Ungleichbehandlung dieser beiden Hofstellen nicht gegeben. Sie befinden sich räumlich an verschiedenen Abschnitten der Dorfstraße und grenzen zukünftig beide an das Holter Fleet. Von daher werden sie zukünftig eher gleich als ungleich behandelt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu lassen.

Zur Forderung des Beirats, vom Ehlersdamm zum Schimmelhof kein Ein- und Ausfahrverbot festzusetzen

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

Das Ein- und Ausfahrverbot vom und zum Ehlersdamm wurde festgesetzt, um die Baumreihe am Ehlersdamm vor einzelnen Zu- und Überfahrten zu den zukünftigen Baulandflächen zu schützen. Um zu verdeutlichen, dass die Festsetzung dem Erhalt der Bäume dient und nicht ein Erschließungsverbot meint, soll der Plan dahingehend geändert werden, dass das Ein- und Ausfahrverbot zum Ehlersdamm ersetzt wird durch eine Festsetzung, wonach die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen sind. Die bestehende Zufahrt zum Schimmelhofparkplatz hat Bestandsschutz.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt den Plan dahingehend zu ändern, dass eine Festsetzung, wonach die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen sind, eingeführt wird.

Zur Forderung des Beirats, dass die Baugrenzen nicht einheitlich, sondern grundstücksbezogen sein sollen

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

Der vorliegende Planentwurf enthält für jedes Grundstück und für jede Hofstelle eine städtebauliche Planung, die dem konkreten Ort, seinen sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gerecht wird. Dies führt zu Lösungen, die den einzelnen Orten mit ihren unterschiedlichen Grundstücksgrößen jeweils angemessene Baumöglichkeiten schaffen.

Insofern stimmt die Planung mit den Wünschen des Beirats überein. Dem Beirat geht es vor allem um unterschiedlich tiefe Baulandflächen im rückwärtigen, zum Holter Fleet gelegenen Teil des Plangebietes. Deshalb werden an einzelnen Stellen im Plangebiet die südlichen Baugrenzen geringfügig zurückgenommen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt den Plan dahingehend zu ändern, dass an einzelnen Stellen im Plangebiet (Osterholzer

Dorfstraße 67, 73 und 95) die rückwärtige Baugrenze geringfügig zurück genommen wird.

Zur Forderung des Beirats, im östlichen Bereich des Grundstücks Osterholzer Dorfstr. 85 die als Pferdeweide genutzte Fläche als Sichtachse in die Osterholzer Feldmark von Bebauung freizuhalten.

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

Der städtebauliche Gedanke, Sichtachsen in die Feldmark zu erhalten, findet im Beschluss des Beirats Osterholz Zustimmung. Die Freihaltung der straßenseitigen Weide der Hofstelle Osterholzer Dorfstraße 85 lässt einen weiten Blick in die Feldmark zu. Deshalb soll der Anregung des Beirats gefolgt und die Pferdeweide als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt werden. Dies bedeutet für die Grundstückseigentümer einen Verlust an Bauland und damit auch an Möglichkeiten, mit der Verwertung von Baulandflächen zum Fortbestand des Pferdebetriebes beizutragen. Um eine Benachteiligung gegenüber den anderen Grundstückseigentümern zu vermeiden, sollen auf dem Grundstück als Ersatz für die Freihaltung der östlichen Baulandfläche stattdessen südlich der heutigen Hofstelle weitere Baulandflächen entstehen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt den Plan dahingehend zu ändern, dass auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstraße 85 die östlich der Hofstelle gelegene Pferdeweide als „private Grünanlage“ festgesetzt und Flächen hinter dem Hauptgebäude als Baulandfläche ausgewiesen werden.

Zur Forderung des Beirats, über das Holter Fleet hinaus keine weitere Bebauung der Osterholzer Feldmark zuzulassen

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

Der Bebauungsplanentwurf 2436 definiert die zukünftige Grenze zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen im Blickfeld der Osterholzer Feldmark. Es ist beabsichtigt, die südlich des Bebauungsplanentwurfs 2436 gelegenen Teile der Osterholzer Feldmark wieder als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu lassen.

