

Bremen, 16. Oktober 2015

Telefon: 361-89429 (Frau Weth)  
361-89428 (Herr Eickhoff)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/52 (S)  
Tagesordnungspunkt

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation**  
**für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bebauungsplan 2329**

**für ein Gebiet in Bremen-Osterholz südlich Scholener Straße, westlich Heiligenbergstraße,  
nördlich Posthauser Straße und östlich Ehlersdamm**  
**(Bearbeitungsstand: 01.10.2015)**

➤ **zweite öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

A) **Problem**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha südlich der Scholener Straße in Bremen Osterholz. Für die Fläche gilt der Bebauungsplanes 630 (rechtsverbindlich seit 23. Februar 1967), der für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kindertagesstätte), öffentliche Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Die Flächen sind unbebaut; der Schulneubau wird aufgrund einer geänderten Standortkonzeption seitens des damaligen Senators für Bildung und Wissenschaft (jetzt Senatorin für Kinder und Bildung) an dieser Stelle nicht mehr benötigt. Aufgrund der umgebenden ruhigen Lage inmitten vorhandener Wohngebiete sind die Flächen für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Sie bieten gute Voraussetzungen, um ein neues attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Zur Realisierung der Planungsziele fehlen die entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 2329 hat vom **1. Juni bis 1. Juli 2005** erstmals öffentlich ausgelegen. Erst nach einer erneuten Grundstücksausschreibung im **Jahr 2014**, in der die hohen Erschließungskosten berücksichtigt wurden, konnten die Flächen an einen Bauträger veräußert werden. Dieser beabsichtigt jetzt möglichst zeitnah das Plangebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Die Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

B) Lösung

- Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.
- Erneute (zweite) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2329 (Bearbeitungsstand: 1.10.2015).

C) Anpassung der Planaufstellung

Das Plangebiet ist eine Fläche, die gemäß der Wohnungsbaukonzeption als Wohnbauland entwickelt werden soll.

Da das Projekt mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der erste Entwurf des Bebauungsplanes 2329 ist aufgrund der veränderten städtebaulichen Konzeption überarbeitet worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, den Planaufstellungsbeschluss entsprechend anzupassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

D) Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 27. April 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes 2329 beschlossen.

Mit der BauGB-Novelle 2007, dem *Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte* vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), ist zum 1. Januar 2007 insbesondere das Verfahrensrecht der Bauleitplanung geändert und in § 13 a BauGB ein Verfahren für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung eingeführt worden.

Das neue Verfahren soll die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gezielt stärken und dabei gleichzeitig wichtige Planungsvorhaben speziell für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Infrastrukturausstattung oder Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beschleunigen und vereinfachen.

Auf den brachgefallenen Flächen im Plangebiet, die bisher für eine Schullnutzung vorgehalten und hierfür nicht mehr benötigt werden, soll überwiegend Wohnungsbau realisiert werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar; sie beinhaltet eine Nutzungsänderung zur gezielten Schaffung von Baurechten auf einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und die überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Bremen soll die Planung zeitnah realisiert werden. Der Bebauungsplan 2329 soll daher nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden.

E) Geförderter Wohnungsbau

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik hat auch zum Ziel, in Bremen den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Zu diesem Zweck soll u.a. beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden (25 % geförderter Wohnungsbau). Der Investor wird sich dazu im Kaufvertrag verpflichten.

F) Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 18.08.2015) und die Begründung sind nach der ersten öffentlichen Auslegung infolge der weiteren städtebaulichen Bearbeitung geändert bzw. ergänzt worden.

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

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2329 wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf) um das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung ergänzt.

G) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung für die Wohnbebauung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor für die Reihenhausbebauung übernimmt aufgrund eines abzuschließenden Erschließungsvertrages die Verpflichtung, die Planung auf eigene Kosten zu verwirklichen. Dies umfasst u.a. auch die Herstellung der sich im Geltungsbereich befindenden Verkehrsflächen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Sofern innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ z.B. eine Kindertagesstätte realisiert wird, entstehen der Stadtgemeinde Bremen hierfür ggf. Kosten.

Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Aus der Veräußerung des städtischen Grundstückes sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Einnahmen zu erwarten.

2. Genderprüfung

Das neue Baugebiet soll für Frauen, Männer und insbesondere Familien gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kann eine Einrichtung zur Kinderbetreuung realisiert werden, die die Vereinbarkeit von Arbeiten und Familie verbessert. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## H) Abstimmungen

Der Planentwurf und die Begründung wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt. Der geänderte Planentwurf und die geänderte Begründung werden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung erneut den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Ortsamt und Beirat Osterholz) zugesandt.

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

Über das Ergebnis der weiteren Beiratsbeteiligung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Zuge des weiteren Verfahrens informiert werden.

