

Deputationsvorlage

**zum Bebauungsplan 2461
für ein Gebiet in Bremen Osterholz zwischen Ehlersdamm,
Holter Fleet und Am Großen Kuhkamp
(Bearbeitungsstand: 30.11.2015)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2150**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt in Bremen-Osterholz am Rande der Osterholzer Feldmark südlich der Posthauser Straße. Die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum eines Bauträgers, der beabsichtigt, dort Doppelhäuser und Reihenhäuser zu errichten.

Für das Plangebiet gibt es überwiegend keine planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. die bestehende Festsetzung im nördlichen Bereich entspricht nicht den Planungszielen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Bebauungsplan 2461 ist am 12. Oktober 2015 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planentwurfes beteiligt worden:

Deutsche Telekom AG, T-Com
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG - Region Niedersachsen/Bremen
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Immobilienbüro Bremen
Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Hannover -
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Der Senator für Inneres -Feuerwehr-
Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst -
Ortsamt Osterholz
Die Senatorin für Kinder und Bildung
Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport
Gesundheitsamt Bremen
Bremische Zentralstelle für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau
Landesbehindertenbeauftragte der Freien Hansestadt Bremen
Gewerbeaufsicht des Landes Bremen
Landesamt für Denkmalpflege
Landesarchäologie
Umweltbetrieb Bremen
hanseWasser
ENO - Entsorgung Nord GmbH
Amt für Straßen und Verkehr
Bau und Vermietung von Nahverkehrsanlagen
GeoInformation Bremen
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen – Luftfahrtbehörde -
WFB – Wirtschaftsförderung Bremen GmbH -
Der Senator für Kultur
Geologischer Dienst für Bremen – MARUM -
Die Senatorin für Finanzen
Die Senatorin für Finanzen – Geschäftsbereich Bundesbau –
Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts
Bundesbau B4 bei Immobilien Bremen
Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Arbeitnehmerkammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Landwirtschaftskammer Bremen
Bremischer Deichverband am rechten Weserufer
Bremer Straßenbahn AG

BREPARK GmbH
Avacon AG
TENNET TSO GmbH
EWE-AG Bremen
Wesernetz Bremen GmbH
Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e.V.
Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Bremen e.V.
Landesjägerschaft
Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN)
Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)
BUND Landesverband Bremen e. V.
DB Regio AG -Region Nord-

Die Architektenkammer Bremen hat anlässlich der Trägerbeteiligung folgendes mitgeteilt:

- ”
1. Die maximalen Höhen sowie die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die Bebauung ermöglichen eine vergleichsweise hohe bauliche Ausnutzung der Vorhabengrundstücke. Zusammen mit der geplanten Dichte der Bebauung, die insbesondere das städtebauliche Konzept verdeutlicht, wird das Maß der umgebenden Bebauung deutlich überschritten. Die umgebende Bebauung ist geprägt von einzelnen Gebäuden auf großen Grundstücken. Geplant sind hier 36 Doppelhäuser (= 72 Doppelhaushälften) und 79 Reihenhäuser. Die Zahl der Wohneinheiten, die der Bebauungsplan ermöglicht, und die geringe Größe der Grundstücke pro Gebäude finden in der prägenden Umgebung und in einem Randbereich der Stadt im Übergang zur freien Landschaft keine Entsprechung. Der Bebauungsplan sollte deswegen die bisherige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse anhand der umgebenden Bebauung kritisch überprüfen sowie die maximal mögliche Gebäudehöhe anpassen und verringern. Ebenfalls sollte eine sinnvolle Grundflächenzahl für alle Wohngebiete festgesetzt werden.
 2. Unklar bleibt auch die Höhenfestsetzung für den möglichen Kita-Standort im Norden des Geltungsbereichs. Auf dem unmittelbar angrenzenden nördlich Grundstück (Kita) außerhalb des Geltungsbereichs wurde in einem Wettbewerbsverfahren ausdrücklich eine eingeschossige Lösung gefordert. Aus der jetzt vorliegenden Begründung und dem Entwurf ergibt sich keineswegs eine zwingende Festsetzung für die eingebrachte Zweigeschossigkeit. Eine verträgliche Anpassung der vorhandenen Gebäudehöhen der sozialen Infrastrukturgebäude sollte vorgenommen werden. Ausdrücklich regt die Architektenkammer für ein mögliches Kita-Gebäude die Durchführung eines Architektenwettbewerbs an.
 3. Die Architektenkammer begrüßt die Berücksichtigung eines Spielplatzes in der Planung, der als öffentlicher Spielplatz nicht nur dem neuen Baugebiet selbst, sondern auch den bestehenden Nachbarschaften zu Gute kommt. Aus Bebauungsplangentwurf und städtebaulichem Entwurf ergibt sich allerdings nicht, wie dieser öffentliche Spielplatz von der Öffentlichkeit einerseits und aus dem Baugebiet selbst andererseits sinnvoll erreicht werden kann. Auch die Kombination des Blockheizkraftwerks mit einem „Spielhaus“ bleibt unverständlich. Die dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit muss baurechtlich gesichert sein. Die bisherige Festsetzung leistet dies nicht. Der Bebauungsplan sollte hier entsprechend überarbeitet werden.
 4. Die Festsetzung der übrigen privaten Grünflächen umfasst teilweise auch den Unterhaltungsweg des Deichverbands. Der Bebauungsplan geht nicht darauf ein, wie dieser Weg sich zurzeit darstellt und wie er in Zukunft aussehen soll. Eine versiegelte Wegefläche entspricht nicht den Zielen, die mit der Festsetzung einer Grünfläche erreicht werden soll. Wie beim Spielplatz bleibt auch bei den privaten Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung unklar, wie der öffentliche Zugang dauerhaft gesichert werden soll. Der Bebauungsplan sollte hier entsprechend überarbeitet und präzisiert werden.

5. Die bauliche Entwicklung der Grundstücke geht einher mit einem erheblichen Entfall von Bäumen und Grünstrukturen. Dies ist vor allem der angestrebten hohen baulichen Dichte geschuldet. Ein Städtebau mit geringerer Ausnutzung würde dagegen zu einer höheren Flexibilität im Umgang mit den vorhandenen Grünstrukturen führen und wertvolle Baumbestände erhalten helfen.
6. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze führen aufgrund der hohen baulichen Dichte zu einer Vielzahl von Garagenhöfen. Die Gestaltqualität dieser Höfe ist mehr als fragwürdig. Solche baulichen Situationen entsprechen nicht den vorhandenen Strukturen in der Umgebung. Zugleich entstehen mit der jetzt vorgelegten Erschließungsstruktur insgesamt 19 Zufahrten (Garagenhöfe und Doppelhausgaragen) entlang des Ehlersdamms. Die verkehrliche Funktionsfähigkeit und Sicherheit bleiben unklar. Der Bebauungsplan sollte hier entsprechend überarbeitet werden.
7. Schließlich sollte auch das Thema „Gestaltqualität“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens generell vertieft werden. Dies gilt sowohl für die geplanten Gebäude selbst als auch für die festgesetzten öffentlich zugänglichen Grünflächen. Eine sinnvolle gestalterische Ergänzung des baulichen Bestands ist bisher nicht erkennbar. Die städtebauliche Qualität des Konzeptes ist im vorliegenden Entwurf der maximalen Ausnutzung des Grundstücks für eine möglichst hohe Zahl an Gebäuden untergeordnet. Ein Siedlungsgrundriss, der Erschließung, Freiräume und Bebauung in einem angemessenen Kontext zur Umgebungsbebauung - durchaus mit einer höheren Dichte als in der Umgebung vorhanden – interpretiert, ist nicht im Ansatz erkennbar.
Die Nutzbarkeit der Grünflächen und des Spielplatzes bleibt ungewiss. Der Bebauungsplan sollte hier entsprechend überarbeitet werden und grundsätzliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude (Dachform, Dachneigung, Fassadenmaterialien, Farbgebung, usw.) treffen. Dies ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der Lage des geplanten Baugebiets am Rande unberührter, wertvoller Landschaftsflächen von besonderer Bedeutung. „

Die Verwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

zu 1:

Es ist wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Ziel Bremens, ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Flächenangebot für den Wohnungsbau zu schaffen. Im Stadtgebiet sollen auch Flächen für Einfamilienhäuser erschlossen werden, um hierdurch ein adäquates Angebot von Grundstücken in Bremen schaffen zu können.

Mit der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern verfolgt die Planung – im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 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.

Nach aktuellem Kenntnisstand (GEWOS-Studie) ist für die Stadt Bremen davon auszugehen, dass im Zeitraum 2010 und 2020 insgesamt rund 14.000 neue Wohnungen benötigt werden, um das Nachfragepotenzial abzudecken und ein ausgewogenes Wohnungsangebot bereit zu halten. Unter Berücksichtigung der bisherigen Baufertigstellungen ist für die Jahre 2015 bis 2020 von rund 1.400 neuen Wohnungen pro Jahr als Zielstellung auszugehen. Aufgrund der hohen Flüchtlingszugänge ergibt sich darüber hinaus ein weiterer erheblicher Bedarf für die kommenden Jahre. Dafür müssen geeignete Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Das soll vorrangig durch eine zielgerichtete Innenentwicklung mit der Aktivierung weiterer Flächenpotenziale erreicht werden. Die Flä-

che östlich Ehlersdamm, die Bestandteil dieser Wohnungsbauoffensive ist, soll hierzu einen Beitrag leisten.

Die bisherige Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan war ungenau. Das Plangebiet mit 18 Doppelhäusern (= 36 Doppelhaushälften) und 79 Reihenhäusern schafft Wohnraum für 115 Familien.

Im Plangebiet soll eine neue Wohnsiedlung entstehen, die sowohl den heutigen baulichen Anforderungen an den Wohnungsbau wie auch den Osterholzer Siedlungsstrukturen angemessen sind. Ein sparsamer Flächenverbrauch ist dabei ebenso wie die Möglichkeit, auch Eigentumsbildung für die breite Masse der Bevölkerung zu schaffen. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf ist eine Lösung erarbeitet worden, die diese Anforderungen berücksichtigt.

Zum Ehlersdamm soll die bauliche Gestalt der Gebäude eine prägnante Kante bilden, die deutlich sichtbar den Raum und Blick von und in die Osterholzer Feldmark erkennen lässt. Die festgesetzte zweigeschossige Bauweise mit der Höhenbegrenzung auf 10,50 m unterstützt die raumbildende Begrenzung durch die straßenbegleitende Bebauung. Eine niedrigere, eingeschossige Bebauung würde den städtebaulich gewollten raumbildenden Abschluss am Ehlersdamm nicht erzeugen und ist deshalb nicht angemessen. Auf die Festsetzung einer GRZ ist im Blick auf eine vereinfachte Berechnung in den Baugenehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren bewusst verzichtet worden, da sich aufgrund der beabsichtigten Realteilungen ein Baugrundstück aus dem Gebäude- und dem Carportgrundstück zusammensetzt. Eine Berechnung der durchschnittlichen Grundflächenzahl würde eine GRZ unterhalb der Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergeben. Eine planerische Zielstellung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die angrenzende Kuhkampsiedlung soll dabei gerade nicht zum Maßstab der neuen Siedlung gemacht werden. Die dort prägende Bebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern auf sehr großen Grundstücken. Der hierfür nötige Flächenverbrauch ist ökologisch und ökonomisch nicht zeitgemäß und sollte nicht als Maßstab für die Zukunft gelten.

zu 2:

Das im Eigentum der St. Petri Waisenhaus Stiftung befindliche Grundstück soll mit einer weiteren Einrichtung in Trägerschaft der Stiftung bebaut werden. Die nördlich angrenzende Kindertagesstätte stellt sich in ihrem baulichen Volumen zweigeschossig dar. Es ist im Sinne der oben dargelegten städtebaulichen Zielstellung, den Abschluss zur Straße Ehlersdamm raumbildend zu entwickeln, so dass auch hier ein zweigeschossiges Gebäude zugelassen werden soll. Die Entscheidung zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.

zu 3:

Der Bebauungsplanentwurf weist eine private Grünfläche aus, die die Zweckbestimmung „Spielwiese, öffentlich zugänglich“ enthält. Darüber hinaus ist in § 3 Abs. 4 des 1. Ortsgesetzes über Kinderspielflächen in der Stadtgemeinde Bremen vom 3.4.1973 geregelt, dass Spielplätze ohnehin für alle Kinder offen stehen. Die Erreichbarkeit der Spielfläche ist fußläufig von allen Seiten der privaten Wohnwege möglich. Über die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in Verlängerung der Straße Am Bohnenhof ist zusätzlich die Erreichbarkeit vom und in das benachbarte Wohngebiet möglich. Darüber hinaus ist vorgesehen, die öffentliche Zugänglichkeit im städtebaulichen Vertrag und über eine Grunddienstbarkeit zu gewährleisten.