Zur Forderung des Beirats, statt einer Erhaltungssatzung spezifische Festsetzungen zur Sicherung der äußeren Erscheinung der Hofstellen einzuführen bzw. eine Ausführungsverordnung zur Erhaltungssatzung zu erlassen und zu den Kosten im Baugenehmigungsverfahren

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

Eine ausführliche Darstellung zu den festgesetzten Erhaltungsbereichen ist der Begründung zum Bebauungsplan 2436 unter Punkt 7. Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu entnehmen.

Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 BauGB dient dem städtebaulichen Ziel, den historischen Gebäudebestand der bäuerlichen Hofstellen zu erhalten. Ihr Erhalt und die Freihaltung der sie umgebenden Flächen von Bebauung soll das zukünftige Ortsbild prägen. Der städtebauliche Entwurf zu dem

Bebauungsplan basiert auf dem Erhalt der Hofstellen und bildet die Grundlage der Planung.

Einschränkungen der Ausnutzbarkeit sind mit der Festsetzung von Erhaltungsbereichen nicht verbunden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der Nutzung gelten uneingeschränkt. Lediglich hinsichtlich der Gestaltung und Erhaltung der Gebäude werden separate Genehmigungsvorbehalte eingeführt. Nach dem Baugesetzbuch dürfen die Gebäude im Erhaltungsbereich nicht ohne Genehmigung abgerissen werden und bestimmte, sonst antragsfreie Vorhaben bedürfen einer Genehmigung. Das gilt für den Umbau, die Erweiterung bzw. den Rückbau von Gebäuden, Nutzungsänderungen sowie die Änderung von Fensterformaten, Dachaufbauten und die Farben der Fassaden. Nicht gemeint sind Lampen, Klingelschilder oder sonstiges Eingangs- und Fassadenzubehör. Bei Vorhaben im Erhaltungsbereich ist im Baugenehmigungsverfahren neben den üblichen baurechtlichen Kriterien auch zu überprüfen, ob sie den Erhaltungszielen genügen. Neubauten im engeren Erhaltungsbereich müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung in die Erhaltungsziele einfügen.

Die Forderung des Beirats statt der Erhaltungsbereiche eine spezifische Festsetzung mit gestalterischen Auflagen einzuführen, erscheint der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie kein geeignetes Instrumentarium zu sein. Die festgesetzten Erhaltungsbereiche ermöglichen im Einzelfall mehr Flexibilität als in einer Gestaltungssatzung. Eine Gestaltungssatzung wäre so zu präzisieren, dass sie abschließend regelt, wie die äußere Gestaltung der Hofstellen zukünftig sein soll. Für jede einzelne Hofstelle müssten die jeweils spezifischen Merkmale erfasst und festgesetzt werden. Nach der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen textlichen Festsetzung Nr. 9 hingegen sind alle Veränderungen an den bestehenden Gebäuden und Neubauten zulässig, wenn sie das Ortsbild und die Stadtgestalt nicht negativ beeinträchtigen. Damit bestehen im Bauantragsverfahren mehr Möglichkeiten der Genehmigung und Einflussnahme.

Eine allgemeine Ausführungsbestimmung für Gestaltungsfestsetzungen in Bremen wäre nicht sinnvoll, weil unterschiedliche Bautypologien unterschiedliche Festsetzungen erfordern. Vielmehr geht es darum, für den konkreten Ort und Einzelfall spezifische Regelungen zu finden.

Durch die Festlegung eines Erhaltungsbereichs wird ein Genehmigungserfordernis gemäß § 173 Abs. 1 BauGB begründet. Detaillierte Genehmigungstatbestände sind gesetzlich nicht geregelt. Sie ergeben sich aus dem Genehmigungszweck, der darin besteht, bauliche Anlagen zu erhalten, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder die Landschaft prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Unter bürokratischen und Kostengesichtspunkten sind für Vorhaben im Erhaltungsbereich 2 Fallgruppen zu unterscheiden:

- Soweit für die Maßnahme nach der Brem LBO ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, wird die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB zusammen mit der Baugenehmigung erteilt (sogenannten Konzentrationswirkung), ohne dass dafür zusätzliche Gebühren anfallen.
- Soweit es sich um eine bauliche Maßnahme handelt, die nach der Brem LBO der Genehmigungsfreistellung unterliegt (§ 62 Brem LBO) oder ganz verfahrensfrei ist (§ 61 Brem LBO), ist eine gesonderte Genehmigung der Gemeinde nach § 173 BauGB erforderlich.
Für dieses Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 22 Abs. 5 Sätze 2-5 BauGB. Sie sehen eine Genehmigungsfiktion vor, wenn nicht innerhalb eines Monats über den Antrag entschieden ist.
Die Erhaltungsfestsetzung führt also nicht zu einer umfassenden, auch bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht einer an sich freigestellten Maßnahme, sondern allein zur Prüfung der Frage, ob das konkrete Vorhaben

mit den gestalterischen Zielen vereinbar ist. Dafür ist eine Gebühr festzusetzen, die – abhängig vom Umfang der Maßnahme und des Prüfungsverfahrens – zwischen 25 € (Mindestgebühr) und 423 € (Höchstgebühr) liegt. Diese Rechtslage gestattet es, in einer Verwaltungsvorschrift Bagatellfälle festzulegen, in denen es keines Genehmigungsverfahrens bedarf.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt die Begründung zum Bebauungsplan 2436 dahingehend zu ergänzen, dass detailliertere Ausführungen zu den Bauantragserfordernissen beschrieben werden.

Zur Forderung des Beirats, einen Wanderweg südlich der Grundstücke zur Feldmark in west-östlicher Richtung, wenigstens einen Nord-Süd-Weg über die städtischen Flächen zwischen Dorfstraße 25 und 29 anzulegen

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

In den parallel aufgestellten Entwürfen des Flächennutzungsplanes Bremen und des Landschaftsprogramms Bremens ist die vorgeschlagene Wegeverbindung in west-östlicher Richtung als „Grünverbindung in der Entwicklung“ dargestellt. Die Flächen sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes. Sie befinden sich davon südlich in der Osterholzer Feldmark und sind überwiegend in Privateigentum. Der alte Bebauungsplanentwurf 2229 ging ursprünglich über das Holter Fleet hinaus. Dort war eine öffentliche Grünanlage mit einem Wanderweg von West nach Ost vorgesehen. Aufgrund der Bedenken der Grundstückseigentümer dagegen ist dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2436 wieder herausgenommen worden.

Der alternativ vom Beirat vorgeschlagene Wanderweg in nord- südlicher Richtung ist ein Rundweg, der an der Osterholzer Dorfstraße auf städtischen Flächen zwischen den Häusern 25 und 29 beginnt und weiter Richtung Süden bis an die Eisenbahnlinie weitergeführt und von dort zur Elisabeth-Selbert-Straße seinen Ringschluss hat. Der Wanderweg liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Fortführung des o.g. bestehenden öffentlichen Weges kann - wie vom Beirat gefordert - von der Osterholzer Dorfstraße Richtung Süden über städtisches Eigentum verlaufen. Südlich der sog. Kinderwiese sind die Flächen an einen Landwirt zur Nutzung verpachtet. Der letzte Teil des Weges in Richtung Elisabeth-Selbert-Straße besteht schon heute als landwirtschaftliche Zuwegung. Er befindet sich jedoch in Privatbesitz. Das Betreten dieses Weges ist nach § 59 (1) BNatSchG zulässig, da er den allgemeinen Grundsatz enthält, dass „das Betreten der freien Landschaft auf Straßen und Wegen sowie auf ungenutzten Grundflächen zum Zweck der Erholung allen gestattet“ ist.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beabsichtigt vorbehaltlich der Mittelbewilligung durch die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) und einer Einigung mit dem Pächter, das fehlende Wegestück herzustellen. Somit soll der Bitte des Ortsbeirates nachgekommen werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu lassen.

Anlässlich der 1. öffentlichen Auslegung hat die Architektenkammer Bremen mit Schreiben vom 22.01.2013 Folgendes mitgeteilt:

”

der Städtebauausschuss der Architektenkammer gibt nach ausführlicher Diskussion nachfolgende Anregungen als Stellungnahme ab.

Im Grundsatz wird der Ansatz des städtebaulichen Konzeptes, die Sicht auf die großen Hoflagen von der Straße aus von Bebauung frei zu halten und eine Verdichtung mit Wohnbebauung in die ortsbildverträgliche und denkmalpflegerisch wünschenswerte zweite Reihe zu verlagern, nachvollzogen.