## II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2329 für ein Gebiet in Bremen–Osterholz südlich Scholener Straße, westlich Heiligenbergstraße, nördlich Posthauser Straße und östlich Ehlersdamm (Bearbeitungsstand: 1.10.2015) nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2329 für ein Gebiet in Bremen–Osterholz südlich Scholener Straße, westlich Heiligenbergstraße, nördlich Posthauser Straße und östlich Ehlersdamm (Bearbeitungsstand: 1.10.2015) mit der entsprechenden Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2329 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz südlich Scholener Straße, westlich Heiligenbergstraße, nördlich Posthauser Straße und östlich Ehlersdamm (Bearbeitungsstand: 1.10.2015) einschließlich Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

## Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Begründung zum Bebauungsplan 2329 (Bearbeitungsstand: 1.10.2015)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2329 (Bearbeitungsstand: 1.10.2015)

## ENTWURF

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

### **Bebauungsplan 2329**

**für ein Gebiet in Bremen-Osterholz südlich Scholener Straße, westlich Heiligenbergstraße, nördlich Posthauser Straße und östlich Ehlersdamm  
(Bearbeitungsstand:1.10.2015)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2329 (Bearbeitungsstand: 1.10.2015) und die entsprechende Begründung vor.

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

##### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 27. April 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

##### **1.1 Bremer Wohnungsbaukonzeption / Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Gemäß der Bremer Wohnungsbaukonzeption von 2009/10 ist in Bremen ein Nachfrageüberhang an Wohnungen festzustellen, der voraussichtlich bis zum Jahr 2020 weiter zunehmen wird. Das Plangebiet ist eine Fläche, die gemäß der Wohnungsbaukonzeption als Wohnbauland entwickelt werden soll.

Mit der BauGB-Novelle 2007, dem *Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte* vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), ist zum 1. Januar 2007 insbesondere das Verfahrensrecht der Bauleitplanung geändert und in § 13 a BauGB ein Verfahren für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung eingeführt worden.

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar; sie beinhaltet eine Nutzungsänderung zur gezielten Schaffung von Baurechten auf einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und die überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt.

##### **1.2 Anpassung der Planaufstellung**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat daher in der Sitzung am 5. November 2015 beschlossen, den Bebauungsplan 2329 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

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

Zum Bebauungsplan 2329 ist am 13. September 2004 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2329 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 19. Februar 2004 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Erste Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 27. April 2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes 2329 mit Begründung öffentlich auszulegen. Der Beirat Osterholz hat dem Planentwurf der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 1. Juni 2005 bis zum 1. Juli 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

Die öffentliche Auslegung und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Osterholz sind für den Bebauungsplan 2329 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der ersten öffentlichen Auslegung

5.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

5.1.1 Das Ortsamt Osterholz hat mit Schreiben vom 24. Juni 2005 Folgendes mitgeteilt:

„der Beirat Osterholz hat in seiner öffentlichen Beiratssitzung am 22. Juni 2005 anliegenden Beschluss gefasst. Ich möchte Sie bitten, diesen Beschluss umzusetzen:

**Gemeinsamer Beschlussvorschlag der Fraktionen von SPD, CDU, Bündnis90/Die Grünen im Stadtteilbeirat Osterholz**

**Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 2329 (Scholener Straße)**

Der Beirat Osterholz stimmt im Grundsatz dem vorgelegten Entwurf eines Bebauungsplanes 2329 zu.

Die Baustraße zur Bebauung dieses bisherigen Grabelandes an der Scholener Straße im Kuhkampgebiet muss nach Auffassung des Beirates aus Rücksicht auf die Bewohner im nördlichen Kuhkampgebiet in jedem Fall auf kürzestem Wege vom Ehlersdamm aus erfolgen.

Für den Fall, dass die St. Petri-Stiftung als Anlieger des neuen Baugebietes und Erwerber eines Geländestreifens davon (für den Bau einer Reithalle) künftig eine Kindertagesstätte errichten und betreiben soll, sollte diese gleichfalls und wunschgemäß auf dem besagten Streifen (und damit für die Arbeitsabläufe der Stiftung optimal) errichtet werden. Die im Bebau 2329 für eine Kita vorgesehene Fläche muss auf jeden Fall für den evtl. Bau einer kleinen Grundschule vorgehalten werden, weil nicht auszuschließen ist, dass an anderer Stelle südlich der Heerstraße eine solche aufgrund ungesicherter Bebauung der Feldmark nicht entstehen wird. Diese Forderung des Beirates stellt eine Minimalforderung dar, weil die vom Beirat geforderte gemeinsame Planung von Kita und Grundschule auf dem Eckgrundstück Ehlersdamm/Großer Kuhkamp wg. mangelnder Eignung des Grundstückes abgelehnt wurde.“

Die Verwaltung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Es ist beabsichtigt, den Baustellenverkehr im Plangebiet über den Ehlersdamm, von dem die Baustraße nördlich des Flurstückes 124/110 zum Plangebiet abzweigen soll, abzuwickeln. Entsprechende Regelungen sollen in Erschließungsvereinbarungen zwischen den Beteiligten getroffen werden.