Das Gebäude für die Energieversorgung soll baulich so gestaltet werden, dass Nebenräume für den Spielplatz wie z.B. Toiletten oder Abstellräume integriert werden sollen. Außerdem soll das Dach so weit auskragen, dass es bei Regen Unterstellmöglichkeiten bietet.

zu 4:

Der Graben am Achterkampe ist ein Verbandsgewässer des Bremischen Deichverbandes am Rechten Weserufer. Das Recht der Zugänglichkeit der Grundstücke für den Deichverband ist in § 5 der Satzung des Deichverbandes geregelt. Der Deichverband ist an der Planung des Gebietes beteiligt worden; seine Belange wurden berücksichtigt. Der Unterhaltungsweg soll nicht befestigt werden; er wird den Reihenhausendhäusern zur pfleglichen Nutzung überlassen. Er darf nicht bepflanzt werden. Die Festsetzung der privaten Grünanlage mit der Zweckbestimmung „z.T. Gewässer und Unterhaltungsweg für den Deichverband“ ist ausreichend beschrieben.

zu 5:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein umfangreicher Umweltbericht enthalten, in dem die einzelnen Umweltauswirkungen – auch bezogen auf den Baumbestand – beschrieben und bewertet werden. Mit der Bebauung ist der Verlust von Bäumen verbunden. Im Baumschutzgutachten ist nachgewiesen worden, dass es sich teilweise um umsturzgefährdete abgängige Bäume handelt. Es werden lediglich 6 Bäume gefällt, die nach § 1 der Bremischen Baumschutzverordnung geschützt sind. Die Ursache für die Fällung dieser Bäume hängt weniger mit der Dichte im Plangebiet, sondern damit zusammen, dass der Baugrund erheblich aufgehöhht werden muss. Außerdem sind alle vorhandenen Bäume auf der östlichen Seite des Ehlersdamms zu fällen, da hier die erforderlichen Nebenanlagen geschaffen und gleichzeitig darunter die entsprechenden Kanäle verlegt werden müssen. Für alle zu fällenden Bäume wird hinreichend Ersatz gepflanzt. Darüber hinaus bleiben der vorhandene Wald und die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Altbäume erhalten und sind in das städtebauliche Konzept integriert.

zu 6:

Die gewählte Form von rückwärtig liegenden Garagenhöfen verfolgt das städtebauliche Ziel, das Siedlungsgebiet vom Ehlersdamm aus durch Gebäude in Erscheinung treten zu lassen. Garagenhöfe direkt an der Straße galt es zu vermeiden. Mit dem Erschließungskonzept werden relativ schmale Einfahrten in die hinteren Grundstücksbereiche geplant. Diese sind wiederum kleinteilig, um das Gebiet zu gliedern und in kleinere Einheiten zu unterteilen. Die gewählte Erschließungsform, Grundstücke mittels Überfahrten direkt von der Erschließungsstraße aus anzufahren, ist ein durchaus übliches Konzept. Die Erschließungsplanung und somit auch die Zufahrten sind mit dem zuständigen Amt für Straßen und Verkehr (ASV) abgestimmt. Bedenken hinsichtlich der Funktionsfähigkeit und der Sicherheit sind von Seiten des ASV nicht geäußert worden.

zu 7:

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches durch eine Bürogemeinschaft Bremer Planungsbüros zusammen mit der Stadtplanung beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erarbeitet worden ist. Außerdem ist eigens für das Baugebiet ein neuer Haustyp für die Doppelhäuser entwickelt worden. Aus diesem Grund lassen sich die Anmerkungen der Architektenkammer nicht nachvollziehen. Es ist beabsichtigt, die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Investor in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln, so dass gestalterische Festsetzungen wie z.B. von Dachform, Dachneigung, Fassadenmaterialien oder Farbgebung nicht erforderlich sind. Die konkrete Gestaltung von Freiflächen ist regelmäßig nicht Gegenstand von planungsrechtlichen Festsetzungen.

Zur Zielstellung des städtebaulichen Konzeptes wird auf die Ausführungen zu Anmerkung 1 verwiesen.

Das Ortsamt Osterholz teilt folgendes mit:

Der Beirat Osterholz begrüßt generell die Aufstellung der Bebauungspläne 2329 und 2461 im Ortsteil Osterholz. Der Beirat hatte beide Flächen immer wieder für eine mögliche Bebauung vorgeschlagen. Der Beirat begreift die Rea-

lisierung von ca. 250 WE als einen wichtigen Beitrag des Stadtteils Osterholz zur Schaffung neuen Wohnraums. Der Beirat erinnert in diesem Zusammenhang auch an weitere vorgeschlagene Flächen (u.a. Ellener Hof, Andernacher Str., Osterholzer Heerstr. / Mercedes Benz), die in diesem Antrag zu den konkreten B-Plänen aber nicht der Kern der Befassung sind.

...

Die im Bebauungsplanentwurf 2461 vorgesehene Verlängerung der Posthauser Straße durch das Wäldchen macht aus der Sicht des Beirats Sinn, weil hierdurch eine weitere Erschließungsfunktion – beispielsweise durch die Nutzung der BSAG – erreicht wird. Andernfalls sollte der Abschnitt durch das Wäldchen ausschließlich Fahrradfahrern und Fußgängern vorbehalten sein. So könnte das Fällen von Bäumen und die Lärmbelastung jetzt beruhigter Bereiche verhindert werden. Der Beirat fordert die Weiterführung des geplanten Geh- und Radweges auf der östlichen Seite des Ehlersdamms bis zum Kindergarten von St. Petri (Ehlersdamm 62). Dort muss eine gesicherte Überquerung für Fußgänger und Radfahrer auf die westliche Seite des Ehlersdamms ermöglicht werden. Der Beirat wünscht hierfür eine Hochpflasterung, da nur so eine eindeutige Priorität gegeben ist. Ferner sollte ein schmaler Weg – durch Nutzung des jetzigen Straßenbegleitgrüns – bis zur Sudwalder Straße auf der östlichen Seite des Ehlersdamms fortgeführt werden.

Das im Kontext des vorgesehenen Blockheizkraftwerks angedachte Spielhaus (Entwurf M & B) taucht in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf. An dieser Stelle ist der Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Der Bauträger wird aufgefordert, im Hinblick auf einen wirksamen Lärmschutz geeignete präventive bauliche Maßnahmen zu vollziehen.

Die Verwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zur Posthauser Straße:

Die Verlängerung der Posthauser Straße ist für alle Verkehre vorgesehen. Sie soll zur Entlastung der umliegenden Straßen, insbesondere zur Straße Am Großen Kuhkamp beitragen. Daran soll festgehalten werden.

Zur Fortführung des Geh-und Radweges am Ehlersdamm

Die vom Beirat geforderte Fortführung der Nebenanlagen an der Ostseite des Ehlersdamm Richtung Norden liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2461. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan 2436 weist die Straße Ehlersdamm einschließlich einer möglichen Verbreiterung Richtung Osten bereits als öffentliche Verkehrsfläche aus. Damit sind die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, die Nebenanlagen herzustellen. Das hierfür zuständige Amt für Straßen und Verkehr hat Kenntnis vom Beiratsbeschluss und wurde bereits gebeten, im Sinne des Beiratsbeschlusses tätig zu werden.

Zum Spielhaus

Ein Spielhaus ist nicht Gegenstand der Planung, aber planungsrechtlich zulässig. Vielmehr ist beabsichtigt, das Gebäude für die Energieversorgung baulich so zu gestalten, dass Nebenräume für den Spielplatz wie z.B. Toiletten oder Abstellräume eingeplant werden. Außerdem soll das Dach so weit auskragen, dass es bei Regen Unterstellmöglichkeiten bietet. Es wird angestrebt, dazu eine Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag herbeizuführen.

Wirksamer Lärmschutz

Ein wirksamer Lärmschutz ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 sichergestellt.

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

4. Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses Bebauungsplan 2150, Einstellung des Planverfahrens

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 2461 besteht bereits ein Planaufstellungsbeschluss. Die Deputation für Bau hat hierzu am 07.06.2001 einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 2150 gefasst. Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 2150 umfasst auch die Straßen- und Grünflächen des Ehlersdamm und grenzt im Süden an die heute dort verlaufende Straßenbahnlinie 1, die zum Bahnhof Mahndorf führt. Die damaligen Planungsziele gingen davon aus, dass die westlich angrenzenden Flächen der Osterholzer Feldmark ebenfalls bebaut und der Ausbau des Ehlersdamms aus den Erlösen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme finanziert werden.

Es ist erforderlich, den Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2150 vom 7. Juni 2001 aufzuheben und das entsprechende Verfahren einzustellen.

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

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor für die Wohnbebauung übernimmt nach Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages die abgesicherte Verpflichtung, die Planung auf eigene Kosten zu verwirklichen. Dies umfasst auch die Herstellung bzw. den Ausbau der sich im Geltungsbereich befindenden Verkehrsflächen.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die 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.

2. Genderprüfung

Das Siedlungsgebiet soll für Frauen und Männer, für Jung und Alt, ein gleichermaßen attraktives Wohngebiet sein. Die Angebote im Plangebiet richten sich an alle Bevölkerungsgruppen. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept. Angebote für Kinder und junge Menschen, sollen ebenso wie Angebote an Männer und Frauen, zu denen Spielgeräte Spazierwege, Plätze zum Verweilen usw. gehören, Bestandteil der Grünflächen werden.

D) Abstimmungen

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.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2461 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ehlersdamm, Holter Fleet und Am Großen Kuhkamp (Bearbeitungsstand: 30.11.2015) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Planaufstellungsbeschluss der Deputation für Bau vom 7. Juni 2001 zum Bebauungsplan 2150 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ehlersdamm (einschließlich), Holter Fleet, Posthauser Straße, Beim Rethpol, Am Großen Kuhkamp, Langwedeler Straße und Grundstück Ehlersdamm 256 aufgehoben wird und das entsprechende Bebauungsplanverfahren einzustellen ist.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2461 für ein Gebiet in Bremen Osterholz zwischen Ehlersdamm, Holter Fleet und Am Großen Kuhkamp (Bearbeitungsstand: 30.11.2015) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes 2461 (Bearbeitungsstand: 30.11.2015)
- Begründung zum Bebauungsplan 2461
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Begründung

**zum Bebauungsplan 2461
für ein Gebiet in Bremen Osterholz zwischen Ehlersdamm,
Holter Fleet und Am Großen Kuhkamp
(Bearbeitungsstand: 30.11.2015)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Osterholz.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet ist nicht bebaut. Es wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Norden des Plangebiets verläuft das Holter Fleet. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes liegt eine Waldfläche, hinter der in Nord-Süd-Richtung der Graben Am Achterkampe verläuft. Hieran angrenzend liegt die Kuhkampsiedlung, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist. Westlich des Ehlersdamms liegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Osterholzer Feldmark. Am südlichen Ende des Plangebietes liegt die Straße Am Großen Kuhkamp, die die Kuhkampsiedlung von Westen erschließt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Straßenraum Ehlersdamm ist im FNP als Fläche mit der Funktion „Grünverbindung“ dargestellt.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes bestehen Festsetzungen des Bebauungsplanes 630 (rechtsverbindlich seit 23. Februar 1967). Das Holter Fleet ist als Öffentliche Grünfläche, die südlich angrenzende Fläche als WS (Kleinsiedlungsgebiet) und die Verlängerung der Posthauser Straße zum Ehlersdamm als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ansonsten bestehen im Plangebiet keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, in Bremen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Flächenangebot für den Wohnungsbau zu schaffen. Im Stadtgebiet sollen auch Flächen für Einfamilienhäuser erschlossen werden, um durch ein adäquates Angebot von Grundstücken in Bremen der Abwanderung entgegen zu wirken und potenzielle Neubürger zu gewinnen.

Die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen südlich der Posthauser Straße befinden sich im Eigentum eines Bauträgers, der auf dieser bisher unbebauten Fläche insgesamt 18 Doppelhäuser mit 36 Doppelhaushälften und 79 Reihenhäuser errichten möchte.

Die Planung basiert auf einem städtebaulichen Vorentwurf der Architekten J.J. Schulze und H. Hoppenberg.

Mit der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern 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.

Das Holter Fleet im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes bleibt erhalten. Es ist Teil einer öffentlichen Grünanlage, die nach Osten in Zusammenhang mit einer weiteren Wohnbauentwicklung am Ende der Scholener Straße ausgebaut und um eine neue Wegeverbindung nördlich des Fleets zum Ehlersdamm ergänzt wird.

An das Holter Fleet südlich angrenzend befindet sich eine nicht bebaute Grünfläche der Stiftung St. Petri Waisenhaus. Diese ca. 6.000 m² große Fläche soll mit einer Einrichtung als Kindertherapiezentrum „Orange House“ bebaut werden.

Die Verlängerung der Posthauser Straße zum Ehlersdamm wird als Planungsziel weiter verfolgt. Die erforderlichen Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen Bestandteil der Bauleitplanung.

Die bestehende Fuß- und Radfahrverbindung von der Kuhkampsiedlung in Verlängerung der Straße Beim Bohnenhof zum Ehlersdamm, die das Plangebiet mittig quert, bleibt erhalten.