Bedenken bestehen bei der teilweise sehr hohen Verdichtung durch Wohnbebauung sowohl für die dauerhafte Sicherung der städtebaulichen Qualität der einzelnen Hofensembles und vor allem für die zukünftige Ausbildung des Siedlungsrandes im Übergang zur als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Osterholzer Feldmark.

Hier wird angeregt:

_ die Möglichkeit der Nachverdichtung noch einmal vor dem Hintergrund einer aus dem B-Plan resultierenden möglichen sehr kurzfristigen Realisierung aller Wohnbauten zu prüfen und ggf. einen Teil der Baumöglichkeiten zurückzunehmen (vor allem im Bereich der Hoflage Nr. 45).

_ der hohe Anteil von überbaubaren Flächen in den hinteren Grundstücksteilen sollte überprüft werden und nur die Flächenäquivalente im hinteren Teil dargestellt werden, die in den bisherigen Bebauungsplan-Entwürfen im vorderen Bereich eine Bebauung ermöglichen sollten.

_ aus dem Blickwinkel der Wahrnehmung des Siedlungsrandes von der freien Landschaft (Osterholzer Feldmark) aus zu prüfen, ob der Siedlungsrand zu weit in das derzeitige Landschaftsschutzgebiet hinein geschoben wird.

Der Städtebauausschuss empfiehlt sowohl den Blick von der Osterholzer Dorfstraße als auch den Blick von der Osterholzer Feldmark als maßgeblich für die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nehmen.

Eine Festsetzung von Pflanzgeboten für eine durch Hecken und Bäume parallel zur hinteren Grundstücksgrenze beschränkte Wahrnehmung des neuen Siedlungsrandes zur Osterholzer Feldmark wird aus Gründen des Landschaftsbildes (prägend sind eher Baumstrukturen, die in die Feldmark entlang der langgestreckten Hufen der Hoflagen hinein gehen) und der Erlebbarkeit des vielfältigen Siedlungsrandes eher negativ bewertet.

Für einen Erhalt bzw. eine Fortentwicklung des besonderen Landschaftscharakters wären stattdessen Pflanzgebote entlang der langen Flurstücksgrenzen zu prüfen.

Die Möglichkeit eines öffentlichen Rad- und Fußweges entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird als sinnvolle Ergänzung betrachtet.

Hinweis: der Ausschuss würde begrüßen, wenn die den jeweiligen Bebauungsplänen zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwürfe zur TÖB Beteiligung mit geliefert werden.

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

Zur Forderung der Architektenkammer nach weniger hoher Verdichtung im Plangebiet und Rücknahme der Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich Osterholzer Dorfstraße 45:

Siehe hierzu Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zum Beschluss des Beirats Osterholz vom 22. August 2013.

Zur Festsetzung von Pflanzgeboten

Die Festlegung der rückwärtigen, in die Feldmark reichenden Baulandflächen erfolgt nach deren topografischem und landschaftsräumlichem Zustand. Die Grenze berücksichtigt die südlichen Baum- und Heckenpflanzungen und die heutige naturräumliche Beschaffenheit.

Der Siedlungsrand wird nicht durch Pflanzgebote geregelt.

Pflanzgebote sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 10.4 nur zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten und öffentlichen Grünanlagen vorgesehen, nicht für Flächen „parallel zur hinteren Grundstücksgrenze“. Da die Grenzen der Flurstücke, die als öffentliche bzw. private Grünanlagen festgesetzt sind, überwiegend an den langgestreckten Hufen der alten Hofstellen verlaufen, ergeben sich - wie von der Architektenkammer angeregt - auch überwiegend Pflanzgebote an den Längsseiten der Grundstücke.

Die zur Osterholzer Dorfstraße gelegenen Grundstücke grenzen an die öffentliche Verkehrsfläche. Hier wird in der textlichen Festsetzung Nr. 10.4 eingeschränkt, dass für den Fall, dass das Grundstück eingezäunt werden soll, dieser Zaun von einer Hecke verdeckt sein muss. Dies dient der Erhaltung des dörflichen Ortsbildes und soll vermeiden, dass zukünftig der Straßencharakter durch verschiedenartig gestaltete Einfriedungen geprägt ist.