Die geplante Festsetzung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ am Wendepplatz der Scholener Straße muss erhalten bleiben, um auch zukünftig diesen Standort für eine Nutzung durch ein Kindertagesheim sichern zu können. Sofern neue künftige Entwicklungen eine andere Nutzung dieser Fläche notwendig machen, ist ggf. eine Änderung der Planung erforderlich.

Die erwähnte Errichtung eines Kindertagesheimes durch die Stiftung St. Petri Waisenhaus ist in der am westlichen Rand des Plangebietes ausgewiesenen Fläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ möglich.

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

5.1.2 Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) – Landesverband Bremen e.V. teilt mit Schreiben vom 30. Mai 2005 Folgendes mit:

„wir schlagen vor, den genannten Bebauungsplan um folgende Punkte zu ergänzen:

In der textlichen Festsetzung Nr. 5:

...ein mindestens 2,50m hoher standortheimischer Laubbaum zu pflanzen....

In der textlichen Festsetzung Nr. 6:

...neu versiegelter Fläche ein mindestens 2,50 m hoher standortheimischer Laubbaum zu pflanzen...

Die Verwaltung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der potenzielle Investor beabsichtigt, auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Detailfragen werden dazu in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, in dem der Bauträger sich zu den Baumpflanzungen verpflichtet. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen; diese werden in einem Erschließungsvertrag geregelt. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

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

### 5.1.3 die Architektenkammer Bremen teilt mit Schreiben vom 27. Juni 2005 Folgendes mit:

”

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Anhörung unseres Ausschusses für Städtebau und Umweltplanung nehmen wir zu dem o.a. Bebauungsplan aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht wie folgt Stellung.

Es wird begrüßt, dass durch den vorgelegten Bebauungsplan Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen, die sich sehr gut in den vorhandenen Siedlungsbereich einfügen. Die getroffenen Festsetzungen sind grundsätzlich gut geeignet, die neuen Siedlungsflächen in die bestehenden Strukturen einzufügen.

Es wird jedoch angeregt, anstelle der vorgesehenen Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ (WR) ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen. Dementsprechend findet es keine Zustimmung, dass die in § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke), welche in einem WA allgemein zulässig sind, ausgeschlossen werden. Die in der Begründung enthaltene Argumentation, dass diese Nutzungen „den auf das Wohnen orientierten Gebietscharakter stören [würden]“, muss widersprochen werden. Diese Nutzungen werden ausdrücklich vom Bundesgesetzgeber als „vereinbar“ mit einer Wohnnutzung gesehen, da sie in den entsprechenden § 3 (WR) und § 4 (WA) aufgeführt sind. Vielmehr bieten diese Nutzungen die Möglichkeit, auch wohnortnahe Erwerbsmöglichkeiten (bspw. für Tagesmütter) oder kurzwegige Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Backwaren- und Zeitungsverkauf) zu schaffen. Es wird dringend angeregt, vor dem Hintergrund der zunehmend propagierten Nutzungsdurchmischung von Stadtquartieren die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zu überdenken und umzusetzen.

Weiterhin werden folgende Anregungen gegeben:

Für die östliche Fläche für Gemeinbedarf ist laut Begründung eine FH von 11 m vorgesehen. Diese fehlt in der Planzeichnung jedoch als verbindliche Festsetzung.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung sollten die Zweckbestimmungen der jeweiligen Flächen für Gemeinbedarf in der Planzeichnung (zeichnerischer Teil und Planzeichenerklärung) ergänzt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch das korrekte Symbol der Planzeichenerklärung in die Planzeichenerklärung (PlanzV) aufgenommen werden.

Es wird angeregt, die Titulierung „Zeichnerische Festsetzungen“ zu korrigieren, da es sich laut geltender PlanzV um die „Erklärung der Planzeichen“ handelt. Der Bebauungsplan besteht üblicherweise aus Planzeichnung und Begründung, wobei die Planzeichnung ihrerseits aus einem zeichnerischen Teil und den ergänzenden textlichen und ggf. gestalterischen Festsetzungen besteht. Bei den in der Planzeichnung unter „Sonstige Festsetzungen“ aufgeführten Planzeichen handelt es sich entsprechend Nr. 15.3 PlanzV um „Sonstige Planzeichen“, dies ist zu korrigieren. Die Widmung der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ ist von der Planzeichenerklärung zu trennen und unter „Textliche Festsetzungen“ aufzuführen. Entsprechend aktueller Rechtsprechung ist es zum Vollzug der hier beabsichtigten Regelungen erforderlich, diese als „Textliche Festsetzungen“ zu fassen.

Für die westliche „Fläche für Gemeinbedarf“, welche laut Begründung der Unterbringung einer Reit- und Mehrzweckhalle dienen soll wird angeregt, die überbaubare Grundstücksfläche bis an den westlichen Geltungsbereich heranzuführen. Da diese Fläche von dem dort gelegenen Waisenhaus übernommen werden soll, wäre eine bessere Nutzung im Zusammenhang mit dem dortigen Gebäudebestand möglich.