Das neue Wohngebiet ist gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn (A27) ist Bremen-Sebaldsbrück. Das öffentliche Nahverkehrsnetz Bremens schließt die neue Siedlung über die Buslinie 37 mit den Haltestellen Egestorffstiftung im Norden und Beim Bohnenhof im Osten an. Über die Straßenbahn Linie 1, die in der Hans-Bredow Straße bis zum Bahnhof Mahndorf führt, bestehen direkte Umsteigemöglichkeiten auf die Schienenstrecke der Deutschen Bahn zum Bremer Hauptbahnhof.

Da es überwiegend keine planungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet gibt bzw. die bestehenden Festsetzungen nicht den Planungszielen entsprechen, ist die Aufstellung eines Bauleitplanes für die Umsetzung der Planungsziele erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird die in der angrenzenden Kuhkampsiedlung vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet fortgeführt.

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um hier einen erweiterten Spielraum von Entwicklungen zuzulassen, die über die reine Wohnnutzung hinausgehen.

Auch das geplante Kindertherapiezentrum auf dem nördlich der Posthauser Straße gelegenen Grundstück fügt sich in die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes als „Anlage für soziale Zwecke“ ein.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für das Wohngebiet wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Es wird mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Posthauser Straße keine Grundflächenzahl festgesetzt. Hier sind die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen vollständig überbaubar. Die festgesetzten Baugrenzen und die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurden so bemessen, dass bei Zugrundelegung des städtebaulichen Entwurfs die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete - über das gesamte Plangebiet betrachtet - eingehalten werden. Selbst wenn es in der Zukunft aufgrund von Grundstücksteilungen zu einzelnen Überschreitungen kommen sollte, so werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Dies folgt aus der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche unabhängig von Grundstücksteilungen die Bebaubarkeit über das einzelne Grundstück hinaus städtebaulich angemessen regelt. Im so verstandenen Durchschnitt werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO jedenfalls eingehalten. Diese Festsetzungen ermöglichen 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 einen Bauträger als eine Baumaßnahme errichtet wird. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sie dem Entwurf entsprechen. Die Gebäudehöhe wird durch eine Festsetzung begrenzt. Damit soll das einheitliche Siedlungsbild gewahrt und vermieden werden, dass dieses durch nachträgliche Auf- und Ausbauten beeinträchtigt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Zusätzlich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Wintergärten und Terrassen in einer Tiefe von bis zu 3 m zulässig. Da auf dem Grundstück nördlich der Posthauser Straße noch keine detaillierte Planung vorliegt, werden hier Festsetzungen getroffen, die einen Spielraum für die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück zulassen.

Um das einheitliche Siedlungsbild und den homogenen Charakter der Bebauung nachhaltig zu sichern, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den Flächen zulässig, für die besondere Festsetzungen für diesen Nutzungszweck gelten (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die den Reihenhauszeilen zugeordneten Garagen und Stellplätze sind in vier Garagenhöfen gelegen, die auf direktem Wege vom Ehlersdamm aus angefahren werden. Von der Posthauser Straße und der Straße Am Großen Kuhkamp wird jeweils ein weiterer Garagenhof erschlossen. Durch diese Anordnung werden die Stellplätze an wenigen Standorten im Quartier gebündelt, so dass in den übrigen Bereichen des Wohnquartiers kein Kfz-Verkehr stattfindet.

3. Verkehrsflächen

Das neue Wohngebiet wird über den Ehlersdamm an das Stadtstraßennetz angebunden. Dazu werden die östlichen Nebenanlagen des Ehlersdamm (Parkstreifen mit neu zu pflanzenden Bäumen und ein kombinierter Geh- und Radweg) in diesem Straßenabschnitt in einer Breite von 5,40 m neu hergestellt. Der Parkstreifen wird parallel zur Fahrbahn mit den notwendigen Besucherparkplätzen und Bäumen für die neue Siedlung angelegt. Im Bebau-

ungsplan werden die Nebenanlagen der Straße als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Die Posthauser Straße wird westlich zum Ehlersdamm hin verlängert, so dass hier eine neue Straßenanbindung zur Kuhkampsiedlung entsteht.

Als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wird der Fuß- und Radweg, der den Ehlersdamm mit der Straße Beim Bohnenhof verbindet, planungsrechtlich gesichert.

Einzelheiten zum Ausbau der Nebenanlagen des Ehlersdamms, zum Bau der Posthauser Straße und zur Querverbindung des Fuß- und Radwegs werden in einem parallel abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadtgemeinde und dem Investor geregelt.

4. Grünflächen

Die im Plangebiet verbleibenden Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung. Die heute als „Wald“ gemäß Bremisches Waldgesetz (BremWaldG) geschützte Fläche im Nordosten wird als private Grünfläche festgesetzt. Einzelheiten sind im Umweltbericht beschrieben. Diese private Grünanlage enthält Gehölze, Wege und am östlichen Rand den vorhandenen Graben Am Achterkampe. Hier entsteht zukünftig entsprechend der zeichnerischen Festsetzung eine für alle zugängliche Grünfläche. Die Grünanlage bietet mit ihrem ausgeprägten Baumbestand wohnungsnaher Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche südlich der Fußwegeverbindung Beim Bohnenkamp soll gemäß ihrer Zweckbestimmung vorwiegend als Spielwiese und als freiräumlich gestalteter Mittelpunkt der Siedlung hergestellt und genutzt werden. Möglichkeiten des Zusammenkommens, des Aufenthalts und des Spielens im Freien stehen im Vordergrund. Die Lage im Kreuzungspunkt zur Kuhkampsiedlung ermöglicht eine soziale und freiräumliche Vernetzung der beiden Siedlungsgebiete. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist auch diese Grünfläche öffentlich zugänglich. Die öffentliche Zugänglichkeit, die Nutzung und Unterhaltung der Fläche wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Fleet Am Achterkampe, das an der östlichen Grundstücksgrenze zur Kuhkampsiedlung in Nord-Süd-Richtung verläuft, ist ein Verbandsgewässer des Bremischen Deichverbandes und wird von diesem unterhalten. Das Gewässer nebst beidseitigem Uferstreifen und dem Unterhaltungsweg ist Teil der privaten Grünfläche.

Im Norden des Plangebietes verläuft das Holter Fleet. Das in West-Ost-Richtung durch Osterholz verlaufende Fleet ist größtenteils von begleitenden Grünstreifen und Wegen gesäumt. Das Ziel einer Wegevernetzung ist in dem Grün- und Freiraumkonzept Bremens, dem „Grünen Netz“ als Ziel enthalten. Deshalb wird das Fleet samt Uferbereichen als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5. Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist lärmbelastet. Die Belastung durch Straßen- und Schienenlärm wurde schalltechnisch untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen). Insbesondere von der Eisenbahnstrecke Bremen-Hannover und der Güterstrecke Dreye-Sagehorn gehen Lärmimmissionen aus. Hinzu kommt Straßenlärm vom Ehlersdamm, der Straße Am Großen Kuhkamp sowie der geplanten Posthauser Straße.

Wie aus den Lärmkarten hervorgeht, sind die Schienenverkehrslärmimmissionen trotz des relativ großen Abstands zwischen dem Plangebiet und den Bahnstrecken von ca. 1 km dominierend. Die ermittelten Werte überschreiten zum Teil die Orientierungswerte der DIN 18005. Dennoch ist die Bebaubarkeit der Flächen für den Wohnungsbau städtebauliches Ziel. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz entsprechend der DIN 4109 werden die Lärmwerte im Wesentlichen eingehalten.

Umgang mit Taglärm

Als Anhaltswert für die städtebauliche Planung wird im Beiblatt 1 zu DIN 18005 der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB (A) genannt.

Unter Beachtung der Eigenabschirmung durch die Gebäude wird der WA-Orientierungswert auf den Terrassen und Freisitzen auf der Südseite der Gebäude im Garten am Tage - bis auf eine Reihenhauszeile im äußerst südlichen Teil des Plangebiets - eingehalten. Hier wird am Tage der WA-Orientierungswert in den hausnahen Freibereichen an der Südseite der Gebäude um 1 – 2 dB(A) überschritten. Diese Pegelüberschreitung wird jedoch aufgrund der untergeordneten Bedeutung einzelner Überschreitungen im Plangebiet, der städtebaulich integrierten Lage des gesamten Baugebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung für vertretbar gehalten.

Umgang mit Nachtlärm

Als Anhaltswert für die städtebauliche Planung wird im Beiblatt 1 zu DIN 18005 der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB (A) für Verkehrslärm genannt.

Aufgrund der Prognosen für die Schienenverkehrsgeräusche von den Bahnstrecken Bremen-Hannover und Dreye-Sagehorn wird unter Berücksichtigung der Straßenverkehrsgeräusche beim Gesamtlärmpegel der Orientierungswert für WA-Gebiete bei „freier Schallausbreitung“ in der Nachtzeit im gesamten Plangebiet um 8 bis 13 dB(A) überschritten.

Aus diesem Grunde sind für alle schutzbedürftigen überbaubaren Flächen passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Nach den vorliegenden Rechenergebnissen sind für taggenutzte Räume die Lärmpegelbereiche II bis III und für nachtgenutzte Räume der Lärmpegelbereich IV zu beachten. Da im Bebauungsplan keine Vorgaben zur Lage der schutzbedürftigen Räume innerhalb der Gebäude getroffen werden, wird im gesamten Plangebiet für Aufenthaltsräume in Wohnungen der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Bei den meisten Gebäudeseiten der künftigen Wohnbebauung liegt die Außenlärmbelastung nachts über 50 dB(A), so dass die Einhaltung eines Innenpegels von 30 dB(A) durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen o.ä., mit einem Schalldämmmaß, das das der Fenster nicht schlechtert, sicherzustellen ist. Diese Überlegung gilt sinngemäß auch für

andere Lüftungsöffnungen, die ggf. in den lärm betroffenen Fassaden angeordnet werden sollen.

Alternativ ist der Einbau von Haus-, Wohnungs- oder Raumlüftungsanlagen möglich. Zur Vermeidung größerer (schalltechnischer) Anforderungen an die Zu- und Abluftöffnungen sollten diese Öffnungen in Gebäudeseiten bzw. Fassadenabschnitte mit einer geringen Außenlärmbelastung angeordnet werden.

Die Festsetzungen zum Schallschutz (textliche Festsetzung Nr. 5) stellen sicher, dass ein Wohnen und Schlafen ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ermöglicht wird. [s. Einzelheiten dazu im Umweltbericht 2 (d)].

6. Fläche für Versorgungsanlagen

Im Baugebiet wird die Versorgung des Gebietes mit Wärme durch ein Blockheizkraftwerk betrieben. Das hierfür notwendige technische Gebäude wird als „Fläche für die Kraftwärmekopplung (KWK)“ im Plan festgesetzt.

7. Textliche Festsetzungen

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes und grünen Charakters der Wohnsiedlung enthält der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 6 Gestaltungsfestsetzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke. So sind Einfriedungen von Baugrundstücken nur als Hecken oder als Strauchpflanzen aus heimischen Arten (z. B. Hainbuchen) auszubilden. Zäune sind nur verdeckt durch Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig.

Um die das Ortsbild prägenden Bäume zu sichern, enthält der Bebauungsplan zeichnerische Baumerhaltungsfestsetzungen. Auf Grundlage eines Baumgutachtens wurden sechs Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Die Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) und sind gemäß der Festsetzung nach Abgang zu ersetzen. Es sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten.

8. 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 ggf. 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.

9. Hinweise

Im Plangebiet befinden sich nach der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) 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, ist der Landesarchäo-

logie Gelegenheit einzuräumen, sämtliche Erdarbeiten (dazu gehören auch die Kampfmittelsucharbeiten) in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Der entsprechende Hinweis dient dem Ziel, die Beteiligung der Landesarchäologie bei Erdarbeiten sicherzustellen.

D) Umweltbericht

Festlegung des Untersuchungsrahmens

Im Verfahren sind die durch die Neuplanung erzeugten Umweltauswirkungen ermittelt worden, die nachfolgend beschrieben und bewertet werden.

Die Festlegung des nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung des Bebauungsplans 2461 erfolgte im Zusammenwirken mit den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Unterlagen für den Umweltbericht

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

- Gutachten „Erhaltenswürdigkeit und Verkehrssicherheit – Baumbestand am Ehlersdamm“
Gerrit Güldener, Rhaudefehn, März 2014,
- Fachbeitrag Fledermäuse
Manfred Tillmann, Stuhr – Seckenhausen, Oktober 2014,
- Avifauna Gutachten „P2547-Geltungsbereich B-Plan 2461 – Brutvögel im Bereich Ehlersdamm“
PD Dr. Klaus Handke, Ganderkesee, Juni 2015
- Schalltechnisches Gutachten
Bonk Maire Hoppmann, Garbsen, 29.06.2015

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2461 berührt sind.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 2461 setzt im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet (WA), private Grünflächen 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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens und die wesentlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

- 2(a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima §1 Abs. 6 Nr. 7a, b, f und § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)

Ziele und Grundsätze

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diese sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Für das Land Bremen gibt das Bremische Naturschutzgesetz (BremNatG) landesspezifische Regelungen vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Kapitel 5 BNatSchG. Eingriffe sind zu bewerten (Eingriffsregelung). Ziel ist es, Eingriffswirkungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Grundlage für die Berechnung der Kompensationserfordernisse ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

In § 1 Abs. 1 der Bremer Baumschutzverordnung (BaumSchVO) werden bestimmte Bäume, sofern sie außerhalb von Waldflächen gemäß § 2 Abs. 1 des Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG) stehen, zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Folgende Bäume sind gemäß § 1 Abs. 2 BaumSchVO geschützt:

- Laubbäume (einschließlich Schalenobst) mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm,
- Obstbäume, die keiner erwerbsgärtnerischen Nutzung unterliegen, sowie Bäume der Gehölzarten Ilex, Taxus und Crataegus mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm,
- Bäume der Gehölzart Salix mit einem Stammumfang von mindestens 300 cm sowie als Kopfweiden ausgebildete Bäume der Gehölzart Salix mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm,
- Nadelbäume, außer Taxus, mit einem Stammumfang von mindestens 300 cm.