Zum Rundwanderweg für Fußgänger in die Osterholzer Feldmark

Siehe hierzu Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zum Beschluss des Beirats Osterholz vom 22. August 2013.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

Außerdem haben einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Ergänzungen oder geringfügigen Änderungen der Planung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

6. 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.

Nach der öffentlichen Auslegung ist mit Schreiben vom 26.06.2013 aus der Öffentlichkeit eine Petition bei dem Petitionsausschuss der Bremischen Bürgerschaft eingereicht worden (S18/206). Der Petent hat auch anlässlich der öffentlichen Auslegung Einwendungen gegen den Planentwurf vorgetragen. Die Einwendungen und

die Petition sind in der Anlage zum Bericht der Deputation zusammenhängend abgebildet.

7. Planänderungen und Änderungen der Begründung

7.1 Änderung des Planentwurfs

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

Im Plangebiet wurden eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² und die GRZ auf 0,2 festgesetzt.

Zwischen den Grundstücken Osterholzer Dorfstr. 23 und 25 wurde die Kennzeichnung einer Abwasserleitung entfernt, weil die Leitung nicht mehr genutzt wird. In Höhe der Hausnr. 39a wurde eine entsprechende Kennzeichnung eingefügt, weil sich ein öffentlicher Niederschlagswasserkanal auf diesem privaten Grundstück befindet.

Auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstraße 33/35 wurde der Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB zeichnerisch verkleinert.

Auf den Grundstücken zwischen Osterholzer Dorfstr. 55 und 61 erfolgte eine Berichtigung/Begradigung der rückwärtigen Bauzonen.
Auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstr. 59a war eine geringfügige Verkleinerung der Bauzone erforderlich, um die Regelungen des Deichschutzes einzuhalten.

Bei den Grundstücken Osterholzer Dorfstr. 29, 45, 61, 61b, 63, 67 und 73 wurden die Bauzonen den Wünschen der Eigentümer entsprechend angepasst.

Die südliche Bauzone auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstr. 45 wurde verkleinert.

Die südlichen Bauzonen auf den Grundstücken Osterholzer Dorfstraße 65, 73 und 95 wurden verkleinert.

In Höhe des Grundstücks Osterholzer Dorfstr. 65 wurde das Plangebiet verkleinert um eine Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen war. Der Eigentümer möchte die ihm dadurch eingeräumte Möglichkeit, sein im Landschaftsschutzgebiet liegendes Eigentum als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle ökologisch aufzuwerten, nicht nutzen.

Auf den Grundstücken Osterholzer Dorfstr. 73 wurde eine Linde und Osterholzer Dorfstr. 77c eine Trauerweide im Plan kenntlich gemacht, um deren Erhalt zu sichern.

Auf dem Grundstück Osterholzer Dorfstraße 89 wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers eine als „private Grünanlage“ festgesetzte Wegefläche als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt.

An der Grundstücksgrenze Osterholzer Dorfstraße 95 zum Ehlersdamm wurde eine Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ geändert in einen Bereich mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Büschen.

Eingefügt wurde die textliche Festsetzung Nr. 3, wonach im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei vorhandenen Gebäuden, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans errichtet wurden, bis zu fünf Wohneinheiten zulässig sind. Hierbei sollen den Eigentümern bestehender Hofstellen nach Aufgabe der Landwirtschaft Möglichkeiten eingeräumt werden, die Gebäude, die mit nur einer Wohnung zu groß bzw. am Markt nicht gefragt sind, adäquat nutzen zu können. Dieses ist eine Abweichung gegenüber der in der

textlichen Festsetzung Nr. 2 vorgenommenen Beschränkung für nur ein Wohngebäude mit einer Wohnung je Baugrundstück. Sie ist angemessen, um den Eigentümern nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung angemessene bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten der Gebäude zu sichern.

Die Nummerierungen der folgenden textlichen Festsetzungen waren daher entsprechend anzupassen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 zum Lärmschutz wurde präzisiert.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 1.02.2014) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

7.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der Planänderungen wurde die Begründung angepasst bzw. redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 1.02.2014) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

8. Zweite öffentliche Auslegung

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

(Der Bericht wird nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auslegung fortgeführt).