Im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes bitten wir zu prüfen, ob es durch die geplante Reit- und Mehrzweckfläche auf der westlichen Teilfläche des Plangebietes zu Immissionsschutzkonflikten (Schall, Staub etc.) mit der östlich anschließenden Wohnbebauung kommt, bzw. welche Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen sind (ggf. Pflastermaterialien, Gebäudeanordnung). Die Begründung sollte entsprechend ergänzt werden.

Abschließend erlauben wir uns den Hinweis, dass eine Zusammenlegung der Beteiligungsschritte gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB formal nicht möglich ist. Entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB kann „die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 [...] gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Abs. 1, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden“. Entsprechende Ausführungen und Erläuterungen sind auch dem Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) auf Seite 48f sowie der Begründung zum EAG – Bau Teil B (03.06.2003, Seite 22 f) zu entnehmen.



Die Verwaltung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

- Zu der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ statt „Reines Wohngebiet“

Der Anregung wird gefolgt; im Bebauungsplanentwurf wird für die Wohnbauflächen „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

- Zur Firsthöhenbegrenzung für die östliche Gemeinbedarfsfläche an der Scholener Straße

Der Anregung wird durch Aufnahme einer Firsthöhenbegrenzung auf 11 m gefolgt.

- Zum Planzeichen für Gemeinbedarf

Die Planzeichen für den Gemeinbedarf sind korrekt und entsprechen der Planzeichenverordnung.

- Zur Bezeichnung „sonstige Festsetzungen“

Die Bezeichnung „sonstige Festsetzungen“ in dem Gliederungspunkt „Zeichnerische Festsetzungen“ der Legende des Planentwurfes bezieht sich auf den Planinhalt – also auf die Festsetzungen und nicht auf die Planzeichen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- Zu den „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“

Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind nicht in den textlichen Festsetzungen zu regeln, denn es handelt sich um die Festsetzung von Flächen für diese Rechte.

- Zu Baugrenzen in der westlichen Gemeinbedarfsfläche

Die Festsetzung der Bauzone in der westlichen Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend dem vorhandenen Baumbestand verkleinert.

- Zu Immissionskonflikten zwischen westlicher Gemeinbedarfsfläche und geplanter Wohnbebauung

Nennenswerte Immissionskonflikte zwischen westlicher Gemeinbedarfsfläche und geplanter Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Spezielle Festsetzungen hierfür sind somit nicht erforderlich.

- Zu den Hinweisen zum Verfahrensablauf nach dem BauGB 2004

Zum Planentwurf hat im Februar 2004 eine GrobAbstimmung in Form eines Erörterungstermines stattgefunden; dieser Scopingtermin entsprach dem neuen § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches, das am 20. Juli 2004 in Kraft getreten ist. Bei der anschließenden Beteiligung der Behörden und Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Mai 2005 ist auch der § 4 Abs. 1 (frühzeitige Behördenbeteiligung) erwähnt worden, um diesen Gelegenheit zu geben, sich ggf. nochmals oder erstmalig zu äußern (Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung). Eine gleichzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat damit nicht stattgefunden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf – wie oben dargestellt – zu ändern und im Übrigen unverändert zu lassen.

5.1.4 Darüber hinaus haben weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

## 5.2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen von privaten Einwendenden eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zu diesem Bericht aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

## 6. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Grundstücksausschreibung im Anschluss an die erste öffentliche Auslegung konnte kein Erwerber gefunden werden, der die Flächen bebauen wollte, sodass diese weiterhin brach lagen. Erst nach einer erneuten Grundstücksausschreibung im Jahr 2014 konnten die Flächen an einen Bauträger veräußert werden. Dieser beabsichtigt jetzt möglichst zeitnah das Plangebiet zu einem Wohnquartier mit insgesamt 77 Reihen- und Doppelhäusern zu entwickeln.

Infolge dieser geänderten städtebaulichen Konzeption sind der Planentwurf und die Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung überarbeitet und ergänzt worden.

Im Einzelnen sind der Planentwurf und die Begründung wie folgt geändert oder ergänzt worden:

### 6.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Der Planentwurf ist neben geringfügigen redaktionellen Änderungen insbesondere aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption geändert bzw. angepasst worden, u.a.

- wird im Planentwurf allgemeines Wohngebiet (WA) anstelle von reinem Wohngebiet (WR) festgesetzt,
- wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt; die Flächen innerhalb der Bauzonen sind voll überbaubar,
- sind die Bauzonen im Wohngebiet verändert worden,
- wird in der östlichen Gemeinbedarfsfläche (KTH) eine Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt,
- sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Verkehrsfläche der geänderten städtebaulichen Konzeption angepasst worden.

Der beigelegte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 1.10.2015) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

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

## 6.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen oder -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 1.10.2015) enthält die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

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

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

## 7. Zweite öffentliche Auslegung

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

# Begründung

## **zum Bebauungsplan 2329**

**für ein Gebiet in Bremen-Osterholz südlich Scholener Straße, westlich Heiligenbergstraße, nördlich Posthauser Straße und östlich Ehlersdamm  
(Bearbeitungsstand:1.10.2015)**

### **A) Plangebiet**

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Osterholz.

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

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Ende der Scholener Straße, die über die Sudwalder Straße an den Ehlersdamm angebunden ist. Die Straße endet in einer Wendeanlage. Die daran angrenzenden Flächen liegen brach und wurden viele Jahre als Grabelandparzellen genutzt. Im Westen grenzt das Grundstück der Stiftung St. Petri Waisenhaus an das Plangebiet. Im östlichen Teil des Plangebiets liegt eine öffentliche Grünanlage mit Wegen, die die Wohngebiete an der Scholener Straße, Heiligenbergstraße und die Kuhkampsiedlung miteinander verbinden. Im Süden durchfließt das Holter Fleet das Plangebiet.

#### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit dem Planungserfordernis dar, die Bauflächen mit ihren Grünfunktionen zu sichern (Grünschraffung).

Der Bebauungsplan 630 - rechtskräftig seit 23. Februar 1967 - setzt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kindertagesstätte), öffentliche Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche fest.

#### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Auf den unbebauten, ca. 17.700 m<sup>2</sup> großen Wohnbauflächen sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. Diese städtische Fläche ist im Rahmen einer Grundstücksausschreibung an einen Bauträger veräußert worden, der dort entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ein Wohnquartier mit insgesamt 77 Reihen- und Doppelhäusern realisieren will. 25 % der Wohneinheiten werden im geförderten Wohnungsbau entstehen. Die bislang fehlende Erschließung des Baugebietes erfolgt zukünftig über eine Verlängerung der Scholener Straße in Richtung Süden als Ringstraße.

Städtebaulicher Entwurf Baugebiet Scholener Straße:



Ehlersdamm

Ehlersdamm

Mit der Errichtung von Einfamilienhäusern verfolgt die Planung – im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) – das Ziel, der vermehrten Nachfrage nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen nachzukommen. Die Planung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Gemäß der Wohnungsbaukonzeption Bremen sollen für den Wohnungsbau Flächen in der Nähe zu attraktiven Erholungsräumen besonders berücksichtigt werden. Mit der Bebauung dieser Flächen in der Nähe der Osterholzer Feldmark entspricht die Planung der Wohnungsbaukonzeption.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine Reit- und Mehrzweckhalle der Stiftung St. Petri Waisenhaus und eine daran angrenzende, nicht bebaute ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Grünfläche. Die gesamte Fläche soll als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die im östlichen Bereich des Planentwurfs liegende Wiese bleibt als öffentliche Grünanlage bestehen. Das Spielen von Kindern ist hier erwünscht.

Das Holter Fleet wird Teil einer öffentlichen Grünanlage, die auf Seiten des Wohngebietes ausgebaut und um eine neue Wegeverbindung nördlich des Fleets zum Ehlersdamm ergänzt wird.

Im nordöstlichen Planbereich wird eine städtische Fläche als „Fläche für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Das geltende Planungsrecht (B-Plan 603) steht den genannten Zielen insoweit entgegen, als dass dieser Bebauungsplan für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche für einen Schulneubau festsetzt. Da dieses Erfordernis nicht mehr besteht, andererseits aber Flächen für den Wohnungsbau benötigt werden, soll das Planungsrecht entsprechend der dargelegten Planungsziele geändert werden.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer bereits beplanten Fläche (Bebauungsplan 630) ist die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") vorgesehen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerversammlung) sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.

## **C) Planinhalt**

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

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die Wohnnutzung der angrenzenden Kuhkampsiedlung geprägt. Mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird die vorhandene Wohnbebauung der umgebenden Siedlungsbereiche im Plangebiet fortgeführt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht eine Bebauung mit den geplanten Doppel- und Reihenhäusern.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind voll überbaubar. Die festgesetzten Baugrenzen und die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurden so bemessen, dass die in

§ 17 Abs.1 BauNVO genannten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes, der der Planung zugrunde liegt. Dieser geht von einem geschlossenen Siedlungsbild aus, das zwar in einzelnen Bauabschnitten, aber insgesamt durch den Bauträger als eine Baumaßnahme errichtet wird. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sie dem Entwurf entsprechen. Zusätzlich können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden. Die Gebäudehöhe wird mit der Festsetzung einer Firsthöhe (Firsthöhe max. 11 m) begrenzt. Damit soll das einheitliche Siedlungsbild gewahrt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Baulinien werden dort festgesetzt, wo die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption die festgesetzten Baulinien erfordern.

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) sind, sowie Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch soll die Realisierung dieser baulichen Anlagen städtebaulich geordnet und begrenzt werden.

### 3. Flächen für den Gemeinbedarf

Ein im Eigentum der Stiftung St. Petri Waisenhaus befindliches Grundstück im westlichen Bereich des Plangebietes, das als Reit- und Mehrzweckhalle durch die Stiftung genutzt wird, wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Ebenso wird eine städtische Fläche im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes an der Scholener Straße als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Hier können Betreuungsangebote für Kinder geschaffen werden.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf gilt eine GRZ von 0,3, zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 11 m als Höchstmaß. Mit diesen Festsetzungen wird sich die Bebauung in Dichte und Höhe städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügen.

### 4. Verkehrsflächen

Das neue Wohngebiet sowie die Gemeinbedarfsfläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs werden über die Scholener Straße an das Stadtstraßennetz angebunden. Die innere Erschließung ist für den Wohnanliegerverkehr bemessen. Hier werden auch die notwendigen öffentlichen Stellplätze eingerichtet. Die Gemeinbedarfsfläche der Stiftung St. Petri Waisenhaus im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird über das bestehende Grundstück der Stiftung vom Ehlersdamm aus erschlossen.

Um das Wohngebiet an die Grünflächen des südlich gelegenen Holter Fleets anzubinden, wird eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

Das neue Wohngebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Buslinie 37 erreichbar. Über diese Linie besteht Anschluss an das Bremer Stadtbus- und Straßenbahnnetz.

## 5. Grünflächen

Die als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „z.T. Gewässer“ bzw. „Spielwiese“ festgesetzten Grünflächen bieten Möglichkeiten für Spiel und Erholung im Wohngebiet. Sie enthalten Wege, Gehölze und Gewässer (Holter Fleet) und verbinden das Plangebiet mit den angrenzenden Wohnquartieren an der Heiligenbergstraße, Posthauser Straße und Scholener Straße.

Nördlich des in der öffentlichen Grünanlage verlaufenden Holter Fleets soll ein Unterhaltungsweg für den Deichverband am Rechten Weserufer angelegt werden.

Innerhalb der Grünfläche wird eine Teilfläche als Regenrückhaltefläche ausgebaut. Einzelheiten zur Lage, zur Gestaltung und zur Unterhaltung werden in dem Erschließungsvertrag mit dem Investor geregelt.

Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in das Holter Fleet ist ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Für dieses Verfahren sind die Rückhaltekapazitäten für das Niederschlagswasser im Baugebiet nachzuweisen.

## 6. Sonstige Festsetzungen

Der bestehende Fußweg im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, der rückwärtig die Gärten der Häuser an der Westseite der Scholener Straße erschließt und als Zuwegung zur Pferdeweide der St. Petri Waisenhausstiftung führt, soll auch zukünftig diese Verbindungsfunktion erfüllen. Zu dessen Sicherung und zur Erschließung und Versorgung der neuen Baugrundstücke werden hierfür „Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der Allgemeinheit“ festgesetzt. Hierdurch soll eine öffentliche Wegeverbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und den angrenzenden Grundstücken sichergestellt und somit eine gute, autoverkehrsfreie Vernetzung des Baugebiets mit der Umgebung geschaffen werden.

Zwei Häuserzeilen im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs werden über eine private Zuwegung erschlossen. Zur rechtlichen Absicherung dieser Erschließung wird auch hier eine Fläche festgesetzt, die mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke“ zu belasten ist. Da dieser Weg auch als öffentlicher Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer in die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche genutzt werden soll, ist diese Fläche außerdem mit „Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Um die das Ortsbild prägenden Bäume zu sichern, enthält der Bebauungsplan zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bäume. Auf Grundlage eines Baumgutachtens wurden zwei Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Die Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung und sind nach Abgang zu ersetzen.

## 7. Textliche Festsetzungen

Zur Schaffung eines weitestgehend homogenen Ortsbildes und zur Beibehaltung des grünen Charakters enthält der Bebauungsplan in der textliche Festsetzung Nr. 6 Gestaltungsfestsetzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke. So sind Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen nur als Hecken oder als Strauchpflanzen aus heimischen Arten auszubilden. Zu den angrenzenden Erschließungswegen ist die Pflanzung nur in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Zäune sind zu den öffentlichen Flächen nur verdeckt durch Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig.



8. Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen durch Straßen- und Schienenlärm ein, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans schalltechnisch untersucht worden sind (Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 2005 und 2015) und unter „ D) Umweltbelange“ beschrieben und bewertet werden.

9. Kampfmittel, Altlasten

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Danach muss dort mit Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und / oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Wohnbebauung nicht zu erkennen ist.

10. Hinweise

Im Plangebiet befinden sich nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung. Das Plangebiet ist als archäologisches Fundgebiet bekannt. 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. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten sichergestellt.

**D) Umweltbelange**

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist bei dem Bebauungsplan 2329 der Fall; die errechnete Grundfläche liegt unter Berücksichtigung der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unter 10.000m<sup>2</sup>. Deshalb konnte auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- **Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplangebietes 2329**  
**Ergebniskurzbericht**  
ifab - Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, Bremen, März 2004
- **„Schalltechnische Untersuchung“ Bonk- Maire -Hoppmann“ vom 23.08.2005 /**  
**ergänzt 24.06.2015**
- **Abschlussbericht und Erschließungskonzept ab Scholener Straße**  
**BPR Dipl. Ing. Bernd F. Künne & Partner, Mai 2013**
- **Fachbeitrag Fledermäuse**  
**Ingenieurbüro Plan Natura, Manfred Tillmann**  
**Stuhr, Oktober 2015**
- **Avifaunistisches Gutachten**  
**Brutvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2329**  
**PD Dr. Klaus Handke, Ganderkese, Oktober 2015**

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Osterholz und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme der bestehenden Reit- und Mehrzweckhalle der Stiftung St. Petri Waisenhaus im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs unbebaut und wurden früher als Grabelandparzellen genutzt. Der größte Teil des unbebauten Bereiches besteht heute aus Brombeerpflanzungen, Obstgehölzen, Ziersträuchern und kleineren Bäumen. Sie bilden eingestreut vertikale Strukturelemente aus.

Durch die geplante Bebauung erfolgt insofern eine Veränderung des Landschaftsbildes, als dass auf bisher unbebauten Flächen Einfamilienhäuser errichtet werden. Die östlich an das Baugebiet angrenzende Wiese wird grünplanerisch aufgewertet und ausgebaut. An der Nordseite des Holter Fleets wird auf öffentlichen Grünflächen eine neu entstehende Böschung mit Buschwerk bepflanzt, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft zum Teil ausgeglichen werden können. Die zukünftige Durchlässigkeit des Gebiets zwischen der Scholener Straße und dem Holter Fleet und von dort mit der Anbindung eines Fußweges in Richtung Westen zum Ehlersdamm und in Richtung Osten bis zur Spielwiese verbessert die Vernetzung der Wegebeziehungen gegenüber der heutigen Situation. Außerdem bleiben die erhaltenswerten und ortsbildprägenden Bäume, die sich auf öffentlichen Flächen befinden, erhalten. Insofern sind nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

Durch die Schaffung von Wegverbindungen für Fußgänger und Radfahrer entlang des Holter Fleets, der Realisierung von öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltsqualität sowie der Berücksichtigung bestehenden Baumbestandes wird dem besonderen Planungserfordernis aus dem FNP (Grünschraffung) Rechnung getragen.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch die Wohnbebauung nur in geringem Maße zu erwarten.

(c) Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist dem Lärm ausgesetzt. Insbesondere von der Eisenbahnstrecke Bremen-Hannover und der Güterstrecke Dreye-Sagehorn gehen Lärmimmissionen aus. Hinzu kommt Straßenlärm vom östlich des Plangebiets liegenden Ehlersdamm. Die Straßen- und Schienenverkehrsbelastung im Planbereich wurde schalltechnisch untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, August 2005; ergänzt 24.06.2015). Am Tage wird der Orientierungswert für WA-Gebiete im Freiflächenbereich sowie im Bereich der überbaubaren Flächen eingehalten.

Dem gegenüber errechnen sich für die Nachtzeit Summenpegel von 51,5 dB(A) bis 53 dB(A), so dass für alle schutzbedürftigen überbaubaren Flächen aufgrund der Überschreitung des WA-Orientierungswerts passiver Lärmschutz festgesetzt wird. Für die Bemessung des passiven Lärmschutzes von Schlafräumen ist größtenteils der Lärmpegelbereich IV zu beachten.

Zur Gewährleistung dieser Anforderungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Dieses ist durch bautechnische Maßnahmen an den Fenstern zu gewährleisten. Tagsüber gilt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Die Festsetzungen zum Schallschutz (textliche Festsetzung Nr. 5) stellen sicher, dass ein Wohnen und Schlafen ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ermöglicht wird.

(d) Schutzgut Boden und Wasser

Im Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Hauptteil des Plangebiets liegt gewachsener Boden vor. Im östlichen Bereich des Plangebiets wurden Auffüllungen in einem ehemaligen Entwässerungsgraben untersucht. Die Bodenprobe wies keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden sämtlich unterschritten. Maßnahmen sind auf Grund der Untersuchungsergebnisse nicht erforderlich. (ifab - Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, Bremen, März 2004).

Außerdem wurden Möglichkeiten der Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) sowie die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausbauhöhen bzw. Bodenbewegungen untersucht (Büro BPR, Mai 2013).

Als einziger Vorfluter für die Ableitung des Niederschlagswassers steht am südlichen Rand des Plangebietes das Holter Fleet zur Verfügung. Die Gewässersohle liegt etwa zwischen 2,80 und 3,00mNN. Der staugeregelte Wasserstand liegt bei 3,25mNN. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Holter Fleet ist generell möglich.

Bei der Einleitung des Niederschlagswassers in das Fleet ist ein maximaler Drosselabfluss von 10l/s einzuhalten. Zur Rückhaltung der darüber hinaus gehenden Regenwasserabflüsse ist ein Stauvolumen von rund 150m<sup>3</sup> erforderlich.

(e) geowissenschaftliche Informationen

Die natürlichen Geländehöhen im Planungsgebiet liegen etwa zwischen 3,80m NN (am südlichen und westlichen Rand) und bei 4,20m NN am nördlichen und östlichen Rand. Die Asphaltoberkante am Ende der Scholener Straße liegt bei 4,80m NN. Im Planungsgebiet liegen möglicherweise geringmächtige Auffüllungen vor, die in der Regel aus Sanden bestehen.

Als jüngste geologische Schicht stehen unter einem humosen Sand (= Mutterboden) Schluffe und Tone in Mächtigkeiten von 0,5 m bis 1,5 m, maximal 2,0 m (Basis der Weichschichten bei 3,5 m NN bis 2,0 m NN) an, die Torflagen beinhalten können. Wegen dieser Weichschichtenlagen muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden.

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 m NN (= tiefer als 30 m u. GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7.4.1976) ergaben Grundwasserstände um 3,25 m NN (1,75 m bis 1,25 m u. GOF); Höchststände sind bei 4,5 m NN (geländegleich bis 0,5 m u. GOF) zu erwarten. Während Sondierarbeiten am 7.12.2012 wurde ein Grundwasserspiegel in Ruhe bei 3,04m NN eingemessen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 3,25m NN.

Somit reichen die höchsten Grundwasserstände in das Gründungsniveau hinein. Das Grundwasser fließt nach Norden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0-6,5; Gesamteisen: 10-25 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 40-120 mg/l; Magnesium: 5-20 mg/l; Calcium: 25-50 mg/l).

(f) Artenschutz

Auch wenn durch den B-Plan selbst keine Verbotstatbestände realisiert werden (sondern erst durch konkrete Baumaßnahmen), so ist jedoch die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erforderlich, um mögliche artenschutzrechtliche Hindernisse rechtzeitig zu erkennen und eine spätere Vollzugsfähigkeit des Planes zu gewährleisten.

Aus diesem Grund wurden Gutachten über die zu berücksichtigenden Auswirkungen auf geschützte Tiere (hier insbesondere europäische Vogelarten und Fledermäuse) erstellt.

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange fand auf Grundlage der vorhabenbedingten Kartierungen von Brutvögeln (HANDKE 2015) und Fledermäusen (TILLMANN 2015) statt. Die vollständigen Untersuchungen mit detaillierten Angaben zu den durchgeführten Kartierungen (Zeitraum, Untersuchungsraum, methodische Vorgehensweise, Ergebnisse, Bewertung) liegen als Gutachten vor.

Aufgrund der Struktur des Baumbestandes im Gebiet war vorab das Vorkommen von Fledermäusen anzunehmen. Da alle heimischen Fledermausarten im Anhang IV der

FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind, wurde für das Schutzgut Fledermäuse ein fledermauskundlicher Fachbeitrag (TILLMANN 2015) erarbeitet.

Im Ergebnis nimmt der Entwurf des Bebauungsplanes auf die geschützten Arten insofern Rücksicht, als dass mögliche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sowie Bäume mit Bruthöhlen oder Horsten in Bereichen liegen, die als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzt sind. Damit ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion dieser Lebensstätten weiterhin erfüllt wird und die Verbotstatbestände nicht eintreten.

Andere Artengruppen wurden nicht untersucht. Die Flächen weisen keine Habitatstrukturen auf, die auf das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten hindeuten.

(g) Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Baumkartierung der gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume vorgenommen. Mit der Bebauung und verkehrlichen Erschließung des Gebietes und dem Bau von Wohnhäusern können von den geschützten Bäumen einzelne Bäume (voraussichtlich zwei) nicht erhalten werden. Für diese werden entsprechend den Regelungen der Bremer Baumschutzverordnung Ersatzbäume gepflanzt.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (f) hinaus nicht bekannt.

**C) Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung für die Wohnbebauung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor für die Reihenhausbebauung übernimmt aufgrund eines abzuschließenden Erschließungsvertrages die Verpflichtung, die Planung auf eigene Kosten zu verwirklichen. Dies umfasst u.a. auch die Herstellung der sich im Geltungsbereich befindenden Verkehrsflächen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Sofern innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ z.B. eine Kindertagesstätte realisiert wird, entstehen der Stadtgemeinde Bremen hierfür ggf. Kosten.

Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Aus der Veräußerung des städtischen Grundstückes sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Einnahmen zu erwarten.

## 2. Genderprüfung

Das neue Baugebiet soll für Frauen, Männer und insbesondere Familien gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kann eine Einrichtung zur Kinderbetreuung realisiert werden, die die Vereinbarkeit von Arbeiten und Familie verbessern würde. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Auftrag

gez. Viering

Bremen, 5. November 2015

.....  
Senatsrat