Sollten geschützte Bäume entfernt werden, so sind nach § 9 Abs. 1 BaumSchVO standortheimische Neuanpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich oder Ersatz zu leisten, soweit dies angemessen oder zumutbar ist. Die Neuanpflanzungen sollten den Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild, der durch die Beseitigung des Baumes eingetreten ist, in ausreichendem Maße ausgleichen oder ersetzen. Nach § 9 Abs. 2 BaumSchVO ist die Neuanpflanzung auf der Fläche durchzuführen, auf der der zur Beseitigung freigegebene Baum stand. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Neuanpflanzung in räumlicher Nähe dieser Fläche durchzuführen.

Gemäß § 1 BremWaldG ist der Wald aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt (Schutzfunktion), für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) sowie seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine nachhaltige Bewirtschaftung zu sichern. Eine Umwandlung von Wald in eine Fläche anderer Nutzungsart ist gemäß

§ 8 Abs. 8 BremWaldG nur mit einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung durch die Waldbehörde zu genehmigen. Sollten die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung nicht ausgeglichen werden können oder die waldbesitzende Person den Ausgleich nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vornehmen können, kann die Waldbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde eine Ausgleichszahlung festlegen.

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. Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert: Bundesweit werden im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser festgesetzt, in Bremen gibt das Bremische Wassergesetz (BremWG) zusätzlich landesspezifische Ziele vor. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz und BNatSchG sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen. Schmutz- und Niederschlagswasser ist nach dem Bremischem Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Wirkraum, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Landschaftsprogramm Bremen (LAPRO) benennt für das in den Naturräumen „Wesersandterrassen“ und „Hamme-Wümme-Marsch“ gelegene Eingriffsgebiet folgende Ziele und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege:

Auf Plan 1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ des LAPRO ist für den Geltungsbereich die Entwicklung zu einem Wohn-/Mischgebiet mit besonderer Grünfunktion (Ortsbild, Naturerleben, Biotopvernetzung) dargestellt. Bei der Entwicklung neuer Wohn-, Misch- und Sondergebiete auf dieser Fläche ist der Erhalt bzw. Ausgleich besonderer Freiraumfunktionen vorgesehen. Die westlich angrenzenden strukturreichen Acker-Grünlandflächen der Osterholzer Feldmark sollen gesichert und entwickelt werden. Bei einer Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs soll der Übergang in die Landschaft in der Art eines Stadtrandparks gestaltet werden. Es sollen bestehende Landschaftselemente und landwirtschaftlich genutzte Flächen integriert und Ausblicke in die Osterholzer Feldmark inszeniert werden. Als natur- und kulturraumtypische Baumarten im nördlichen Abschnitt vom Ehlersdamm sollten bei Neupflanzungen Buchen, Eichen und Obstbäume verwendet werden.

Der Geltungsbereich wird als Bereich allgemeiner Bedeutung dargestellt. Für diese Flächen gilt die Zielkategorie UN, die bedeutet, dass andere Nutzungen (im vorliegenden Fall die Wohnnutzung) unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele für die Siedlungsentwicklung entsprechend des Kapitels 4.4.29 des LAPRO Vorrang haben.

Laut Plan 2 „Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben“ des LAPRO ist der Geltungsbereich als landschaftsgerechter Siedlungsrand bzw. attraktiver Eingangsbereich in die Stadt verzeichnet. Die bestehende Baumreihe entlang des Ehlersdamms ist als ortsübergreifende Grünverbindung und Erholungsweg bewertet. Im nördlichen Bereich der Osterholzer Feldmark ist die

Anlage einer Grünverbindung in West-Ost-Richtung, die auch parallel zum Holter Fleet im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs verläuft, vorgesehen.

Die Bebauung im Geltungsbereich hat einen Verlust von Vernetzungsflächen in der Landschaft zur Folge (Plan 3 „Biotopverbundkonzept“).

Bestandsdarstellung und Bewertung von Natur und Landschaft im Wirkraum

I) Pflanzen - Biototypkartierung

Im Jahr 2014 wurde eine Kartierung der Biototypen nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Bremen (HELLBERG & NAGLER 2013) durchgeführt. Die Bewertung der Biototypen erfolgte nach der Bremer Biotopwertliste 2014.

Folgende Wertstufen wurden dabei angewandt (SUBV 2015):

- Wertstufe 5: von sehr hohem Wert (seltene und repräsentative naturnahe, extensiv oder ungenutzte Ökosysteme mit i.d.R. extremen Standorteigenschaften und hohem Anteil standortspezifischer Arten)
- Wertstufe 4: von hohem Wert (seltene und repräsentative naturnahe, extensiv oder ungenutzte, jedoch weniger gut ausgeprägte oder jüngere Ökosysteme mit i.d.R. weniger extrem ausgebildeten Standorteigenschaften)
- Wertstufe 3: von mittlerem Wert (extensiv genutzte oder sich seit kurzer Zeit natürlich entwickelnde Ökosysteme)
- Wertstufe 2: von geringem Wert (durch menschliche Einflüsse deutlich überprägte Ökosysteme)
- Wertstufe 1: von sehr geringem Wert (intensiv genutzte Flächen, auf denen im Wesentlichen Ubiquisten vorkommen)
- Wertstufe 0: ohne Wert (versiegelte Flächen).

Der Bestand der Bäume wurde zuvor separat erfasst. Der Baumbestand entlang der Straße Ehlersdamm wurde am 07./10.02.2014 vom Umweltbetrieb Bremen kartiert. Für den Baumbestand der Vorhabenfläche wurde ein separates Gutachten zur Erhaltenswürdigkeit und Verkehrssicherheit erstellt (GÜLDENER 2014).

Eine Darstellung der Biototypen im Geltungsbereich mit ihren Wertstufen ist Abbildung 1 (s. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen I.2) Ermittlung des Biotopverlustes) zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünland intensiv genutzt. Am Rand wird dieser durch offene Gräben entwässert und größtenteils von Baum- bzw. Strauchhecken gesäumt. Das Grünland wird durch einen Fuß- und Radweg „Beim Bohnenhof“ geteilt. Beidseitig entlang des Weges befinden sich Weißdornhecken. Nördlich des Weges und östlich der Wiese befindet sich ein etwa 0,7 ha großer und ca. 22 m breiter Wald. Dieser setzt sich aus Birken, Schwarz-Erlen, Hain-Buchen, Rot-Buchen und Stiel-Eichen zusammen. Vereinzelt finden sich Felsenbirnen, Robinien und Vogel-Beeren. Einige Eichen und Buchen sind über 80 Jahre alt, der größte Teil der Bäume ist etwa 40 bis 50 Jahre alt. Die Birken sind größtenteils jünger als 40 Jahre.

In den Kronen hat sich aufgrund des Lichtmangels viel Totholz gebildet und mehrere Birken sind absterbend.

Am westlichen Waldrand zur Wiese stehen mehrere große Eichen, die zum Teil bis zu 10 m in die Fläche hineinragen. Einige Eichen weisen ausgeprägte Schrägstände auf. Ein typischer Waldrand ist nicht zu erkennen (GÜLDENER 2014).

Entlang des Ehlersdamms wurden 30 Einzelbäume kartiert, von denen sechs Eichen nach § 1 BaumSchVO geschützt sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope (SUBV 2014).

II) Tiere

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange findet auf Grundlage der vorhabenbedingten Kartierungen von Brutvögeln (HANDKE 2015) und Fledermäusen (TILLMANN 2014) statt. Die vollständigen Gutachten mit detaillierten Angaben zu den durchgeführten Kartierungen (Zeitraum, Untersuchungsraum, methodische Vorgehensweise, Bestandsergebnisse, Bewertung) liegen als Gutachten (Fledermausgutachten) vor bzw. sind unter C (Brutvogelgutachten) beschrieben.

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

II.I) Fledermäuse

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 2014) erarbeitet.

Insgesamt konnten im Rahmen der Untersuchung im Gebiet fünf Fledermausarten bzw. Artengruppen sicher nachgewiesen werden.

Tabelle 1: Nachgewiesenes Artenspektrum

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Gefährdungsstatus		
		RL D	RL Nds	FFH
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	3	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	2	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	2	IV
Breitflügel-fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2	IV
Große / Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii / mystacinus</i>	V/V	2	IV
Myotis unbestimmt	<i>Myotis spec.</i>			
Fledermaus unbestimmt	<i>Chiroptera</i>			
Legende: RL D: Gefährdung nach Roter Liste Deutschland (MEINIG et al. 2009) RL Nds: Gefährdung nach Roter Liste Niedersachsen (Heckenroth 1993) FFH: Arten aus Anhang IV oder II der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie				

Die **Zwergfledermaus** wurde mit insgesamt 37 % der Gesamthorchkistenkontakte am häufigsten nachgewiesen und mittels Detektor flächig im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes im Bereich der Gehölze wurden Aktivitätsschwerpunkte registriert. Dort wurden auch an vier der sechs Untersuchungstermine Sozial-/Balzrufe aufgenommen.

Auch der **Große Abendsegler** wurde flächig und häufig (30 % der Horchkistenkontakte) nachgewiesen. Aktivitätsschwerpunkte lagen oberhalb der Baumkronen. An zwei Terminen wurde das gleichzeitige Jagdverhalten von zwei bis drei Tieren festgestellt. Zudem besteht aufgrund von Sozial-/Balzrufen des Abendseglers im Bereich der Posthauser Straße (Großbäume) ein Quartiersverdacht. Der konkrete Baum konnte jedoch nicht ermittelt werden.

Aktivitätsschwerpunkte der **Breitflügel-fledermaus** wurden im Bereich des Ehlersdamms festgestellt, wo an einem Termin eine Daueraktivität registriert wurde. Insgesamt fallen 13 % der Horchkistenkontakte auf die Breitflügel-fledermaus.

Vereinzelnd wurden auch **Bartfledermäuse** nachgewiesen. Aktivitätsschwerpunkte oder Quartiere konnten jedoch nicht festgestellt werden. Die restlichen Horchkistenkontakte setzen sich aus nicht näher bestimmten Arten der Gattungen *Myotis* (18 %) und *Pipistrellus* (1 %) sowie einer unbestimmten Fledermausart zusammen.

Insgesamt wurden 14 Bäume festgestellt, die aufgrund ihrer Struktur potentielle Quartiermöglichkeiten bieten.

II.II) Avifauna

Im Rahmen der avifaunistischen Kartierung (HANDKE 2015) wurden im Jahr 2015 insgesamt 16 Brutvögel im Untersuchungsgebiet festgestellt, die alle im Waldstreifen brüteten. Weitere drei Arten wurden als Nahungsgäste auf den Grünlandflächen festgestellt.

Die einzige nachgewiesene Rote Liste-Art ist der Gartenrotschwanz, der mit einem Paar im Süden des Waldstreifens nachgewiesen wurde. Weiterhin wurde der Kernbeißer kartiert, der in Bremen eine vergleichsweise geringe Bestandsgröße aufweist.

Tabelle 2: Nachgewiesene Vogelarten (nach HANDKE 2015)

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Rote Liste D	Rote Liste Nds	01.04.2015	24.04.2015	15.05.2015	21.05.2015	Status
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-		x	x	x	BV
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	V	V				x	NG
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	x	x	x	x	BV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	x			x	BV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-		x	x		BV
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	3		x	x		BV
Rotdrossel	<i>Turdus iliacus</i>	-	-	x				DZ
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	x	x	x	x	BV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	x		x		BV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-		x	x	x	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-		x	x	x	BV
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	-	x	x	x		BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	x	x	x	x	BV
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-			x		BV
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-			x	x	BV
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-		x			NG
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	-	-				x	NG
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-		x	x		BV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-		x	x	x	BV
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	-	-	x		x		BV
Überfliegende Arten:								
Stockente: 01.04.2015								
Legende:	Gefährdung nach Roter Liste Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007) Gefährdung nach Roter Liste Niedersachsens (KRÜGER & OLTMANN 2007) Gefährdungsstatus: 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: Arten der Vorwarnliste, -: ungefährdet, G: Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, D: Daten unzureichend, R: extrem selten oder mit geografischen Restriktionen, II: Gäste Status: BV: Brutvogel, NG: Nahrungsgast, DZ: Durchzügler							

Das Artenspektrum im Bebauungsplangebiet ist insgesamt als niedrig zu bewerten. Es fehlen anspruchsvolle Arten wie Grün- und Mittelspecht, Hohltaube und Dohle, aber auch weiter verbreitete Arten wie Sumpf- und Schwanzmeise, Grünfink, Grauschnäpper, Feldsperling und Star. Dies ist auf die isolierte Lage, die geringe Flächengröße, den Mangel an größeren Höhlen und die starke Störung durch Naherholung, Haustiere und Anlieger zurückzuführen. Das Grünlandgebiet ist aufgrund seiner geringen Flächengröße kein geeignetes Bruthabitat für Offenlandarten.