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Osterholz 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 beschließt, den Bebauungsplan 2436 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz südlich Osterholzer Dorfstraße zwischen Rodenfleet und Ehlersdamm (zum Teil einschließlich) (Bearbeitungsstand: 1.02.2014) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) erneut öffentlich auszulegen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

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

(Bearbeitungsstand: 1.02.2014)

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. 30 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 bedeutende 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. Soweit die vorliegende Planung des Bebauungsplanes 2436 vom Flächennutzungsplan abweicht, erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren.

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 galt 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 Ausweisung von Wohnbauflächen den Zielen dieser Verordnung 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 befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, die weitestgehend im Nebenerwerb ausgeübt werden. Es gilt, deren Bestand und Entwicklung zu sichern. Mit der Fortführung pferdesportbezogener und landwirtschaftlicher Nutzungen im Bereich der vorhandenen Hofstellen können Störungen für das benachbarte Wohnen verbunden sein. Umgekehrt können berechnete 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 bisher im Bebauungsplan 1792 als öffentliche Grünanlage festgesetzte Fläche im Abschnitt der Grundstücke Osterholzer Dorfstraße 39a bis 47b wird zukünftig als private Grünfläche festgesetzt.

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 die Reduzierung von Baumöglichkeiten gegenüber dem geltenden Planungsrecht im Bereich des historischen Baubestandes zu kompensieren, werden rückwärtige, heute nicht bebaute Flächen südlich der Hofstellen als Baulandflächen ausgewiesen. 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 verwerten. Hierdurch können die Hofstellen mitsamt den Freiflächen erhalten werden.

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 auf den Grundstücken der Eigentümer kommen Alternativen an anderen Orten daher nicht in Betracht.

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 mit den historischen Hofstellen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weitgehend dem bisher geltenden Planungsrecht (Gewerbeklasse IV). Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Woh-

nen 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. 4). 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 m² zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5). Im WA wären ohne diese Beschränkung Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² allgemein 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 m² 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 wird der 200-m²-Verkaufsflächentyp als Abgrenzung zwischen den Betriebstypen „Einzelhandels-Laden“ und „Einzelhandels-Fachmarkt“ definiert. Ein entsprechender Betriebstyp für den Einzelhandels-Laden befindet sich zum Beispiel im Bremer Osten im Ortsteil Sebaldsbrück im Eisenbahnerviertel, Forbacher Str. 13. Aufgrund dieser Betriebstypenfestsetzung kann auch eine für das Osterholzer Dorf belebende, kleinteilige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden. Die hier zulässigen Betriebstypen eröffnen den bäuerlichen 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. Es gilt, den Bestand und die Zukunft dieser Betriebe zu sichern.

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 entsprechenden textlichen Festsetzung Nr. 6 werden dazu nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Nutzungen getroffen.

Mit diesen Festsetzungen soll den Ansprüchen der ansässigen 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 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 und zur Abschirmung der heranrückenden Wohnbebauung sind seitens der Betriebe geeignete Maßnahmen, wie z.B. Abpflanzungen zu treffen.

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 0,2 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand unter Berücksichtigung einer zusätzlich möglichen maßstäblichen Bebauung. Das ländlich geprägte Umfeld soll zukünftig das Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Deshalb sollen auf relativ großen Grundstücken Baugrundstücke entstehen, die sich den historischen Hofstellen und deren Charakter unterordnen. Die Dichte der Bebauung soll sich deutlich unterscheiden von der nördlich der Osterholzer Dorfstraße. 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 0,3 (textliche Festsetzung Nr. 7).

Um für die bestehenden Gebäude, die im Allgemeinen Wohngebiet (WA, WA 1 bis WA 5) in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstellen entstanden sind, zukünftig adäquate Nutzungsmöglichkeiten zuzulassen, sind in bestehenden Gebäuden mehr als eine Wohnung zulässig (textl. Festsetzung Nr. 3). Die bestehenden Hofstellen und deren Gebäude sind z.T. zum Bewohnen für eine Familie zu groß bzw. am Markt nicht nachgefragt. Deshalb ist es sinnvoll, für die vorhandenen Hofstellen zuzulassen, dass hier in Anlehnung an § 35 Abs. 4 BauGB bis zu 5 Wohnungen zulässig sind.

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 historischen 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. 11 schränkt diese Ausnahme ein. Danach sind im Kronentraufenbereich geschützter Bäume, entsprechend der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen, 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.

Das Teilstück der Straße Ehlersdamm, das an das Plangebiet grenzt, 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 des Holter Fleets werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Auch zukünftig soll 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 m². Innerhalb der Baugrenzen sind nur Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen (textliche Festsetzung Nr. 12).

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.

Weitere vorhandene Sichtbeziehungen in die Feldmark befinden sich westlich der Hofstelle Osterholzer Dorfstraße 45 und östlich der Hofstelle Osterholzer Dorfstraße 85. Sie prägen die städtebauliche Gliederung des Gebietes mit historischen, alten Wegeverbindungen und alleearartigem Baumbestand von der Osterholzer Dorfstraße

bis zu den Hofstellen bzw. in die Feldmark. Die Sichtachsen werden als private Grünanlagen 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 Überwegrungsrechte 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.

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]). Die Flächen des Schimmelhofs, Osterholzer Dorfstraße 95, sind zum östlich angrenzenden Ehlersdamm hin durch eine Baum- und Heckenreihe räumlich begrenzt. Um zu vermeiden, dass Baugrundstücke einzeln vom Ehlersdamm aus erschlossen werden, sind hier Bindungen zum Erhalt der Bäume festgesetzt. Möglich sind gebündelte Überfahrten an einzelnen Stellen zwischen den Bäumen. Die vorhandene Überfahrt genießt Bestandsschutz.

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 und textlich in der Festsetzung Nr.9 festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll eine das Ortsbild und die Stadtgestalt in besonderem Maße berücksichtigende bauliche Entwicklung im Osterholzer Dorf gesteuert werden. Veränderungen an den bestehenden Gebäuden und Neubauten sind zulässig, wenn 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

Das Osterholzer Dorf bildet den nördlichen Rand des Landschaftsraums der Osterholzer Feldmark und prägt seine Charakteristik. Um diese dauerhaft zu erhalten, müssen wesentliche Elemente des Dorfes erhalten bleiben, insbesondere die Bauernhäuser mit den großen Dächern und ihren Nebengebäuden. Die Hofstellen wirken mit ihren Haupt- und Nebengebäuden, den freien Vorflächen und dem alten Baumbestand als Ensemble. 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. 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.

Genehmigungsverfahren

Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 BauGB dient dem städtebaulichen Ziel, den historischen Gebäudebestand der bäuerlichen Hofstellen zu erhalten. Ihr Erhalt und die Freihaltung der sie umgebenden Flächen von Bebauung soll das zukünftige Ortsbild prägen. Der städtebauliche Entwurf zu dem Bebauungsplan basiert auf dem Erhalt der Hofstellen und bildet die Grundlage der Planung. Einschränkungen der Ausnutzbarkeit sind mit der Festsetzung von Erhaltungsbereichen nicht verbunden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der Nutzung gelten uneingeschränkt. Lediglich hinsichtlich der Gestaltung und Erhaltung der Gebäude werden separate Genehmigungsvorbehalte eingeführt. Nach dem Baugesetzbuch dürfen die Gebäude im Erhaltungsbereich nicht ohne Genehmigung abgerissen werden und bestimmte, sonst antragsfreie Vorhaben bedürfen einer Genehmigung. Das gilt für den Umbau, die Erweiterung bzw. den Rückbau von Gebäuden, Nutzungsänderungen sowie die Änderung von Fensterformaten, Dachaufbauten und die Farben der Fassaden. Nicht gemeint sind Lampen, Klingelschilder oder sonstiges Eingangs- und Fassadenzubehör.

Bei Vorhaben im Erhaltungsbereich ist im Baugenehmigungsverfahren neben den üblichen baurechtlichen Kriterien auch zu überprüfen, ob sie den Erhaltungszielen genügen. Neubauten im engeren Erhaltungsbereich müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung in die Erhaltungsziele einfügen.

Nach der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen textlichen Festsetzung Nr. 9 sind alle Veränderungen an bestehenden Gebäuden und Neubauten zulässig, wenn sie das Ortsbild und die Stadtgestalt nicht negativ beeinträchtigen. Durch die Festlegung eines Erhaltungsbereiches wird ein Genehmigungserfordernis gemäß § 173 Abs. 1 BauGB begründet. Die Festsetzung führt nicht zu einer umfassenden, auch bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht einer an sich freigestellten Maßnahme, sondern allein zur Prüfung der Frage, ob das konkrete Bauvorhaben mit den gestalterischen Zielen vereinbar ist.

Übernahmeregelungen

Die von der Erhaltungssatzung 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 dem Bebauungsplan werden Möglichkeiten der wirtschaftlichen Nutzung für die bestehenden Gebäude geschaffen. Somit ist davon auszugehen, dass die Hofstellen in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhalten werden können und keine Übernahmeansprüche geltend gemacht werden.

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. Gestalterische Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 10 enthält gestalterische Regelungen. Das dörfliche Erscheinungsbild soll auch zukünftig das Ortsbild und seine 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 äußeren Erscheinung den dominanten Hofstellen unterordnen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, wonach die Farbigkeit des Fassadenmaterials der Gebäude dahingehend eingeschränkt wird, dass Klinkerfassaden nur in roten Farbtönen, Holzfassaden nur in den jeweiligen Naturtönen des Holzes und Putzfassaden 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.

9. Sonstige Festsetzungen

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

Die textliche Festsetzung Nr. 11 dient der Erhaltung prägenden alten Baumbestandes. Im Kronentraufenbereich von Bäumen sind bauliche Anlagen, die die Bäume in ihrem Weiterbestand beeinträchtigen können, nicht zulässig.

Vor dem Gebäude Osterholzer Dorfstr. 39a befindet sich ein Niederschlagswasserkanal des Straßenbaulastträgers. Zur Trassensicherung über die Privatfläche ist eine Kennzeichnung im Plan erforderlich.

Teile des Plangebietes sind dem Lärm durch Schienenverkehr, andere Teile dem Lärm durch Straßenverkehr ausgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt die Verpflichtung der Bauherren zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume und zur Abschirmung der Freibereiche von Wohnungen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

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

11. 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 in besiedelten Bereichen 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, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

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

In Teilen des Plangebietes ist mit Lärm durch Schienenverkehr von bis zu 50 dB(A) nachts, im Bereich am Ehlersdamm mit Lärm durch Straßenverkehr zu rechnen. Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt die Verpflichtung des Bauherrn für alle zum Wohnen vorgesehenen Gebiete 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 Lärmbeeinträchtigungen 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 müssen Geräuschpegel zwischen 40 und 45 dB (A) in Kauf genommen werden. Diese Werte liegen zwischen den zulässigen Höchstwerten von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten.

In der Vergangenheit ist es nicht zu Beschwerden gekommen. Auch für die Zukunft wird erwartet, dass die Lärmemissionen der Pferdebetriebe und landwirtschaftlichen Betriebe einerseits und die Höchstwerte Allgemeiner Wohngebiete andererseits nicht zu einer Überschreitung der jeweils zulässigen Tages- und Nachtwerte führen.

Weitere Immissionen

Die von den Pferdebetrieben ausgehenden Geruchs- und Staubbelastigungen 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 Belastigung 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 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 auch die Belange des Wassers zu berücksichtigen. Gemäß Bremischem Wassergesetz und Bremischem 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. Zusätzliche öffentliche Kanalanlagen sind zur Erschließung weiterer Bauflächen nicht geplant. Neu errichtete Gebäude werden an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung der geplanten zusätzlichen Bebauung muss in vorhandene Gräben eingeleitet werden oder auf dem Grundstück versickern.

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.

Die Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagmessungen (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 Kampfmitteln nicht auszuschlie-

ßen 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 von der Erhaltungssatzung 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 dem Bebauungsplan werden Möglichkeiten der wirtschaftlichen Nutzung für die bestehenden Gebäude geschaffen. Somit ist davon auszugehen, dass die Hofstellen in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhalten werden können und keine Übernahmeanprüche geltend gemacht werden.

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 nutzbarer 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

.....
Senatsrat

Bremen, den