III) Boden

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

Als jüngste geologische Schicht stehen unter einem humosen Sand (= Mutterboden) im nördlichen Bereich der geplanten Bebauung Schluffe und Tone in Mächtigkeiten von 0,8 m bis 1,5 m, maximal 2,5 m (Basis der Weichschichten bei 3,5 mNN bis 2,0 mNN) an, die geringmächtige Torflagen beinhalten können. Wegen dieser Weichschichtenlage muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden.

Laut LAPRO ist das Untersuchungsgebiet Teil der Naturräume „Wesersandterrassen“ und „Hamme-Wümme-Marsch“, welche hier ihren südlichen Ausläufer hat. Die Wesersandterrassen werden von durch Flüsse verursachten (fluviatilen) Ablagerungen mit Mittel- bis Grobsand und geringer Auelehmüberdeckung geprägt, während die Hamme-Wümme-Marsch eine eindeutige Ausprägung als Niedermoorlandschaft mit Auelehmdecken besitzt.

Gemäß Karte B „Boden“ des Landschaftsprogramms wird die Fläche durch zwei Bodentypen geprägt. Auf einem kleinen Bereich im Norden des Plangebietes befindet sich Marschboden, im größeren Anteil ist der vom Grundwasser beeinflusste Bodentyp Gley vorherrschend.

IV) Wasser

Auf östlicher Seite des Plangebietes verläuft ein tiefer Entwässerungsgraben. Das Plangebiet wird von Entwässerungsgräben eingerahmt, die jedoch regelmäßig trockenfallen. Das Nitratauswaschungsrisiko (Austauschhäufigkeit des Bodenwassers) ist laut Karte C „Wasser – Bestand, Bewertung, Konfliktanalyse“ des Bremer Landschaftsprogramms im Geltungsbereich sehr gering.

Die Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (07.04.1976) ergaben Grundwasserstände um 3,25 m bis 3,75 mNN [0,75 m bis 1,75 m unter Geländeoberfläche (u. GOF)]; Höchststände sind bei 4,5 m bis 5,0 mNN (geländegleich bis 0,5 m u. GOF) zu erwarten. Somit reichen die höchsten Grundwasserstände in das Gründungsniveau hinein. Das Grundwasser fließt nach Norden.

V) Klima, Luft

Nach dem Bremer Landschaftsprogramm (Karte D „Klima / Luft – Bestand, Bewertung, Konfliktanalyse“) liegt der Geltungsbereich in einem

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichsfunktion. Auf den westlich angrenzenden Grünlandflächen der Osterholzer Feldmark finden sich Bereiche mit sehr hoher Kaltluftproduktion. Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsfläche zeichnet sich durch eine günstige bis sehr günstige bioklimatische Situation aus, da sie sich im Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung befindet.

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung wurde eine nachhaltige Energieversorgung zu Grunde gelegt, die durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Weiterhin ist vorgesehen, das Wohngebiet auf Basis der rationellen Kraft-Wärme-Kopplung durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Energie und über ein Nahwärmenetz mit Wärme zu versorgen. Die Kraft-Wärme-Kopplung leistet einen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, enthält der Bebauungsplan zudem die textliche Festsetzung Nr. 7, die regelt, dass die Dächer der baulichen Anlagen und die Baukörper so zu konstruieren sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergieanlagen möglich ist. Weitere Regelungen zum Energiestandard und zur nachhaltigen Wärmeversorgung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

I) Pflanzen

I.1) Eingriffsbilanzierung

Durch das geplante Wohnbaugebiet wird – wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen im Detail ergibt - in erheblichem Maße in den derzeitigen Bestand von Natur und Landschaft des künftigen Geltungsbereiches eingegriffen (§ 1a Abs. 3 Baugesetzbuch).

Hinweise auf die Ausprägung besonderer ökologischer Funktionen gemäß „Handlungsanleitung“ liegen nicht vor (Landschaftsprogramm Bremen). Daher ist beim Vollzug der Eingriffsregelung eine Betrachtung der Biotopenebene ausreichend, die die allgemeinen ökologischen Funktionsausprägungen abbildet.

I.2) Ermittlung des Biotopwertverlusts

Nachfolgend werden für den Geltungsbereich der Ausgangszustand sowie der gemäß Bebauungsplan geplante Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet. Aus dem Vergleich von Vorher- und Nachher-Zustand ergibt sich der verbleibende Eingriff. Die nördliche Fläche, für die der Bebauungsplan 630 gilt, ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG nicht zu berücksichtigen. Da die Gehölze entlang des Ehlersdamms gesondert bilanziert werden, wurden diese in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotopwerte ebenfalls nicht berücksichtigt. Auch für die Umwandlung des Waldes in eine private Grünfläche wird eine gesonderte Bilanzierung vorgenommen .

Die folgende Abbildung 1 stellt den Ausgangszustand im Geltungsbereich räumlich dar, der Biotopzustand und -wert nach Realisierung der geplanten Bebauung ist Abbildung 2 zu entnehmen.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über die Ausgangswertigkeiten der bestehenden Biotoptypen (Tabelle 4) sowie die im Zuge der Planung erreichbaren Wertigkeiten (Tabelle 5). Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan und der der Planung zugrunde liegende städtebauliche Vorentwurf (SCHULZE + HOPPENBERG Februar 2015).

In die Bewertung des geplanten Zustandes fließen die im Bebauungsplan dargestellten privaten Grünflächen ein, die Bestandteil der Planung sind. Die private Grünfläche setzt sich aus der Waldfläche im Nordosten des Geltungsbereichs, dem Graben Am Achterkampe, der Spielwiese sowie einem Grünflächenstreifen westlich des Grabens zusammen. Für den Grünflächenstreifen ist eine Nutzung durch die anliegenden Grundstückseigentümer vorgesehen. Für die Grundstücke besteht lediglich eine textliche Festsetzung bezüglich der Einfriedung der Grundstücke, da hier Hecken aus heimischen Arten zu verwenden sind. Da keine weiteren Vorgaben zur Nutzung der privaten Grünanlage vorliegen, wurde eine Prognose mit möglichen Biotoptypen vorgenommen, anhand derer die Wertstufe für die Eingriffsbilanzierung abgeleitet werden konnte. Diese Schätzung kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tabelle 3: Prognostizierte Nutzung des Grünflächenstreifens

Prognostizierte Nutzung des Grünflächenstreifens („Privatgärten“)	prognostizierter Flächenanteil [%]	Wertstufe	Wertstufe * Flächenanteil
GRR (Artenreicher Scherrasen)	20	2	0,4
GRA (Artenarmer Scherrasen)	70	1	0,7
BZE (Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten)	10	2	0,2
HEB (Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs)			
Wertstufe gesamt (0,4+0,7+0,2)			1,3

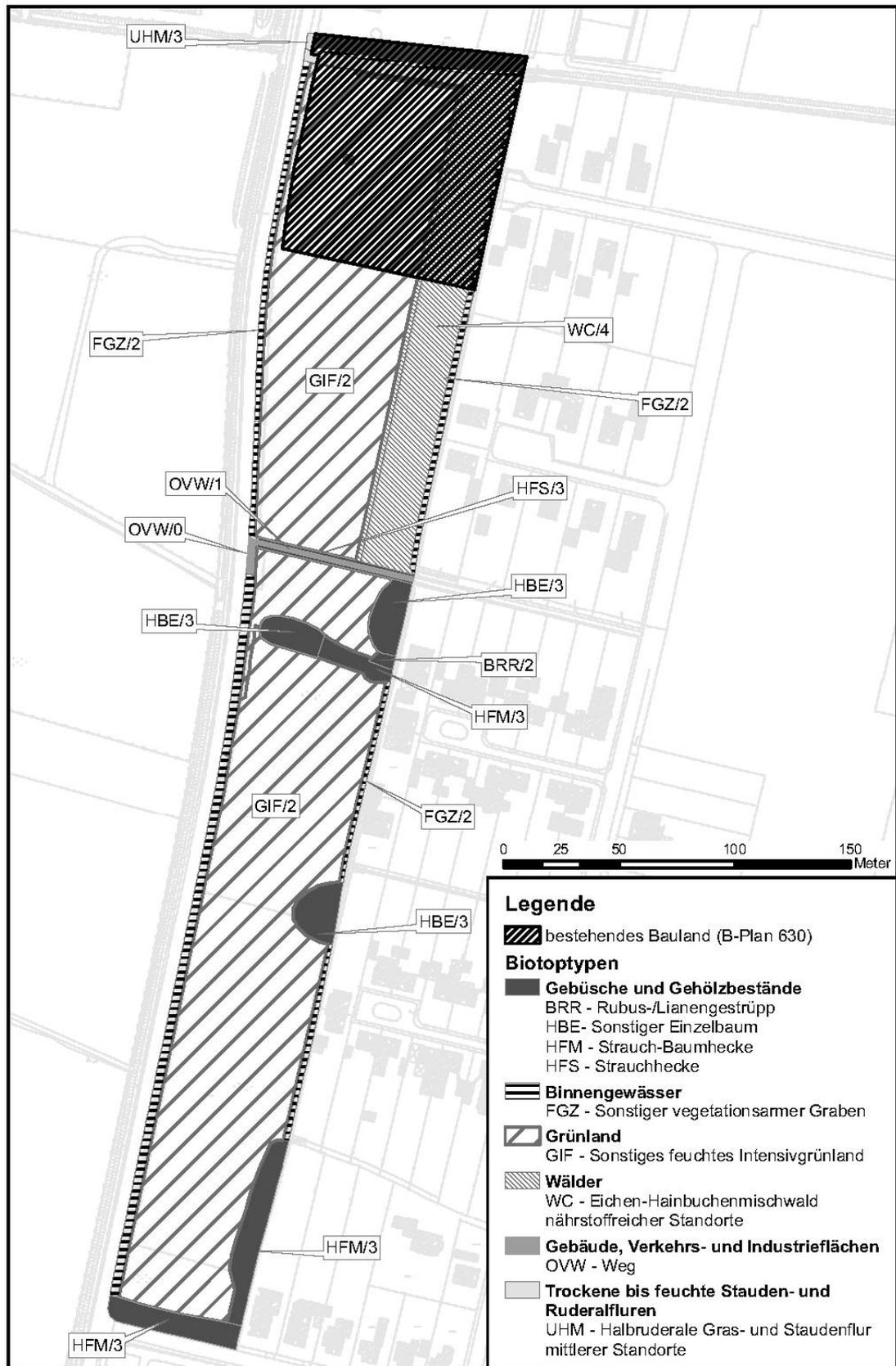


Abbildung 1: Ausgangszustand der Biotoptypen inkl. Bewertung (Kürzel/Wertstufe) des Geltungsbereichs

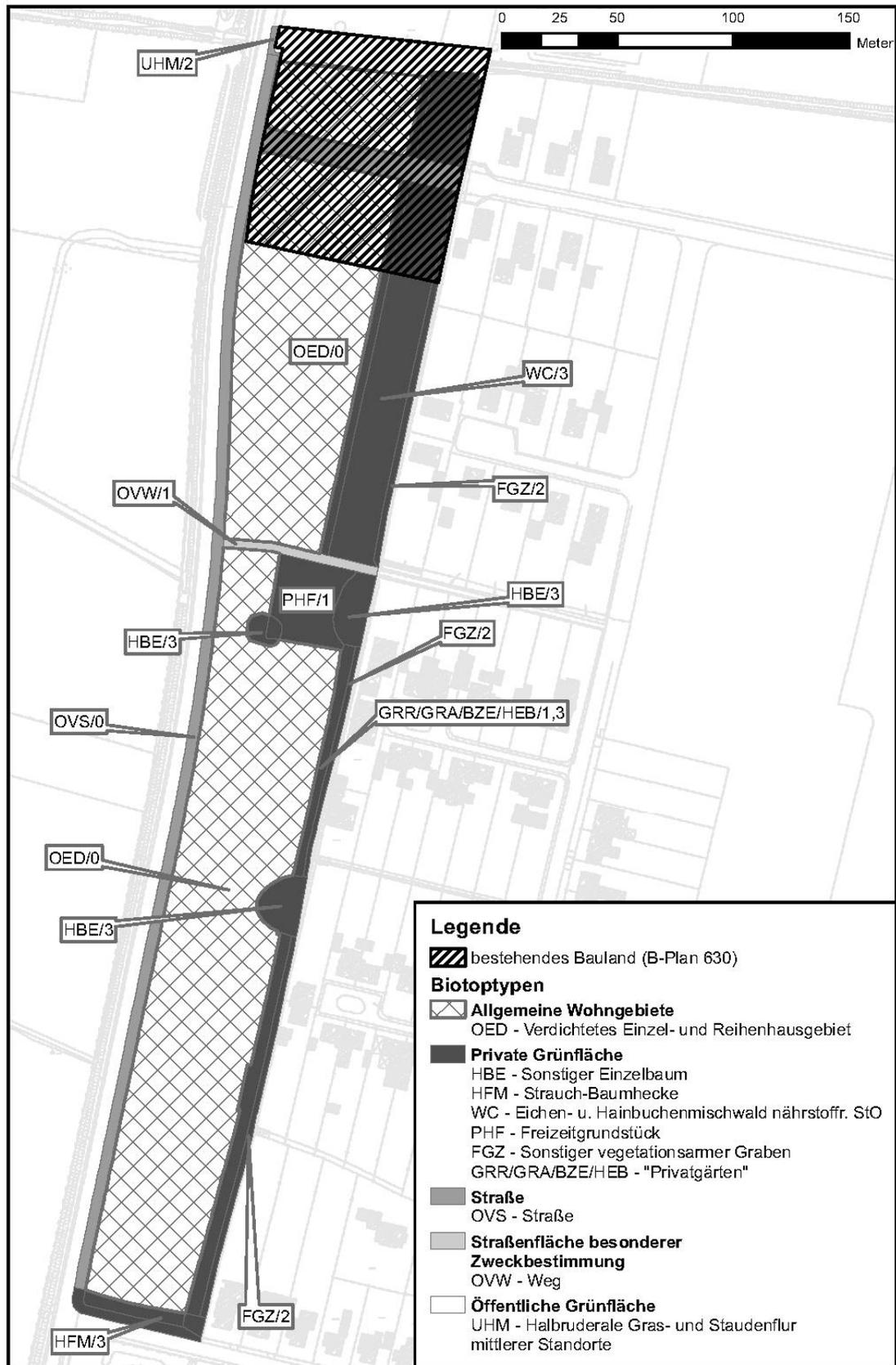


Abbildung 2: Biototypen und Wertstufen nach dem Eingriff

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgangswertes der Biotope des Geltungsbereichs

Biotoptyp (Bestand)	Fläche in ha	Wert- stufe	Flächen- äquivalent (FÄ) (Wert x Fläche)
Zu berücksichtigende Biotoptypen:			
BRR (Rubus-/Lianen-Gestrüpp)	0,005	3	0,015
FGZ (Sonstiger vegetationsarmer Graben)	0,247	2	0,494
GIF (Sonstiges feuchtes Intensivgrünland)	2,434	2	4,868
HBE (Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe)	0,115	3	0,345
HFM (Strauch-Baumhecke)	0,161	3	0,483
HFS (Strauchhecke)	0,016	3	0,048
WC (Eichen-Hainbuchenmischwald nährstoffreicher Standorte)	0,287	3	0,861
OVW (Weg)	0,02	1	0,020
UHM (Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte)	0,005	3	0,015
	3,29		7,15
Nicht zu berücksichtigende Bereiche:			
Bestehendes Bauland	0,871		
Gesamtsumme	4,16		7,15

Tabelle 5: Ermittlung des künftigen Wertes der Biotope des Geltungsbereichs

Biotoptyp (Planung)	Bezeichnung B-Plan	Fläche in ha	Wert- stufe	Flächen- äquivalent (FÄ) (Wert x Fläche)
Zu berücksichtigende Biotoptypen:				
OED (Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet)	Allgemeines Wohngebiet	2,202	1	2,202
FGZ (Sonstiger vegetationsarmer Graben)	Private Grünfläche	0,094	2	0,188
PHF (Freizeitgrundstück)		0,102	1	0,102
„Privatgärten“ (siehe Tabelle 3)		0,143	1,3	0,186
HBE (Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe)		0,098	3	0,294
HFM (Strauch-Baumhecke)		0,058	3	0,174
WC (Eichen-Hainbuchenwald nährstoffreicher Standorte)		0,287	3	0,861
UHM (Halbruderale Gras- und Staudenflur)	Öffentliche Grünfläche	0,001	2	0,002
OVS (Straße)	Straßenverkehrsfläche	0,277	0	0
OVW (Weg)	Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung	0,027	1	0,027
		3,29		4,04
Nicht zu berücksichtigende Bereiche:				
Bestehendes Bauland		0,871		
Gesamtsumme		4,16		4,04

Aus der Differenz zwischen dem Gesamt-Biotopwert des Geltungsbereichs im Ausgangszustand und im künftigen Zustand nach Realisierung der Wohnbebauung ergibt sich mit dem verbleibenden Biotop-Wertverlust das Maß für den zu leistenden Ausgleich.

Bei Bilanz des Ausgangsbiotopwerts in Tabelle 4 im Umfang von 7,15 Flächenäquivalenten (FÄ) und des künftigen Biotopwerts nach Realisierung der geplanten Bebauung gemäß Tabelle 5 im Umfang 4,04 FÄ ergibt sich ein verbleibender auszugleichender Biotop-Wertverlust von **3,11 FÄ**.

I.3) Baumausgleich

Im Zuge des Bauvorhabens werden auf östlicher Seite der Straße „Ehlersdamm“ vom Holter Fleet bis zur Straße „Am Großen Kuhkamp“ alle vorhandenen Bäume entfernt. Es handelt sich hierbei um 30 Einzelbäume, von denen sechs nach § 1 BaumSchVO geschützt sind. Zur Kompensation der nicht geschützten Bäume ist ein Kompensationsbedarf von 1:1 heranzuziehen. Die geschützten Bäume werden in einem Verhältnis von 1:2 kompensiert.

Tabelle 6: Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Neupflanzungen

Anzahl der bestehenden Bäume	Kompensationsbedarf	Anzahl der Neupflanzungen
24	1:1	24
6 (nach § 1 BaumSchVO geschützt)	1:2	12
Summe		36

Zur Kompensation ist folglich eine Neupflanzung von **36 Laubbäumen** entlang des Ehlersdamms erforderlich. Diese Neupflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird in dem mit dem Investor abzuschließenden Erschließungsvertrag als Verpflichtung geregelt.

Der Eingriff in den Baumbestand der Waldfläche im nördlichen Bereich wird in nachfolgendem Kapitel gesondert bilanziert.

I.4) Bilanzierung Waldumwandlung

Der Gehölzbestand ist entsprechend der bisherigen Anwendungspraxis in Bremen als Wald im Sinne des Bremischen Waldgesetzes einzustufen. Die zukünftige Nutzung und die dementsprechende Festsetzung im Bebauungsplan soll als private Grünfläche erfolgen.

Waldgrenze

Als Waldgrenze zur geplanten Wohnbebauung wird die ermittelte Kronentraufe zuzüglich eines in Anlehnung an die DIN 18299 zu berücksichtigenden Streifens von 1,50 m zu Grunde gelegt. Die Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 3: Abgrenzung der Waldfläche

Waldumwandlung

Bei der geplanten Waldumwandlung ist zu unterscheiden zwischen der Fläche, die zukünftig als Wohnbebauung und der Fläche, die zukünftig als private Grünfläche festgesetzt und genutzt wird. Daraus ergeben sich folgende Flächen, die als Waldumwandlung zu berücksichtigen sind:

Tabelle 7: Übersicht Waldeingriff

Umwandlung...	Eingriff Fläche [ha]
... Wald in Wohngebiet	0,0798
... Wald in private Grünfläche	0,6235
Summe	0,7033

Wald in Wohngebiet

Bei dem Wald handelt es sich um einen mittelalten Wald, bei dem der Hauptbestand an Bäumen ein Alter von ca. 40 bis 50 Jahren hat. Bei der Umwandlung von Wald in Wohngebiet ist entsprechend der bisherigen Anwendungspraxis in Bremen von einem Ausgleichsbedarf von 1:2 auszugehen. Hierbei ist berücksichtigt, dass alle Waldfunktionen durch die Umwandlung verlorengehen.

Hier liegt folgender Ansatz zu Grunde:

Alter 0 bis ca. 30 Jahre: Ausgleichsbedarf 1:1

Alter ca. 30 bis 60 Jahre: Ausgleichsbedarf 1:2

Alter über 60 Jahre: Ausgleichsbedarf 1:3

Wald in private Grünfläche

Bei der Umwandlung von Wald in eine private Grünfläche werden lediglich Teilfunktionen des Waldes beeinträchtigt. Ausführungsbestimmungen zur Ermittlung des Ausgleichsumfanges für Waldumwandlungen existieren in Bremen nicht. Nachfolgend wird ein Berechnungsansatz nach den Regelungen des BremWaldG dargestellt.

Berechnungsansatz nach BremWaldG

Wie bereits dargestellt, besteht für einen vollständigen Waldverlust ein Ausgleichserfordernis von 1:2.

Bei der Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktion werden die Schutz-, die Erholungs- und die Nutzfunktion entsprechend der in § 1 BremWaldG genannten Reihenfolge wie folgt unterschiedlich gewertet (siehe Begründung zum Entwurf des Bremischen Waldgesetzes in Drucksache 16/613 der Bremischen Bürgerschaft vom 10.05.2005):

Schutzfunktion: 50 %

Erholungsfunktion: 30 %

Nutzfunktion: 20 %

In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welche Waldfunktion in welchem Umfang durch die Umwandlung in eine private Grünfläche betroffen ist. Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt, die Schutz- und Nutzfunktionen werden beeinträchtigt. Bei der Schutz- und Nutzfunktion wird in Relation zum vollständigen Verlust (Faktor 1:2) ein Faktor von 1:0,5 in Ansatz gebracht, da der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt.

Tabelle 8: Beeinträchtigungen der einzelnen Waldfunktionen nach BremWaldG

Funktion	Vollständiger Verlust	Umwandlung in Private Grünfläche	Wichtung	Ausgleichsbedarf
Schutzfunktion	1:2	1:0,75	50 %	0,25
Erholungsfunktion	1:2	keine Beeinträchtigung	30 %	0,00
Nutzfunktion	1:2	1:0,5	20 %	0,10
Summe				0,35

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für die Umwandlung von Wald in private Grünfläche von 1:0,35.

Der für die Waldumwandlung nach diesem Ansatz insgesamt zu berücksichtigende Ausgleich ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Erforderliche Ausgleichsfläche nach BremWaldG

Umwandlung...	Eingriff Fläche [ha]	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsfläche [ha]
...Wald in Wohngebiet	0,0798	2,0000	0,1596
...Wald in private Grünfläche	0,6235	0,3500	0,2182
Summe			0,3778

Bebauungsplan Nr. 630

Der Bebauungsplan Nr. 630 setzt für einen Teilbereich des Waldes ein Kleinsiedlungsgebiet fest. Nach § 8 Abs. 2 BremWaldG ist für die Umwandlung dieses Teilbereiches keine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Nach den Regelungen des § 8 Abs. 8 BremWaldG soll eine Waldumwandlung zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen nur mit einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung genehmigt werden. Es ergibt sich der nachfolgende Ausgleichsumfang:

Tabelle 10: Flächengröße Waldflächen außerhalb Bebauungsplan Nr. 630

Umwandlung...	Fläche [ha]
...Wald in Wohngebiet	0,0178
...Wald in private Grünfläche	0,3662
Summe	0,3840

Tabelle 11: Erforderliche Ausgleichsfläche für Waldumwandlung außerhalb Bebauungsplan Nr. 630 nach BremWaldG

Umwandlung...	Eingriff Fläche [ha]	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsfläche [ha]
...Wald in Wohngebiet	0,0178	2,0000	0,0356
...Wald in private Grünfläche	0,3662	0,3500	0,1282
Summe			0,1638

I.5) Ausgleichsmaßnahmen

Flächenbedarf

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3,11 Flächenäquivalenten.

Der Ausgleichsbedarf nach BremWaldG beträgt 0,1638 ha (s. Tabelle 11).

Flächensuche

Nach den Regelungen des § 8 Abs. 8 BremWaldG soll eine Waldumwandlung zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen nur mit einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung genehmigt werden. Soweit die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung nicht ausgeglichen werden können oder die waldbesitzende Person den Ausgleich nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vornehmen kann, legt die Waldbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde eine Ausgleichszahlung fest und entscheidet über ihre Verwendung.

Dementsprechend wurden mögliche Flächen zum Waldausgleich gesucht. Da auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist und der Eingriff nach Prüfung aller Alternativen im Plangebiet selbst nicht ausgleichbar ist, wurden neben Flächen zum Waldausgleich auch Flächen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gesucht. Prioritärer Suchraum für Ausgleichsflächen ist zuerst der von dem Vorhaben betroffene Siedlungsbereich. Die Suche wurde aber darüber hinausgehend ausgedehnt.

Folgende Flächen wurden geprüft:

Tabelle 12: Prüfung Kompensationsflächen

Fläche	Flur	Flurstück	Flächegröße [ha]	Vorgesehene Maßnahme	Umsetzbarkeit
Osterholzer Feldmark	282	174/0; 175/0	1,4; 1,38	Waldentwicklung	aus stadtplanerischen Gründen nicht umsetzbar (siehe Landschaftsprogramm Bremen)
		170/0; 171/0	1,9; 1,13	Entwicklung von artenreichen Grünland	
		176/1		Entwicklung von artenreichen Grünland	
	281	46; 47; 48; 49/2	0,75	Ergänzung / Vervollständigung Gehölzstrukturen	ja
Mahndorf	266	13; 14	k.A.	Waldentwicklung	mit Kompensationsmaßnahmen für B-Pläne 2255 und 1365 belegt
		k.A.	k.A.	Waldentwicklung	privates Eigentum → nicht verfügbar
Sebaldsbrück – Vahrer Feldweg (NABU)	k.A.	k.A.	0,4	Waldentwicklung	unverhältnismäßig teurer Aufwand
	k.A.	k.A.	2 x 0,155	Streuobstwiese	
Königsmoor – „Am Bultensee“	288	11/1; 11/2; 11/3; 11/5	0,6	Ergänzung / Vervollständigung Gehölzstrukturen	ja
Farge	128	86	0,8908	Waldentwicklung	für Kompensationsmaßnahmen in Bremen-Nord vorgesehen (insb. B-Pläne 1270 und 1208)

Kompensation nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es konnten Flächen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Umfeld des Geltungsbereichs gefunden werden. Die Lage der Kompensationsflächen kann nachfolgender Abbildung entnommen werden.

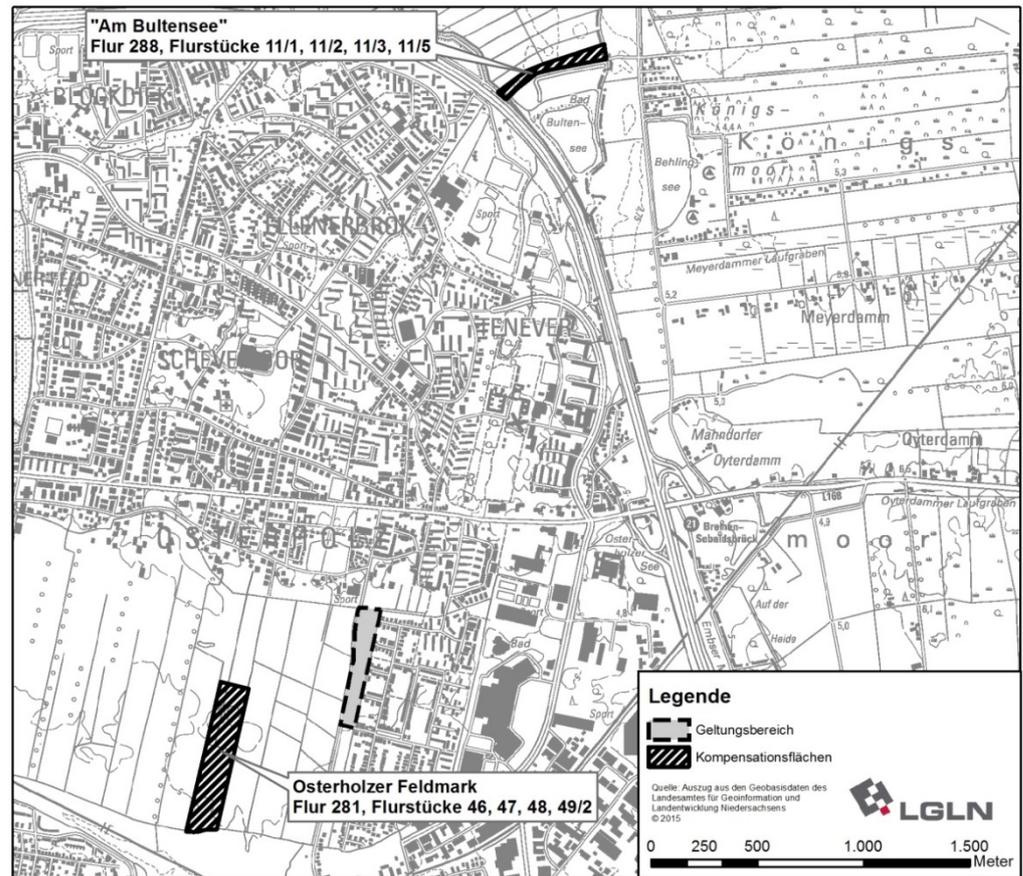


Abbildung 4: Lage der Kompensationsflächen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Osterholzer Feldmark (VR Flur 281, Flurstücke 46, 47, 48, 49/2)

Ist-Zustand:

Die Fläche in der Osterholzer Feldmark wird als Weidefläche für Pferde genutzt. Im Randbereich der Fläche befindet sich ein Entwässerungsgraben, der jedoch nur temporär wasserführend ist und kaum kennzeichnende Arten der Gewässer- und Ufervegetation aufweist. Etwa die Hälfte des Grabens (Mulde) ist mit Gehölzen bestanden. Die übrigen Bereiche des Grabens werden durch halbruderale Gras- und Staudenfluren geprägt.

Planung:

Auf den Flächen in der Osterholzer Feldmark ist eine Ergänzung / Vervollständigung der an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Gehölzstrukturen möglich. Die Grundstücksgrenze hat eine Länge von etwa 1.560 m.

Auf mindestens 50 % der Grenzlinie können Bäume / Sträucher gepflanzt werden. Berücksichtigt man ca. 50 % der Länge, ergeben sich Maßnahmen auf einer Länge von 784 m. Hierdurch ist ein Teilausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung möglich:

- Baumpflanzungen alle 8 m ergibt 98 Bäume
- Fläche pro Baum 80 m² (30-jährige Entwicklungszeit)
→ 7.840m² (0,78 ha) Maßnahmenfläche.

Am Bultensee (VR Flur 288, Flurstücke 11/1, 11/2, 11/3, 11/5)

Ist-Zustand:

Auch diese Fläche wird als Weidefläche für Pferde genutzt. Etwa die Hälfte der Fläche wird durch bereits bestehende Gehölze gesäumt.

Weiterhin finden sich im Randbereich der Weidefläche artenarmer Scherrasen (entlang der Straße) sowie halbruderaler Gras- und Staudenfluren.

Planung:

Auf dieser Fläche ist ebenfalls eine Ergänzung / Vervollständigung der an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Gehölzstrukturen möglich. Die Grundstücksgrenze hat eine Länge von ca. 1.200 m. Auch hier können auf mindestens 50 % der Grenzlinie Bäume/Sträucher gepflanzt werden. Berücksichtigt man ca. 50 % der Länge, ergeben sich Maßnahmen auf einer Länge von 600 m. Hierdurch ist ein Teilausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung möglich:

- Baumpflanzungen alle 8 m ergibt 75 Bäume
- Fläche pro Baum 80 m² (30-jährige Entwicklungszeit)
→6.000 m²-(0,6 ha) Maßnahmenfläche.

Die genannten Flächen sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Eingriff und ihrer sinnvollen naturschutzbezogenen Aufwertbarkeit zum planexternen Ausgleich geeignet. Der traditionelle Bestand an Hecken und Feldgehölzen in der Osterholzer Feldmark kann wieder hergestellt werden und damit der Strukturreichtum erhöht werden bzw. erhalten bleiben. Dies führt auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Die Maßnahme entspricht damit der Zielsetzung des Bremer Landschaftsprogramms, welches für die Osterholzer Feldmark die Pflege und Ergänzung des Heckensystems und der Gehölzreihen vorsieht. Auch auf den Flächen nördlich des Bultensees ist laut Bremer Landschaftsprogramm die Sicherung und Entwicklung von strukturreichen Grünlandgebieten mit Randstreifen, Hecken und Gehölzen vorgesehen.

Als Baumarten zu verwenden sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weißbuche (*Carpinus betulus*) sowie Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Es sind Stammbüsche, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen aufgrund der Gehölzpflanzungen und der damit verbundenen Verbesserung des Landschaftsbildes um eine Wertstufe aufgewertet werden können.

Nach einer 30-jährigen Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen ist folglich eine Aufwertung der Flächen um 1,38 Flächenäquivalente (0,78 FÄ + 0,6 FÄ) gegeben.

Zum Nachvollzug des Ausgleichs werden in der nachfolgenden Tabelle 13 der verbleibende Eingriff im Geltungsbereich und die zu erwartende Aufwertung auf den planexternen Ausgleichsflächen zusammenfassend gegenübergestellt.

Tabelle 13: Gesamtbilanz von Eingriff und Ausgleich

Bereich	Fläche in ha	Flächenäquivalent
Geltungsbereich		
Aktueller Biotopwert im Geltungsbereich	3,29	7,15
künftige Biotopwert im Geltungsbereich nach Wohnbebauung	3,29	4,04
Bilanz: Umfang des verbleibenden Eingriffs		3,11
Planexterner Ausgleich		
Bilanz: Umfang der Aufwertung durch Ausgleich		1,38
Gesamtbilanz		1,73

Damit verbleibt nach Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsbedarf von 1,38 Flächenäquivalenten. Der geplante Ausgleich ist somit nicht ausreichend, um den Anforderungen der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vollständig Rechnung zu tragen. Angesichts der fehlenden Flächenverfügbarkeit für eine vollständige Kompensation nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine Ausgleichszahlung für den übrigen Kompensationsbedarf erforderlich. Die konkreten Regelungen zu der Ausgleichszahlung sind in dem zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Investor des Wohngebiets zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Die Ausgleichsflächen liegen im Stadtgebiet der Stadt Bremen. Die Verpflichtung der Stadtgemeinde Bremen aus § 135a Abs. 2 BauGB zur Herstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen und die dauerhafte Sicherung der planexternen Ausgleichsflächen sind mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen setzt voraus, dass der Investor hierzu tatsächlich und rechtlich in der Lage ist. Der Vorhabenträger hat zum Nachweis über die Umsetzbarkeit der Kompensation mit dem Eigentümer der Kompensationsflächen vertraglich zu regeln, dass nach der Beschlussfassung über den Bebauungsplan eine Grunddienstbarkeit zur Nutzung der Flächen für die im Umweltbericht dargestellte Kompensation ins Grundbuch eingetragen wird. Mit der Eintragung der Grunddienstbarkeit wird die Duldung der Kompensation dauerhaft festgelegt und rechtsverbindlich auch für spätere Eigentümer an das Grundeigentum gebunden.

Kompensation Wald

Für eine Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung konnten keine geeigneten Flächen gefunden werden (siehe Tabelle 12). § 8 Abs. 8 BremWaldG regelt, dass soweit die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung nicht ausgeglichen werden können oder die waldbesitzende Person den Ausgleich nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vornehmen kann, die Waldbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde eine Ausgleichszahlung festlegt und über die Verwendung der Ausgleichszahlung entscheidet. Angesichts der fehlenden Flächenverfügbarkeit ist die Voraussetzung für eine Ausgleichszahlung gegeben.

Die Höhe der Ausgleichszahlung soll die voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzaufforstung einschließlich der Nachbesserung sowie die erforderliche Sicherung der Kultur oder natürlichen Verjüngung bis längstens fünf Jahre nach ihrer Begründung decken.

II) Tiere - Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

II.1) Fledermäuse

Durch die Überbauung und Umgestaltung von Grünlandbiotopen gehen Jagdhabitats für Fledermäuse verloren. Die Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund von Ausweichmöglichkeiten auf die im Umfeld der Neuplanung vorhandenen weiträumigen Wiesenflächen der Osterholzer Feldmark nicht erheblich. Die durch die Neuplanung verringerten Freiflächen stellen somit keine Beeinträchtigung dar.

Durch den Eingriff in den Baumbestand im Geltungsbereich ist eine Beeinträchtigung von potentiellen Quartieren möglich.

Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht wird nach der Umwandlung des Waldes im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs in eine private Grünfläche Totholz aus dem Wald entfernt werden. Von dieser Maßnahme sind mehrere Bäume mit Quartierpotenzial betroffen. Bei den im westlichen Randbereich des Waldstreifens stehenden geschützten Quartierpotentialbäumen müssen zudem die Überhänge eingekürzt werden.

Für eine randständige, nach § 1 BaumSchV geschützte Eiche mit Quartierpotential ist eine Kappung auf einen Hochstubben vorgesehen, da dieser Baum umfangreiche Schäden und eine sehr schlechte Vitalität aufweist und als abgängig einzustufen ist, aber dennoch artenschutzrechtlich relevante Strukturen aufweist.

Weiterhin wird eine auf der Wiese stehende absterbende Eiche gefällt. Dieser Baum besitzt ebenfalls umfangreiche artenschutzrechtlich relevante Strukturen.

Bei den weiteren Eichen mit Quartierpotential müssen lediglich Kronenpflegemaßnahmen durchgeführt werden, da diese sich in einem für ihr Alter guten Zustand befinden.

Bei allen genannten Quartierpotentialbäumen ist eine Beschränkung sämtlicher Rodungs- und Pflegearbeiten im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar vorzunehmen. Dies entspricht der Winterschlafphase der Fledermäuse. Da zudem das Vorhandensein von Winterquartierfunktionen bei fast allen Quartierpotentialbäumen nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine zeitliche Beschränkung der Rodungs- und Pflegearbeiten auf das Winterhalbjahr allerdings nicht ausreichend, um eine Gefährdung von Individuen auszuschließen. Die als Winterquartiere geeigneten Einzelbäume (Brusthöhdurchmesser BHD > 30 cm) in diesen Bereichen müssen im Monat Oktober - vor den im jeweiligen Jahr in den Monaten November bis Februar stattfindenden Rodungs- und Pflegemaßnahmen - mittels Endoskop auf Fledermausbesatz überprüft werden. Die Höhleneingänge sind bei Abwesenheit der Tiere zu verschließen, so dass keine Einflugmöglichkeit mehr für Fledermäuse besteht.

Zudem ist die Begleitung der Rodungs- und Pflegemaßnahmen durch einen Fledermauskundler erforderlich, um eventuell vorhandene bzw. verletzte Tiere fachgerecht versorgen zu können.

II.2) Brutvögel

Sofern die Bautätigkeit im Wald (Verlängerung der Posthauser Straße) außerhalb der Brutzeit stattfindet, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

II.3) Fazit

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung und baubiologische Begleituntersuchungen), die im städtebaulichen Vertrag geregelt sind, werden artenschutzbezogene Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Wohnbaugebiet nicht erfüllt. Dem Bebauungsplan nachgelagerte Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist mit der Bebauung somit nicht verbunden, erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG über das ohnehin bestehende Maß hinaus sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt, dass bei zulässigen Eingriffen oder zulässigen Vorhaben, bei denen andere (durch lediglich nationales Recht) besonders geschützte Arten betroffen sind, ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG nicht vorliegt. Diese Arten sind deshalb im Rahmen des Artenschutzvollzuges hier nicht gesondert zu betrachten.

III) Boden

Durch das geplante Wohngebiet wird Boden versiegelt und damit die Bodenfunktion erheblich beeinträchtigt. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung, die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion wird aufgehoben bzw. erheblich eingeschränkt. Da jedoch keine besonderen Funktionen des Schutzgutes Boden betroffen sind, ist beim Vollzug der Eingriffsregelung eine Betrachtung der Biotopebene ausreichend, die die allgemeinen ökologischen Funktionsausprägungen abbildet (siehe oben).

IV) Wasser

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist als gering einzuschätzen.

Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Wegen und Abstellflächen ist grundsätzlich einer Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen zuzuführen. Sofern dies nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal zu sammeln und über ein Niederschlagswasserpumpwerk sowie eine Druckleitung in das Holter Fleet einzuleiten.

Das öffentliche Niederschlagswasser wird über den Stauraumkanal gedrosselt in das Holter Fleet eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser ist über ein Schmutzwasserpumpwerk sowie einer Druckleitung im Bereich des neuen Fuß- und Radweges in Richtung „Beim Rethpohl / Beim Bohnenhof“ in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Das Pumpwerk für Niederschlagswasser sowie für Schmutzwasser sollen zukünftig öffentliche Pumpwerke werden.

Alle weiteren Details sind im kanalbautechnischen Erschließungsvertrag zu regeln.

Beeinträchtigungen des Grundwassers und von Oberflächengewässern durch das entstehende Abwasser sind nicht zu erwarten. Durch das Entwässerungssystem wird das Grundwasser nicht belastet.

V) Klima, Luft

Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion von besonderer Bedeutung werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Jedoch werden im Zuge der Bebauung bestehende Gehölze entfernt, die sich günstig auf das Lokalklima auswirken. Außerdem sind in dem Wald aufgrund der Verkehrssicherungspflicht weitere Gehölzfällungen erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zwar die Neupflanzung von Gehölzen vorgesehen, jedoch ist bis zum Einwachsen der Gehölze die klimaökologische Funktion dieses Bereichs gemindert.

Weiterhin entstehen durch die Wohnhäuser CO₂-Emissionen. Klimaschützende Wirkungen können u.a. durch eine die Kohlendioxid-Emission senkende Stadtentwicklung sowie durch die Vorgabe von Regelungen zur Energieeinsparung bei der Errichtung von Gebäuden erzielt werden. Gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) sind für Neubauten Höchstwerte bezüglich des Jahres-Primärenergieverbrauchs wie auch des spezifischen Transmissionswärmeverlusts festgelegt. Daher ist eine Errichtung nach den neuesten Standards erforderlich (z.B. Wärmedämmung).

Durch die Errichtung des geplanten Blockheizkraftwerks kann ein deutlich höherer Nutzungsgrad gegenüber der konventionellen Kombination aus lokaler Heizung und zentraler Stromversorgung erreicht werden. Dadurch kann zusätzlich CO₂ eingespart werden.

Insgesamt ist aufgrund der hohen Energieeffizienz von Neubauten und des zusätzlich installierten Blockheizkraftwerkes nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas zu rechnen.

2(b) Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß §§ 38 ff BNatSchG werden dem Planvollzug nicht entgegenstehen.

2(c) Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild

Ziele und Grundsätze

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

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Osterholz und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden weitestgehend als Grünland genutzt. Der größte Teil des unbebauten Bereiches besteht aus Wiesen, Ziersträuchern und kleineren Bäumen. Sie bilden eingestreut vertikale Gehölzgruppen aus. Im östlichen Randbereich befindet sich eine ca. 0,7 ha große Fläche, die nach § 2 Abs. 1 als Waldfläche gemäß Bremisches Waldgesetz einzuordnen ist.

Durch die geplante Bebauung erfolgt insofern eine Veränderung des Landschaftsbildes, als dass auf bisher unbebauten Flächen Wohnhäuser errichtet werden. Der östlich an das Baugebiet angrenzende Wald wird unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht als private Grünflä-

che weiter entwickelt. Die geschützten, vitalen Bäume, die im Plangebiet vorhanden sind, bleiben erhalten.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird mit der Verwirklichung der Planung verändert. Das Bild des zukünftigen Wohnquartiers wird weitgehend bestimmt von der 2-geschossigen, in Gruppen zusammengefassten Bebauung entlang der Straße Ehlersdamm mit ihren Gärten, den Hecken und Bäumen, den zum Graben hin gelegenen Gebäuden und den Grünbereichen an den Fuß- und Radwegen. Um ein homogeneres Ortsbild zu schaffen, enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung. Grundstücke sind nur mit Hecken oder Strauchpflanzungen aus heimischen Arten (Hainbuchen) zu begrenzen und Zäune müssen durch Hecken oder Strauchpflanzungen verdeckt werden. Dadurch kann ein grüner Charakter der Wohnsiedlung geschaffen werden.

Insgesamt kann das Landschaftsbild jedoch nicht landschaftsgerecht wiederhergestellt oder gestaltet werden.

2(d) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Ziele und Grundsätze

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.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Prognosen für die Schienenverkehrsgeräusche von den Bahnstrecken Bremen-Hannover und Dreye-Sagehorn wird unter Berücksichtigung der Straßenverkehrsgeräusche beim Gesamtlärmpegel der Orientierungswert für WA-Gebiete bei „freier Schallausbreitung“ am Tage im überwiegenden Teil des Plangebiets um 1 bis 9 dB(A) und in der Nachtzeit im gesamten Plangebiet um 8 bis 13 dB(A) überschritten.

Aus diesem Grunde sind für alle schutzbedürftigen überbaubaren Flächen passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Nach den vorliegenden Rechenergebnissen sind für taggenutzte Räume die Lärmpegelbereiche II bis III und für nachtgenutzte Räume der Lärmpegelbereich IV zu beachten. Da im Bebauungsplan keine Vorgaben zur Lage der schutzbedürftigen Räume innerhalb der Gebäude getroffen werden, wird im gesamten Plangebiet für Aufenthaltsräume in Wohnungen der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Bei den meisten Gebäudeseiten der künftigen Wohnbebauung liegt die Außenlärmbelastung nachts über 50 dB(A), so dass die Einhaltung eines Innenpegels von 30 dB(A) bei Aufenthaltsräumen durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen o.ä., mit einem Schalldämmmaß, das das der Fenster nicht verschlechtert, sicherzustellen ist. Diese Überlegung gilt sinngemäß auch für andere Lüftungsöffnungen, die ggf. in den lärm betroffenen Fassaden angeordnet werden sollen.

Alternativ ist der Einbau von Haus-, Wohnungs- oder Raumlüftungsanlagen möglich. Zur Vermeidung größerer (schalltechnischer) Anforderungen an die Zu- und Abluftöffnungen sollten diese Öffnungen in Gebäudeseiten bzw. Fassadenabschnitte mit einer geringen Außenlärmbelastung angeordnet werden.

Durch den pegelmindernden Einfluss der künftigen Bebauung liegen die Summenpegel durch Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen am Tage auf fast allen hausnahen Freibereichen unter 55 dB(A). Dieser Freiflächenschutz wird jedoch erst nach einer vollständigen Realisierung aller Wohn- und Nebengebäude auf den straßennahen Doppelhausgrundstücken erreicht.

Für das im äußerst südlichen Bereich des Baugebiets vorgesehene Doppelhausgrundstück wird die Lücke zwischen der Garage und dem Wohnhaus mit der Festsetzung einer mindestens 2,5 m hohen Lärmschutzwand geschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass der WA-Orientierungswert auch auf der hausnahen Terrasse dieses Grundstücks am Tage eingehalten wird. Lediglich bei der im äußerst südlichen Teil des Baugebiets geplanten Reihenhauserde wird am Tage der WA-Orientierungswert auf den hausnahen Freibereichen an der Südseite der Gebäude um 1 – 2 dB(A) überschritten. Diese Pegelüberschreitung wird im Rahmen der Abwägung als zu vernachlässigen bewertet.

Hausnahe Freibereiche sind in diesem Fall jedoch auf der lärmabgewandten Hausseite nördlich der Gebäude vorhanden.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass sich mittelfristig (ab dem Jahr 2020) durch das geplante Umrüsten der Güterwagen mit geräuschärmeren Bremsen tagsüber eine Verringerung der Schienenverkehrsgeräusche gegenüber dem Istzustand um bis zu 2 dB(A) einstellt. Dadurch wird die Gesamt-Immissionsbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm am Tage um etwa 1 dB(A) abgesenkt, so dass im Bereich der äußerst südlichen Reihenhauserde der WA-Orientierungswert in den hausnahen Freibereichen am Tage um lediglich rd. 1 dB(A) überschritten wird. Die Überschreitung wird jedoch aufgrund der untergeordneten Bedeutung dieser einzelnen Überschreitung an nur einer Stelle in Plangebiet für vertretbar gehalten.

2(e) Auswirkungen auf die Erholung des Menschen

Ziele und Grundsätze

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere (u.a.) die Belange von Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzung von Teilflächen des Plangebietes als private Grünfläche besteht zukünftig die Möglichkeit, diese Flächen 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.

2(f) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Ziele und Grundsätze

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, ist der Landesarchäologie Gelegenheit einzuräumen, sämtliche Erdarbeiten (dazu gehören auch die Kampfmittelsucharbeiten) in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

2(g) 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.

2(h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auf Grund der rückläufigen Entwicklung der Landwirtschaft im Gebiet davon auszugehen, dass diese aufgegeben wird. Eine Einbeziehung in die städtische Entwicklung ist wegen der Lage inmitten städtischer Siedlungsstrukturen absehbar. Das Plangebiet ist auf Grund der integrierten Lage im Stadtgebiet, der angrenzenden Lage zur Kuhkampsiedlung mit ihren Einzel- und Doppelhäusern und der Nähe zu Verkehrslinien und Versorgungseinrichtungen für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Wohnhäusern und schafft damit ein aktuell nachgefragtes Angebot von Einfamilienhäusern in Bremen. Die Planung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung.

Würde hier nicht Bauland entstehen, ist auch zukünftig mit Abwanderung ins niedersächsische Umland zu rechnen. Damit würden weniger integrierte Lagen außerhalb der Stadt zu Bauland werden, was nicht im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist.

5. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung ist die „Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2007“ sowie die „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) – Fortschreibung (2006)“.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

6. 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.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Ziel Bremens ist es, ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Flächenangebot für den Wohnungsbau zu schaffen. Auf der bisher unbebauten Fläche sollen insgesamt 18 Doppelhäuser mit 36 Wohneinheiten und 79 Reihenhäuser, insgesamt 115 Wohneinheiten, errichtet werden.

Die Rechtsgrundlage für den Wohnungsbau soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2461 geschaffen werden.

Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

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 2461 möglichen Nutzungen (Wohnbauflächen, private Grünflächen, Verkehrsflächen) mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar sind.

(E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor für die Wohnbebauung übernimmt nach Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages die abgesicherte Verpflichtung, die Planung auf eigene Kosten zu verwirklichen. Dies umfasst auch die Herstellung bzw. den Ausbau der sich im Geltungsbereich befindenden Verkehrsflächen.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die 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.

2. Genderprüfung

Das Siedlungsgebiet soll für Frauen und Männer, für Jung und Alt, ein gleichermaßen attraktives Wohngebiet sein. Die Angebote im Plangebiet richten sich an alle Bevölkerungsgruppen. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept. Angebote für Kinder und junge Menschen, sollen ebenso wie Angebote an Männer und Frauen, zu denen Spielgeräte Spazierwege, Plätze zum Verweilen usw. gehören, Bestandteil der Grünflächen werden.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat