

Bremen, 27.07.2017

Telefon: 361-5184 (Frau Endrulat)
361-4821 (Frau Holstein)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Land-
wirtschaft

Vorlage Nr. 19/294
(S)Tagesordnungspunkt

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

Bebauungsplan 2453
für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen
zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stühmer Straße
(Bearbeitungsstand: 12.06.2017)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

I. Sachdarstellung

A) Problem/ Ausgangslage

Am 21. Juni 2012 wurde im Stadt- und Ortsteil Gröpelingen eine neue Oberschule gegründet. Noch gibt es für diese Schule kein eigenes Gebäude. Stattdessen werden temporäre Räumlichkeiten auf dem Gelände der Grundschule am Halmerweg in Anspruch genommen. Die Oberschule soll zusammen mit der vorhandenen Grundschule eine angemessene infrastrukturelle Ausstattung mit Bildungseinrichtungen für den Stadtteil sicherstellen. Zum Raumprogramm der Oberschule gehört eine Zweifeldsporthalle, die durch den Vereinssport mitgenutzt werden soll.

Im Rahmen eines städtebaulichen Workshopverfahrens ist die genaue Positionierung und Bebauungsstruktur der Oberschule Ohlenhof festgelegt worden. Die Ausgestaltung der Gebäudekörper wurde im Jahr 2014 durch einen hochbaulichen Wettbewerb präzisiert und anschließend funktional und wirtschaftlich optimiert. Der Schulkomplex soll direkt am Halmerweg platziert werden. Dies macht eine partielle Verlagerung von Flächen des „Wilden Westens“ nach Osten erforderlich. Beim „Wilden Westen“ handelt es sich um ein soziales Projekt, welches insbesondere einen Streichelzoo, ein Spielhaus mit Möglichkeiten zum betreuten Spielen in den Nachmittagsstunden sowie ein Ge-

meinschaftshaus mit Suppenküche umfasst, wobei sich letztere auf einem Nachbargrundstück außerhalb des Plangebietes befindet. Der Streichelzoo wurde mittlerweile geschlossen, die zugehörigen baulichen Anlagen, wie ehemalige Stallungen, befinden sich jedoch weiterhin im Plangebiet. Das Spielhaus sowie ergänzende Spielflächen befinden sich ebenfalls im Plangebiet und werden noch genutzt. Die neu anzulegenden Spielplatzflächen sollen durch die Schule und den Wilden Westen gemeinsam genutzt werden.

Das Plangebiet und der hier zu realisierende Neubau der Oberschule Ohlenhof sind Teil der Planungen eines größer angelegten Campus Ohlenhof, der auch den gesamten Bereich der Grundschule und des Jugend- und Freizeitheims umfasst.

Neben der räumlichen Gliederung des gesamten Campus Ohlenhof wurde in einem breiten Beteiligungsverfahren mit beteiligten Trägern, Eltern und SchülerInnen der Grundgedanke des Campus' entwickelt und diskutiert.

Das Schulraumkonzept wurde so konzipiert, dass der Schulbau in Teilen NutzerInnen aus dem Stadtteil zur Verfügung steht. Perspektivisch soll – wie im o.g. Wettbewerb auch behandelt – außerhalb des Plangebietes noch ein Mensagebäude im Bereich des jetzigen Gemeinschaftshauses den Campus Ohlenhof abrunden.

Der geltende Flächennutzungsplan Bremen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten und untergeordnet als Wohnbaufläche, zum Teil mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderen Planungserfordernissen bei Innenentwicklungsvorhaben dar. Der Flächennutzungsplan Bremen soll daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

B) Lösung

Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau der Oberschule zu schaffen, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die sowohl für den Neubau der Schule als auch für die begleitende Umgestaltung bzw. Herrichtung der öffentlichen Grünfläche anfallenden Kosten werden im weiteren Verfahren zur Planung und Umsetzung der Maßnahme ermittelt. Zur Finanzierung und Bereitstellung der Mittel werden dann die erforderlichen Gremien befasst.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2453 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet soll für Jungen und Mädchen ein gleichermaßen attraktiver Lern- und Erlebnisraum sein. Jungen und Mädchen haben gleichermaßen Zugang zu den geplanten Einrichtungen und Anlagen.

D) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2453 erfolgte Planergänzung bzw. Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Es handelt sich nur um geringfügige Änderungen oder Ergänzungen, durch die jeweils den vorgebrachten Stellungnahmen gefolgt wurde und die keine neuen Betroffenheiten Dritter auslösen sowie um redaktionelle Ergänzungen. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB wird daher abgesehen.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf 2453 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2453 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße (Bearbeitungsstand: 12.06.2017) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplans 2453 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße (Bearbeitungsstand: 12.06.2017).
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2453 (Bearbeitungsstand: 12.06.2017)
- Entwurf des Bebauungsplans 2453 (Bearbeitungsstand: 12.06.2017)

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

**zum Bebauungsplan 2453
für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen
zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße
(Bearbeitungsstand: 12.06.2017)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2453 (Bearbeitungsstand: 12.06.2017) und die Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 23. Februar 2017 beschlossen, den Bebauungsplan 2453 gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

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

Zum Bebauungsplan 2453 ist am 17. Dezember 2014 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2453 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 12. September 2013 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates West sind für den Bebauungsplanentwurf 2453 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 23. Februar 2017 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2453 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 3. April 2017 bis 3. Mai 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

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

5.1 Die DB AG / DB Immobilien / DB Netz AG teilt in ihrem Schreiben vom 29. März 2017 Folgendes mit:

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe

Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 zrwd@deutschebahn.com

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

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

Planfestgestelltes Bahngelände ist von der Planaufstellung nicht betroffen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung reflektiert die von der Bahntrasse ausgehenden Lärmimmissionen. Potenzielle Immissionskonflikte werden durch die festgesetzte Stellung der Baukörper und die textliche Festsetzung Nr. 5 aufgelöst. Der Bauherr wird, sofern erforderlich, Schutzvorkehrungen gegen die Beeinflussung von Monitoren aufgrund der Bahnstromleitungen treffen. Neuanpflanzungen erfolgen jeweils nur relativ weit von den Bahntrassen entfernt, so dass Störungen des Bahnverkehrs ausgeschlossen werden können.

5.2 Das Eisenbahn - Bundesamt teilt in seinem Schreiben vom 28. März 2017 Folgendes mit:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung: Bebauungsplan 2453 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße ggf. berührt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:

Ich möchte darauf hinweisen, dass von der angrenzenden Bahnstrecke, bzw. dem angrenzenden Bahngelände Immissionen aus dem Schienenverkehr ausgehen können. Ich weise weiterhin darauf hin, dass seitens des Antragsstellers keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die Eisenbahn gerichtet werden können.

Auf das angrenzende Bahngelände darf kein Oberflächenwasser geführt werden.

Entlang der der Bahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden können.

Sofern nicht geschehen, empfehle ich einen vom Eisenbahn-Bundesamt anerkannten Gutachter zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke geplanten Bauwerkes hinzuzuziehen, um den Einfluss der Eisenbahnlasten auf dieses Bauwerk zu überprüfen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

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

Die Planung reflektiert die von der Bahntrasse ausgehenden Lärmimmissionen. Potenzielle Immissionskonflikte werden durch die festgesetzte Stellung der Baukörper und die textliche Festsetzung Nr. 5 aufgelöst.

Auf das angrenzende Bahngelände wird kein Oberflächenwasser abgeleitet.

Entlang der Bahnstrecke werden keine Lichter installiert, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden können.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird geprüft, ob ein Gutachten zur Beurteilung der Standsicherheit des Bauwerkes unter Einfluss der Eisenbahnlasten notwendig ist.

5.3 Der Bremische Deichverband teilt in seinem Schreiben vom 10. April 2017 Folgendes mit:

gegen den Entwurf des Bebauungsplans 2453 bestehen seitens des Deichverbandes keine grundsätzlichen Einwände, sofern der Graben Mählandsweg erhalten wird.

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

Mögliche notwendige Änderungen am Graben Mählandsweg werden in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren behandelt werden.

5.4 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen und Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

5.5 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

6. Planergänzungen nach der Auslegung und Ergänzungen der Begründung

6.1 Ergänzung des Planentwurfes

Der Planentwurf ist redaktionell wie folgt geändert worden:

In den zeichnerischen Festsetzungen wird die Ausbuchtung an der nordwestlichen Spitze der Gemeinbedarfsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird wie folgt gefasst:

„Die tragenden Konstruktionen der Dächer der Hauptgebäude ~~ist statisch~~ sowie die Baukörper sind so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auch nachträglich möglich ist.“

Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird um die Formulierung "mindestens 18-20 cm Stammumfang" geändert.

In der Planzeichnung wird für das gesamte Gebiet eine Kennzeichnung aufgenommen, durch die auf die Belastung von Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen hingewiesen wird.

Der beigelegte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 12.06.2017) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

6.2 Änderung der Begründung

Der Änderung der Planzeichnung entsprechend wurde in Teil C) Planinhalt Ziffer 5 Straßenverkehrsfläche mit folgendem Inhalt neu eingefügt:

Damit das Schulgelände einen direkten Anschluss an den Halmerweg erhält, wird im Anschluss an die nordwestliche Spitze der Gemeinbedarfsfläche eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das entsprechende Teilstück war bislang als öffentliche Parkanlage (Grünzug) ausgewiesen. Über dieses Teilstück soll die zur Schule gehörende Stellplatzanlage erschlossen werden.

In der Begründung wird in Textteil C) Planinhalt, Punkt 9 „Solarenergie, Technische Aufbauten“ der erste Absatz gestrichen und entsprechend neu benannt.

In der Begründung wird der Textteil D) Umweltbelange um den Punkt „Klimaschutz Energieeinsparung“ ergänzt und folgende Formulierung aufgenommen:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund ist zur Schaffung der baulichen und technischen Voraussetzungen die textliche Festsetzung mit aufgenommen worden, dass die tragenden Konstruktionen der Dächer der Hauptgebäude sowie die Baukörper so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Damit ist gemeint, dass neben der Schaffung der statischen Voraussetzungen bei der weiteren Gebäudeplanung z.B. Leerrohre vorgesehen werden und die notwendige Positionierung von Technikanschlüssen berücksichtigt wird.

Ferner wird als Beitrag zum Klimaschutz bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Hinsichtlich des Gebäudestandards sollen entsprechend den landesrechtlichen Vorgaben die geltenden gesetzlichen Bundesvorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Angestrebt wird der Passivhausstandard gemäß den Vorgaben des Passivhaus Instituts Darmstadt

Die Begründung wird in Teil D) Umweltbelange – Boden um folgende Aussagen ergänzt:

Im Bereich des B-Plans 1909 wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt und dabei Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo(a)pyren (BaP) gemessen.

Im Dezember 2016 wurden neue Prüfwerte zur Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch eingeführt. Es wird nunmehr davon ausgegangen, dass auf der gesamten Fläche Überschreitungen der neuen Prüfwerte nicht ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der Hinweise werden daher erneute Untersuchungen des gesamten Plangebiets im Hinblick auf die Belastung durch Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo(a)pyren (BaP) durchgeführt, um eine verbindliche Antwort zu einer möglichen Gefährdung von spielenden Kindern auf den Flächen im Rahmen der zukünftigen Schul- und Freizeitnutzung zu bekommen. Das Gutachten wird Aussagen über ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen treffen. Die ggf. erforderliche Sanierung wird vor Aufnahme der Nutzung erfolgen. In die Planzeichnung wird vorsorglich für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung aufgenommen, durch die auf die Belastung von Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen hingewiesen wird.

Im Übrigen wurde die Begründung zum Bebauungsplan 2453 redaktionell überarbeitet.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 12.06.2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2453 erfolgte Planergänzung bzw. Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Es handelt sich nur um geringfügige Änderungen oder Ergänzungen, durch die jeweils den vorgebrachten Stellungnahmen gefolgt wurde und die keine neuen Betroffenenheiten Dritter auslösen sowie um redaktionelle Ergänzungen.

Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB wird daher abgesehen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2453 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße (Bearbeitungsstand: 12.06.2017) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

**zum Bebauungsplan 2453
für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen
zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße
(Bearbeitungsstand: 12.06.2017)**

A) Plangebiet

Das etwa 1,75 ha große Plangebiet liegt in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Gröpelingen zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt am Rand des gewachsenen Siedlungsgefüges des Orts- und Stadtteils Gröpelingen an der Bahntrasse zwischen Bremen und Bremerhaven.

Das Gebiet wurde in der Vergangenheit durch den sogenannten „Wilden Westen“ genutzt. Beim „Wilden Westen“ handelt es sich um ein soziales Projekt, welches insbesondere einen Streichelzoo, ein Spielhaus mit Möglichkeiten zum betreuten Spielen in den Nachmittagsstunden sowie ein Gemeinschaftshaus mit Suppenküche umfasst, wobei sich letzteres auf einem Nachbargrundstück außerhalb des Plangebietes befindet. Der Streichelzoo wurde mittlerweile geschlossen, die zugehörigen baulichen Anlagen, wie insbesondere ehemalige Stallungen, befinden sich jedoch weiterhin im Plangebiet. Das Spielhaus sowie ergänzende Spielflächen befinden sich ebenfalls im Plangebiet und werden noch genutzt. Die Freiflächen im Bereich des ehemaligen Streichelzoos werden zum Teil temporär genutzt z.B. für Gartenbauprojekte der Oberschule Ohlenhof sowie für einen temporären Minigolf-Platz.

Südöstlich an das Plangebiet grenzt eine Kleingartenanlage an. Sowohl die Kleingartenanlage als auch die Spielflächen sind Bestandteil einer entlang der Bahntrasse verlaufenden Grünverbindung. Der östlich angrenzende Mählandsweg dient zudem als übergeordnete Radwegeverbindung. Südöstlich an die Kleingartenanlage schließt sich die Wohnsiedlung an der Marienwerder Straße an.

Für den Kfz-Verkehr wird das Plangebiet durch den Halmerweg erschlossen, der entlang der südöstlichen Straßenseite durch einen ortsbildprägenden Baumbestand begleitet wird. Der Halmerweg mündet mit seiner Verlängerung Heeslinger Straße in die Gröpelinger Heerstraße, so dass eine gute Anbindung an das Bremer Hauptverkehrsstraßennetz gegeben ist.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist vorhanden. Es ist über drei ÖPNV-Haltestellen erschlossen. Die Haltestelle der Buslinie 82 am Halmerweg ist vom Plangebiet aus innerhalb von einer Minute fußläufig zu erreichen und damit die nächstgelegene ÖPNV-Anbindung. Allerdings verkehren auf dieser Linie nur Midibusse mit beschränkter Fahrgastkapazität und zudem weist der Fahrplan eine relativ grobe Taktung auf. Alternativ sind die Haltestellen Gröpelingen und Lindenhofstraße mit diversen Straßenbahn- und Buslinien in rund 1 km Entfernung in etwa 15 Minuten fußläufig zu erreichen. Von hier besteht eine gute Verbindung von und nach Walle sowie weiter in die Bremer Innenstadt.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Rangierbahnhof, der eine ausgeprägte topographische Zäsur darstellt und den Siedlungskörper nach Nordosten begrenzt.

Südlich des Plangebiets befindet sich unmittelbar am Halmerweg das Gemeinschaftshaus mit Suppenküche. Östlich anschließend befinden sich zwei- bis viergeschossige Wohngebäude, die sich um eine gemeinsame Grünfläche gruppieren und über die Stuhmer Straße erschlossen werden.

Daran südlich angrenzend liegt die denkmalgeschützte Grundschule Halmerweg. Das Gebäudeensemble setzt sich aus drei zweigeschossigen Klassenpavillons und einem ein- bis zweigeschossigen Hauptgebäude mit Verwaltungsräumen, Aula, Turnhalle und einem optisch präsenten, jedoch nicht mehr in Betrieb befindlichen Heizwerk zusammen, die sich um einen gemeinsamen Hofbereich gruppieren. Weitere Freiflächen befinden sich im südöstlichen und südwestlichen Teil des Schulgeländes.

Weiter südlich liegt das Gelände des Jugend- und Freizeitheims Gröpelingen. Das eigentliche Gebäude des „Freizi Gröpelingen“ liegt am südlichen Ende des Grundstücks und besteht aus einem ein- bis zweigeschossigen Bau. Die übrigen weitläufigen Grundstücksflächen sind als vielseitige und umfangreich ausgestattete Spiel- und Freizeitflächen gestaltet.

Während das Plangebiet und seine unmittelbare Nachbarschaft durch Gemeinbedarfs- bzw. Bildungseinrichtungen geprägt ist, finden sich im weiteren Umfeld Wohnnutzungen, die nur vereinzelt durch Wohnfolgeeinrichtungen ergänzt werden. Prägend sind hier drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten und ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser, die in ihrer architektonischen und städtebaulichen Gestalt unterschiedliche Bauepochen vom Beginn des 19. Jahrhunderts bis in die 1980er Jahre abbilden. Sie sind sowohl straßenparallel als auch rechtwinklig zum Straßenverlauf angeordnet. Somit ist das Umfeld des Plangebiets trotz der homogenen Nutzungsstruktur durch eine relativ heterogene Bebauungsstruktur geprägt, aus der sich Planungsvorgaben eher bezüglich der Höhenentwicklung, weniger jedoch hinsichtlich der Anordnung der Gebäude herleiten lassen.

Wohnfolgeeinrichtungen befinden sich im Nahbereich des Plangebiets unter anderem im Kreuzungsbereich Halmerweg / Bromberger Straße (Fleischerei, Bäckerei). Das Stadtteilzentrum Gröpelingen entlang der Gröpelinger Heerstraße ist rund 1 km entfernt.

Das Quartier weist insgesamt eine gute Ausstattung mit Spiel- und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche auf. Das vielfältige Angebot wird durch den sogenannten Kletterbunker nordwestlich des Plangebiets, unmittelbar an der Bahntrasse gelegen, ergänzt. Der Mählandsweg sowie die Spiel- und Freizeitanlagen sind in das übergeordnete Konzept der Gröpelinger Sportmeile eingebunden. Diese Sportmeile vernetzt auf zumeist grünen Wegeverbindungen eine Vielzahl von Angeboten im Stadtteil Gröpelingen.

2. Geltendes Planrecht

Für den Planbereich gilt derzeit der Bebauungsplan 1909 vom 11. April 2006. Er weist das Plangebiet weitgehend bestandskonform als öffentlichen Spielplatz, private Dauerkleingärten und öffentliche Parkanlage (Grünzug) aus. Die Ausweisung als öffentliche Parkanlage (Grünzug) ist nicht durchgehend realisiert worden. Im östlichen Bereich des Plangebiets werden als Parkanlage ausgewiesene Flächen teilweise noch als Kleingärten genutzt.

Der geltende Flächennutzungsplan Bremen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten und untergeordnet als Wohnbaufläche, zum Teil mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderen Planungserfordernissen bei Innenentwicklungsvorhaben dar.

Die im Bebauungsplan 2453 für den Schulneubau vorgesehene Gemeinbedarfsfläche liegt überwiegend im Bereich der Grünflächendarstellung. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen hingegen liegen zum Teil in der Wohnbauflächen- und zum Teil in der Grünflächendarstellung, wobei eine Änderung der Zweckbestimmung von Dauerkleingärten zu öffentlichem Spielplatz vorgenommen wird. Dieses betrifft im Verhältnis zur Gesamtdarstellung der Grünflächen für Kleingärten aber nur einen sehr kleinen untergeordneten Teil. Auch bleibt das Verhältnis von baulich genutzten Flächen zu Grünflächen in etwa gleich. Somit wird zwar die Anordnung der Flächenanteile gegenüber dem Flächennutzungsplan kleinteilig geändert, der planerischen Grundkonzeption aber weiterhin Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Gröpelingen ist ein Stadtteil mit wachsenden Schülerzahlen, daher wurde am 21. Juni 2012 eine neue Oberschule gegründet. Noch gibt es für diese Schule kein eigenes Gebäude. Stattdessen werden Räumlichkeiten auf dem Gelände der Grundschule am Halmerweg in Anspruch genommen. Die Oberschule soll im Zusammenspiel mit der vorhandenen Grundschule eine angemessene infrastrukturelle Ausstattung mit Bildungseinrichtungen für den Stadtteil sicherstellen. Zum Raumprogramm der Oberschule gehört eine Zweifeldsporthalle, die auch vom Vereinssport mitgenutzt werden soll.

Im Rahmen eines städtebaulichen Workshopverfahrens ist die genaue Positionierung und Bebauungsstruktur der Oberschule Ohlenhof festgelegt worden. Die Ausgestaltung der Gebäudekörper wurde im Jahr 2014 durch einen hochbaulichen Wettbewerb präzisiert und anschließend funktional und wirtschaftlich optimiert. Der Schulkomplex soll am Halmerweg platziert werden, wodurch er eine gute öffentliche Wahrnehmbarkeit erfährt. Dies ermöglicht eine Adressbildung des Campus Ohlenhof, was bisher durch die rückwärtige Lage der Grundschule Halmerweg nicht möglich war. Dadurch wird eine partielle Verlagerung von Flächen des „Wilden Westens“ nach Osten erforderlich. Dieses beinhaltet auch das Spielhaus. Dieses soll in ähnlicher Größenordnung wie der Bestand in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Zebustalles neu errichtet werden. Die Spielplatzflächen sollen durch die Schule mitgenutzt werden können.

Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau der Oberschule zu schaffen, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht neben den Grundstücksflächen, die durch die Oberschule und den zu verlagernden Spielplatz genutzt werden sollen, auch die Flächen für den durch das Plangebiet verlaufenden Abschnitt eines übergeordneten öffentlichen Grünzugs ein.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat zur Stabilisierung des Stadtteils Gröpelingen und zur Bekämpfung von materieller und Bildungsarmut eine ressort- und handlungsfeldübergreifende sowie sozialräumlich aufgestellte Strategie erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) nach BauGB entwickelt, das unterschiedliche Maßnahmen abbildet und das für den Einsatz von Mitteln aus den Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung sowie des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) die Grundlage bildet.

Dieses IEK sieht u.a. in Weiterentwicklung der in Bremen schon bestehenden „Quartiersbildungszentren“ vor, im Quartier Stuhmer Straße mit den vorhandenen Einrichtungen (Grundschule, Jugendfreizeitheim, Gemeinschaftshaus Stuhmer Straße und Spielhaus) sowie der in Aufbau befindlichen Oberschule unter intensiver Beteiligung der Akteure vor Ort einen „Bildungscampus“ für die Ortsteile Ohlenhof und Gröpelingen zu entwickeln. Hierfür sollen auf dem Campusgelände Wegeverbindungen geschaffen werden, die die Einrichtungen miteinander und mit den umliegenden Quartieren verbinden und die das Gelände durchlässig gestalten. Die Freiflächen des Campusgeländes sollen den Anforderungen an Aufenthalt und Spiel vor allem für Kinder und Jugendliche angepasst und aufgewertet werden, die Eingänge zum Campusgelände sollen deutlich markiert und einladend gestaltet werden.

Neben der räumlichen Gliederung des gesamten Campus Ohlenhof wurde in einem breiten Beteiligungsverfahren mit beteiligten Trägern, Eltern und Schülerinnen und Schülern der Grundgedanke des Campus entwickelt und diskutiert.

Das Plangebiet und der hier zu realisierende Neubau der Oberschule Ohlenhof sind Teil dieser Planungen und werden zum Teil mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Perspektivisch soll – wie im o.g. Wettbewerb auch behandelt – außerhalb des Plangebietes noch ein Mensagebäude im Bereich des jetzigen Gemeinschaftshauses den Campus Ohlenhof abrunden.



Abbildung 1: Geplanter Schulneubau (Entwurf Alten Architekten) und dessen Freiflächengestaltung (Entwurf Horeis und Blatt)

¹ Der Entwurf stellt die aktuelle Planung dar und dient der näheren Information. Er ist nicht verbindliche Grundlage für den Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher nicht identisch mit dem Entwurf.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Den Planungszielen folgend wird der geplante Schulstandort im Bebauungsplan 2453 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Mit der Zweckbestimmung „Bildung, soziale Zwecke, Sport und Spiel“ werden jedoch über die beabsichtigte Schulnutzung hinaus weitere soziale Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht, um das Schulgebäude über den Schulbetrieb hinaus für weitere Angebote zu öffnen. Ferner wird sichergestellt, dass die Außenanlagen des Schulgeländes, die Sporthalle sowie Teile des Schulgebäudes dem Stadtteil auch außerhalb des Schulbetriebs zur Verfügung stehen können.

Der Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche ist so bemessen, dass neben den erforderlichen Gebäuden auch Raum für einen ausreichend großen Schulhof und zwei Stellplatzanlagen, eine für Kraftfahrzeuge und eine für Fahrräder, geschaffen wird. Die Ausbuchtung der Gemeinbedarfsfläche im Südwesten resultiert aus einem freiraumplanerisch gewünschten großzügig dimensionierten Vorplatzbereich vor dem Haupteingang des Schulgebäudes. Die Ausbuchtung an der nordwestlichen Spitze der Gemeinbedarfsfläche ist erforderlich, um deren direkte Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Halmerwegs und somit die Erschließung sicherzustellen. Auf Höhe des Plangebiets ist entlang der südöstlichen Seite des Halmerwegs eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende, in einem hochbaulichen Wettbewerbsverfahren entwickelte und anschließend angepasste Baukonzept in seinen Grundzügen planungsrechtlich fixiert. Das Konzept sieht vor, sowohl das eigentliche Schulgebäude als auch die Sporthalle parallel zum Mählandsweg bzw. zur nördlich verlaufenden Bahntrasse auszurichten. Beide Baukörper sollen jedoch versetzt zueinander angeordnet werden und mit einem eingeschossigen Gebäudetrakt, der die Umkleide- und Nebenräume der Sporthalle aufnehmen soll, miteinander verbunden werden (siehe hierzu Ziffer 3).

Durch diese Gebäudekonfiguration kann erreicht werden, dass ein vor Bahnlärm geschützter Schulhof ausgebildet wird, der auch für die südlich an die Gemeinbedarfsflächen angrenzende Wohnnutzung einen Lärmschutz bietet. Ferner stellt die planungsrechtlich festgesetzte Position des Schulhofs sicher, dass dieser in den übergeordneten Grünzug und die östlich angrenzende Spielplatzfläche eingebunden werden kann.

Aufgrund der hohen Bahnlärmbelastung, die auf das Plangebiet einwirkt, soll innerhalb der für das Schulgebäude vorgesehenen überbaubaren Fläche ein mindestens dreiseitig umbauter und nach Norden abgeschlossener Innenhof mit einer Grundfläche von mindestens 330 m² ausgebildet werden, der Schülerinnen und Schülern als lärmgeschützter Pausenraum dient. Um dieses Planungsziel zu erreichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in der mit „(A)“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche im Erdgeschoss ein mindestens dreiseitig umschlossener und nach Norden abgeschirmter Innenhof mit einer Fläche von 330 m² auszubilden ist (vgl. textliche Festsetzung Nummer 2).

Die zur Schule gehörenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sollen zwischen Schulgebäude und Mählandsweg angeordnet und über den Halmerweg erschlossen werden. Die Fahrradstellplätze werden nördlich und östlich des Schulgebäudes bereitgestellt.

Die ausgewiesene überbaubare Fläche ragt in den Bereich eines parallel zum Mählandsweg verlaufenden Grabens hinein. Dies ist aufgrund des für den Schulbau erforderlichen Raumprogramms, der sich aus Gründen des Lärmschutzes ergebenden Gebäudestellung (siehe oben) sowie dem Freiflächen- und Stellplatzbedarf unumgänglich. Zur Umsetzung des Schulneubaus ist somit eine Verlegung des Gewässers erforderlich (vgl. C) 6.).

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) und von Gebäudehöhen jeweils als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wird auf eine GRZ von 0,6 begrenzt. Gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann unter anderem durch Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dadurch, dass die SchülerInnen auch die angrenzenden Spielflächen nutzen können, wird die in anderen Bundesländern geforderte 5 m² Schulhoffläche pro Kind bei weitem erreicht.

Vor dem Hintergrund der im Schulbau möglichen Bandbreite an unterschiedlichen Geschosshöhen sind für die in der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen überbaubaren Flächen keine Geschossigkeiten, sondern Gebäudehöhen sowohl als Mindest-, als auch als Höchstmaße festgesetzt. Die festgesetzten Mindestmaße korrespondieren mit der konkreten hochbaulichen Planung. Sie sind erforderlich, um für den Schulhof und die südlich angrenzenden benachbarten Nutzungen durch die abschirmende Wirkung der Baukörper einen Lärmschutz zu erreichen. Die Höchstmaße sollen sicherstellen, dass sich die Neubauten in das bauliche Umfeld einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Die durch das festgesetzte Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe ermöglicht eine drei- bis viergeschossige Bebauung, die eine Adressbildung für den Campus Ohlenhof erlaubt. Bisher war durch die rückwärtige Lage der Grundschule Halmerweg, des Provisoriums der Oberschule Ohlenhof und des „Freizi Gröpelingen“ die bereits vorhandene Bildungslandschaft am Standort nicht wahrnehmbar. Durch den Neubau der Oberschule Ohlenhof und die Neugestaltung der Freiflächen kann dem Campusgedanken Rechnung getragen werden. Der Siedlungsrand wird hier zukünftig einen gut wahrnehmbaren Abschluss finden, der der Bedeutung der hier angesiedelten Einrichtungen gerecht wird. Die Oberschule Ohlenhof, die in Teilen auch der Bevölkerung in den Nachmittagsstunden zugänglich sein wird, sowie der gesamte Campus werden stadträumlich in den Fokus gerückt.

Eine höchstens viergeschossige Bebauung fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Auch die Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets weist teilweise vier Geschosse auf. Zudem überragt eine bis zu viergeschossige Bebauung auch unter Berücksichtigung der im Schulbau üblichen Geschosshöhen nicht die im Gebiet prägende Baumkulisse. Somit wird der Gebäudekomplex auch das Landschaftsbild nicht in unverträglichem Maße beeinträchtigen.

Die aufgrund der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe mögliche Zahl der Vollgeschosse soll vorerst nicht ausgeschöpft werden. Das eigentliche Schulgebäude soll zunächst als dreigeschossiger Gebäudekörper errichtet werden. Es soll jedoch die Option eines Ausbaus der Schulkapazität durch die Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss erhalten bleiben, um flexibel auf eventuell steigende Schülerzahlen reagieren zu können. Der Verbindungsbau zwischen Sporthalle und Schulgebäude soll nur ein-

geschossig ausgebildet werden. Dadurch, dass das Schulgebäude und die Sporthalle durch einen nur eingeschossigen Gebäudekörper miteinander verbunden werden, wird zwischen den Hauptbaukörpern eine schmale Fuge ausgebildet. So kann eine städtebaulich vorteilhafte Gliederung der auf der Gemeinbedarfsfläche entstehenden Bau-massen erreicht werden, ohne den Belang des Lärmschutzes zu vernachlässigen.



Abbildung 2: Ansicht des geplanten Schulgebäudes vom Halmerweg (Entwurf Alten Architekten)²

4. Grünflächen

Die Teilflächen des Plangebiets, die nicht durch die geplante Schule in Anspruch genommen werden, werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Entsprechend der vorgesehenen Funktionen differenziert der Bebauungsplan diese Grünflächen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung.

Die zukünftigen Flächen für den Spielplatz werden durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ gesichert. Der „Wilde Westen“ ist an seinem heutigen Standort noch durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz mit Tierhaltung“ planungsrechtlich gesichert. Da der Streichelzoo aufgelöst wurde, wird der Zusatz „mit Tierhaltung“ entfallen, ohne dass es zu einem Wechsel der Trägerschaft kommen soll. Ein Großteil der vorhandenen Spielplatzfläche wird zukünftig durch die geplante Schule in Anspruch genommen werden. Durch die Hinzunahme bisheriger Kleingarten- und Grabelandparzellen kann die Gesamtfläche des Spielplatzes jedoch annähernd erhalten bleiben. Sie wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Grünzug“ in eine Nord- und eine Südhälfte geteilt. Der nördliche, an den Schulhof angrenzende Bereich soll mit Spielgeräten ausgestattet werden und den Freibereich der Schule funktional ergänzen. In dieser Teilfläche sollen auch die für die Bewirtschaftung des Spielplatzes erforderlichen Gebäude – der Ersatz für das bisherige Spielhaus – angeordnet werden. Die südliche Teilfläche hingegen soll weitgehend naturnah ausgestaltet, mit nur wenigen Spielgeräten ausgestattet und von Gebäuden frei gehalten werden. Diesem freiraumplanerischen Konzept folgend wird im Bebauungsplan die textliche Festsetzung getroffen, dass der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche dienende Gebäude nur in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich des öffentlichen Spielplatzes zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3).

² Der Entwurf stellt die aktuelle Planung dar und dient der näheren Information. Er ist nicht verbindliche Grundlage für den Bebauungsplan.

Der Grünzug ist bereits im bestehenden Bebauungsplan 1909 vorhanden und wird in geändertem Zuschnitt in diesen Bebauungsplan übernommen. Der modifizierte Verlauf des Grünzugs sichert eine weitgehend umwegfreie Wegeverbindung zwischen dem Halmerweg und der Marienwerder Straße, zudem wird so die Durchlässigkeit des Campus-Geländes gewährleistet. Der Querschnitt der Grünverbindung wird zu Gunsten der Spielplatzflächen und des Schulgeländes reduziert. Da öffentliche Spielplatzflächen, ein Schulhof und außerhalb des Plangebiets nur nicht bebaubare Flächen angrenzen, wird für FußgängerInnen und RadfahrerInnen trotz des reduzierten Querschnitts überwiegend der Eindruck einer intensiv genutzten Grünfläche überwiegen.

5. Straßenverkehrsfläche

Damit das Schulgelände einen direkten Anschluss an den Halmerweg erhält, wird im Anschluss an die nordwestliche Spitze der Gemeinbedarfsfläche eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das entsprechende Teilstück war bislang als öffentliche Parkanlage (Grünzug) ausgewiesen. Über dieses Teilstück soll die zur Schule gehörende Stellplatzanlage erschlossen werden.

6. Entwässerung

Im Halmerweg und in der Stuhmer Straße befinden sich Mischwasserkanäle. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist sichergestellt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist keine reguläre Versickerung möglich. Das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Regenwasser soll daher auf der benachbarten öffentlichen Grünfläche zurückgehalten und gedrosselt in den Graben am Mählandsweg eingeleitet werden. Das Gewässer soll verschmälert, um die geplante Sporthalle herumgeführt und dann wieder verbreitert werden, um hier Regenwasser aufzunehmen. Hierfür wird ein separates wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Zur Abflussverzögerung soll ein Großteil der Dachfläche des Schulgebäudes als extensives Gründach ausgeführt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9). Die Dach- und Hofabflüsse sollen über Grundleitungen in eine offene Rinne geführt und anschließend im Grünraum des benachbarten Spielplatzes in flachen muldenartigen Rückhalteräumen gespeichert werden. Die Einstauhöhe wird auf 20 cm bzw. max. 30 cm begrenzt, so dass die Rückhalteräume die meiste Zeit des Jahres trocken sind und zum Spielen genutzt werden können. Das Wasser soll kaskadenartig verzögert von Mulde zu Mulde in den Graben abfließen. Die dargestellten Maßnahmen sollen für 30-jährliche Ereignisse ausgelegt werden. Die Überflutungssicherheit der Schule und Turnhalle aus der Niederschlagsrückhaltung soll für 100-jährliche Ereignisse ausreichen.

Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

7. Anpflanzgebot für Bäume

Durch die Neubauten kommt es voraussichtlich zum Entfall von 26 Bäumen. Davon ist ein Baum durch die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) besonders geschützt. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Freiflächenkonzept sieht als Ausgleich die Neuanpflanzung von 27 Bäumen im gesamten Bereich des Plangebiets vor. Entsprechend wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass auf der Fläche für den Gemeinbedarf 16 und in den öffentlichen Grünflächen 11 einheimische Laubbäume der Qualität 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Anzahl beinhaltet auch die nach Stellplatzortsgesetz Bremen notwendigen Bäume sowie den Ersatz des ge-

geschützten Baumes. Durch diese Festsetzung wird der planungsbedingte Gehölzverlust weitgehend ausgeglichen.

8. Immissionsschutz

Im Plangebiet treten aufgrund des Bahnlärms tagsüber an dem geplanten Schulgebäude an der nordwestlichen, der nordöstlichen und der südöstlichen Baugrenze Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) auf. Der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tagsüber, der hier hilfsweise auch für die Schullnutzung herangezogen wird, sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Schulen in Höhe von tagsüber 57 dB(A) werden deutlich überschritten. Damit im Schulgebäude Unterrichts-räume, Lehrerzimmer und Büroräume angemessen vor Verkehrslärm geschützt sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Unterrichts-räume, Büroräume und Räume vergleichbarer Nutzung durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anordnung der Räume, Schallschutzfenster) sicher zu stellen ist, dass im Innenraum der Mittelungspegel von 35 dB (A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Die Sporthalle ist hiervon nicht umfasst.

Auf den Schulhofflächen, die durch die Sporthalle gut vom Schienenverkehr abgeschirmt werden, ist mit Beurteilungspegeln von überwiegend unter 60 dB(A) zu rechnen. Am östlichen Rand der Schulhoffläche, wo die lärmabschirmende Wirkung der Sporthalle abnimmt, liegen die Beurteilungspegel um einige dB(A) höher. Diese erhöhte Lärmbelastung für die Schulfreiflächen kann jedoch hingenommen werden. Der Schulhof dient zum einen nicht dem dauernden, sondern nur dem vorübergehenden Aufenthalt. Zudem ist die Lärmbelastung vorrangig durch kurzzeitige Geräuschspitzen bei einem vorbeifahrenden Zug geprägt, während zeitliche Phasen ohne jegliche Bahn-lärmbelastung überwiegen. Nicht zuletzt steht den Schülerinnen und Schülern im Innenhof ein lärmgeschützter Bereich zur Verfügung, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV für Schulen eingehalten werden.

Um sicherzustellen, dass die Schulfreiflächen durch die Sporthalle zumindest teilweise abgeschirmt werden, wird im Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Absatz 2 BauGB eine bedingte Festsetzung getroffen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist in den Flächen für Gemeinbedarf eine Schullnutzung erst dann zulässig, wenn die mit (B) gekennzeichneten überbaubaren Flächen im geschlossenen Rohbau fertig gestellt worden sind.

9. Technische Aufbauten

Zum Schutz des Ortsbildes wird geregelt, dass technische Aufbauten mindestens 1,5m von der Außenkante des Gebäudes, die zum Halmerweg liegt, zurückzusetzen sind, um deren Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus möglichst gering zu halten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Aus gleichem Grund sind sie einzuhausen, wovon allerdings Solaranlagen ausgenommen sind (siehe D) Umweltbelange).

10. Dachbegrünung

Bei Gebäuden in der mit "(A)" bezeichneten überbaubaren Fläche sind die Dachflächen des obersten Geschosses mindestens zu 80 Prozent extensiv zu begrünen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9, Satz 1). Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich die Dachflächen dann weniger aufheizen. Außerdem binden sie

Staub und fördern die Wasserverdunstung. Insbesondere aber führt der verzögerte Regenwasserabfluss zu einer Entlastung der Oberflächenentwässerung. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die häufiger werdenden Starkregenereignisse von Bedeutung. Begrünte Dachflächen bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Mit der Begrünung wird zudem das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen aufgewertet. Sofern auf den Dachflächen Solarenergieanlagen errichtet werden, kann der extensiv zu begrünende Anteil der Dachflächen auf bis zu 60 Prozent reduziert werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9, Satz 2). Es ist davon auszugehen, dass die Solarenergieanlagen unmittelbar auf der Dachhaut verankert werden müssen und Flächen zur Begehung und Wartung der Anlagen erforderlich werden, so dass der Mindestanteil der Begrünung in diesem Fall reduziert werden kann.

11. Begrünung von Müllbehältern

Um die Flächen für Müllbehälter sind Bepflanzungen vorzunehmen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10). Diese Festsetzung dient primär der gestalterischen Einbindung von Standorten für die Müllbehälter, die ohne Eingrünung als gestalterisch stark störendes Element im Ortsbild wahrgenommen werden. Das geplante Schulgelände befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem öffentlichen Grünzug. Daher gilt es hier in besonderem Maße, das Orts- und Landschaftsbild nicht durch unmittelbar einsehbare Müllsammelplätze zu beeinträchtigen.

D) **Umweltbelange**

Nach § 13a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan 2453 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Rangierbahnhof nordöstlich des Plangebiets stellt eine ausgeprägte topografische Barriere dar. Westlich der Bahntrassen ist eine deutliche bauliche Vorprägung im Sinne eines Ortsteils vorhanden, so dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Sämtliche Voraussetzungen für die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB liegen somit vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Die Regelung zum Eingriffsausgleich ist nicht anzuwenden. Eine Minimierung der Eingriffe wurde angestrebt.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet. Dabei wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Lärmtechnische Untersuchungen der Lärmkontor GmbH vom Dezember 2014 und August 2016
- Landschaftsplanerische Bestandskarte vom September 2014
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes für Bremen vom Juni 2014

- Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung vom Oktober 2016

Natur und Landschaft

Der Biotopbestand im Plangebiet setzt sich aus verschiedenen Biotoptypen zusammen. Vorrangig handelt es sich um Flächen mit einer durchschnittlichen Biotopwertigkeit von 3 bis 4 (intensiv genutzte, strukturarme Kleingärten, Mietergärten bzw. Grabeland, Spielplatzflächen, teilweise verlandeter Graben, Scherrasenflächen).

Für das Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt. Sie wurden auch nicht vorgefunden. Der Pflanzenartenbestand korrespondiert eng mit den im Plangebiet auftretenden Biotop- und Nutzungstypen. Die intensiv genutzten bzw. bebauten Bereiche sind sowohl durch nicht heimische als auch einheimische Pflanzenarten geprägt. Es gibt keine Hinweise auf besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten. Dieses gilt auch für den zu verlegenden Graben.

Der Baumbestand des Plangebietes setzt sich vorrangig aus heimischen Gehölzarten zusammen. Dominierend sind Weide, Pappel und Hainbuche. Die Grabeland- und Kleingartenflächen sind überwiegend von Obstbäumen geprägt.

Relevante Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nur in Teilbereichen des Plangebiets zu erwarten. In den öffentlichen Grünflächen kommt es lediglich zu einer Umgestaltung bereits gleichartig oder als Gärten genutzter Bereiche. Mit relevanten Verlusten an Vegetationsflächen und nachteiligen Folgen für das Landschaftsbild ist nicht zu rechnen.

Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft erfolgen lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsflächen. Nachteilige Planfolgen können sich hier für die Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen,
 - Boden,
 - Wasser und
 - Klima
- ergeben.

Tiere und Pflanzen

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, ist eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung mit folgenden Ergebnissen vorgenommen worden:

- Brutvögel

Bei der Erfassung wurden im Untersuchungsgebiet, das in seinem Umfang etwas über das Plangebiet hinausgeht, insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen. Unter den festgestellten Arten waren 18 als Brutvögel ansässig.

Der überwiegende Teil der nachgewiesenen Brutvogelarten setzt sich aus ungefährdeten, Gehölzlebensräume besiedelnden Singvogelarten wie Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Amsel sowie Rotkehlchen zusammen. Des Weiteren besteht innerhalb des Untersuchungsgebiets Brutverdacht für Ringeltaube, Straßentaube, Elster, Rabenkrähe und Dohle. Im Untersuchungsgebiet ist auch der Hausrotschwanz zu erwarten. Er nistet im Siedlungsbereich bevorzugt in Gebäudehohlräumen.

Mit dem Star wurde im Untersuchungsgebiet eine bestandsgefährdete Art und mit dem Gartenrotschwanz und dem Haussperling zwei Arten der Vorwarnliste gefunden. Infol-

ge der Planung wird Lebensraum dieser auf der Vorwarnliste geführten Brutvogelarten zerstört. Die Brutplätze des Stars befinden sich außerhalb des Plangebiets, so dass sich die Lebensraumzerstörung für den Star auf eine Veränderung des Nahrungshabitats beschränkt.

Neben dem Star wurde als weitere bestandsgefährdete Art die Rauchschnalbe angetroffen. Sie ist als Nahrungsgast eingestuft. Weitere Nahrungsgäste waren Buntspecht und weitere Stare. Saatkrähe, Eichelhäher und Mauersegler wurden lediglich überfliegend erfasst.

Keine der im Plangebiet nachgewiesenen Arten gilt als streng geschützt.

Baubedingt wird sich das Bauvorhaben nachteilig auf den Lebensraum der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvögel auswirken. Insbesondere beim Bau der Fundamente bzw. Baugruben sowie der Zufahrtstraßen für die Baufahrzeuge werden potenzielle Reviere der Brutvögel durch die Eingriffe in die Vegetation in Mitleidenschaft gezogen werden. So ist für den Zeitraum der Baumaßnahmen von regelmäßigen Störungen auszugehen, die die Brut- und Aufzuchtzeit beeinträchtigen können.

Weiterhin sind mit dem Vollzug des Bebauungsplans vorrangig die Wirkfaktoren einer Störung durch Nutzung und der Einschränkung der Nahrungshabitate relevant. Dieses gilt insbesondere für den nordöstlichen Bereich des Plangebiets, der fast vollständig überbaut wird. Die Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen für Vögel werden im südöstlichen Bereich des Plangebiets durch eine Beibehaltung bzw. nur geringfügige Umstrukturierung der halboffenen Grünflächen weniger gravierend ausfallen.

Die o.g. Wirkfaktoren können trotz teilweisem Erhalt von Bäumen und Büschen in unterschiedlich großem Umfang zu Habitatverlusten oder Mortalität während der Brutzeit, sowie zu einem mehr oder weniger ausgeprägten artspezifischen Meideverhalten führen. Diese betriebsbedingten Auswirkungen werden mit Ausnahme des Gartenrotschwanzes für die Brutvögel nicht als erheblich eingestuft, sofern keine vermeidbaren Störungen/ Habitatzerstörungen vorgenommen werden, da es an geeigneten Lebensräumen für die im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Brutvögel nicht mangelt.

- Fledermäuse

Im Laufe des Sommerhalbjahres wird das Projektgebiet von mehreren Fledermausarten als Jagdlebensraum genutzt, auch Winterquartiere von Fledermäusen in großräumigen Baumhöhlen und isolierten luftzuggeschützten Spalten sind nicht auszuschließen.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Mit dem Vorkommen von einer weiteren Art ist potenziell zu rechnen. Typisch für das Untersuchungsgebiet ist eine Dominanz von Zwerg- und Breitflügelfledermaus als gebäudebewohnende Arten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit Fortpflanzungsquartiere insbesondere in Gebäuden in der Umgebung nutzen.

Trotz intensiver Suche nach Fledermausquartieren konnten im Rahmen der Potenzialfassung keine Quartierstandorte innerhalb des Untersuchungsgebiets festgestellt werden. Da Fledermäuse jedoch regelmäßig ihre Lebensstätten wechseln können, ist ein Fledermausquartier im Bereich des Untersuchungsgebiets im Jahresverlauf nicht ausgeschlossen. Daher sind Baumfällungen, Gebäudeabriss und ähnliches nur unter den unten genannten Voraussetzungen zulässig.

Infolge der geplanten Baumfällungen und Erhöhung des Versiegelungsgrads muss mit Beeinträchtigungen des Jagdhabitats gerechnet werden. Der Wirkfaktor Verlust bzw. Verlagerung von Jagdgebieten wird sich aber nicht erheblich auf die lokale Population

auswirken, da Ausweichbereiche, beispielsweise im südlichen Umfeld des Plangebiets, zur Verfügung stehen.

- **Fazit**

Unter der Voraussetzung, dass die Vegetationsräumungs-, Gebäudeabriss- und Gehölzrodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar erfolgen, und die Gebäude vor Abriss sowie die Bäume vor Rodung auf Fledermausquartiere geprüft werden, sind durch die Planungsrealisierung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu erwarten.

Der Verlust an Bruthabitaten durch Baumfällungen kann durch die im Plangebiet festgesetzten Anpflanzgebote ausgeglichen werden. Als Ausgleich für den Verlust der Brutstätten von Gartenrotschwanz und Haussperling werden als Ersatzhabitat ferner zwei Halbhöhlenkästen oder spezielle Nistkästen für den Gartenrotschwanz innerhalb des Untersuchungsgebiets angebracht.

Boden

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt zwischen 1,5 m und 2,5 m über Normal-Null. Inwieweit Bodenveränderungen (Abgrabungen bzw. Aufhöhungen) vorgenommen wurden, ist nicht bekannt.

Als jüngste geologische Schichten liegen in geringer Mächtigkeit Sande vor, die teils natürlich entstanden sind und teils möglicherweise anthropogen aufgebracht wurden. Darunter stehen flächendeckend fluviale holozäne Weichschichten mit einer Mächtigkeit zwischen 2,5 m und 3 m an. Lokal können auch andere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Basis dieser Weichschichten reicht lokal tiefer als -4 m NN.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Boden als stark setzungsempfindlich eingestuft werden. Vor der Bebauung werden Bodenaustausch oder Verdichtungsmaßnahmen sowie geeignete Gründungen empfohlen.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandigen-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter darstellen. Die Grundwassersohle liegt über den feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten bei ca. -15 m NN.

Das Baugrundgutachten von September 2016 hat punktuell bauschutthaltige Auffüllungen identifiziert. Diese werden im Zuge der Bauarbeiten soweit notwendig ausgehoben.

Für das Plangebiet ist eine Auswertung von Luftbildern durchgeführt worden. Diese hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Der „Wilde Westen“ wird lediglich räumlich verlagert und den etwa gleichen Umfang an Nebengebäuden aufweisen wie bislang. In der Gemeinbedarfsfläche können jedoch etwa 7.500 m² Boden versiegelt werden. Die Bodenfunktionen sind dort entsprechend eingeschränkt. Bislang sind die Flächen für den Gemeinbedarf lediglich im Bereich eines Bolzplatzes und durch ein Spielhaus bzw. kleinere Ställe überbaut bzw. befestigt.

Im Bereich des B-Plans 1909 wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt und dabei Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo(a)pyren (BaP) gemessen.

Im Dezember 2016 wurden neue Prüfwerte zur Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfad es Boden-Mensch eingeführt. Es wird nunmehr davon ausgegangen, dass auf der gesamten Fläche Überschreitungen der neuen Prüfwerte nicht ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der Hinweise werden daher erneute Untersuchungen des gesamten Plangebiets im Hinblick auf die Belastung durch Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo(a)pyren (BaP) durchgeführt, um eine verbindliche Antwort zu einer möglichen Gefährdung von spielenden Kindern auf den Flächen im Rahmen der zukünftigen Schul- und Freizeitnutzung zu bekommen. Das Gutachten wird Aussagen über ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen treffen. Die ggf. erforderliche Sanierung wird vor Aufnahme der Nutzung erfolgen. In die Planzeichnung wird vorsorglich für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung aufgenommen, durch die auf die Belastung von Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen hingewiesen wird.

Wasser

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Nutzungen vor, die zu Grundwasserverunreinigungen geführt haben könnten.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2011) ergaben freie Grundwasserstände um 1 m über NN (entsprechend 0,5 bis 1,5 m unter Gelände). Freie Höchststände sind bei 1,25 m über NN (entsprechend 0,25 m bis 1,25 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordosten.

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung im Westen des Plangebiets kommt es zu einer geringfügigen Einschränkung der dezentralen Grundwasserneubildung. Eine Zunahme des Oberflächenwasserabflusses kann durch die vorgesehene Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung Nr. 9) und die vorgesehene Rückhaltung des Regenwassers im Bereich der öffentlichen Grünfläche abgemildert werden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Im Plangebiet verläuft entlang des Mählandswegs auf Höhe der Kleingartenfläche und daran anschließend auf einer Länge von weiteren 40 m ein straßenbegleitender Graben. Dieser wird durch einzelne Pappeln und Hainbuchen begleitet. Der Graben wird infolge der Planung teilweise verlegt (s.a. Punkt C) 6. der Begründung).

Auswirkungen auf das Klima

Die vorhandene Wiesenvegetation trägt zu einer Kleinklimastabilisierung und Verbesserung der Lufthygiene bei. Die Zunahme abstrahlungsintensiver Bau- und Erschließungsflächen führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Kleinklimas, zumal in der Gemeinbedarfsfläche teilweise eine Dachbegrünung vorgesehen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

Klimaschutz Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nut-

zung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund ist zur Schaffung der baulichen und technischen Voraussetzungen die textliche Festsetzung mit aufgenommen worden, dass die tragenden Konstruktionen der Dächer der Hauptgebäude sowie die Baukörper so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Damit ist gemeint, dass neben der Schaffung der statischen Voraussetzungen bei der weiteren Gebäudeplanung z.B. Leerrohre vorgesehen werden und die notwendige Positionierung von Technikan schlüssen berücksichtigt wird.

Ferner wird als Beitrag zum Klimaschutz bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Hinsichtlich des Gebäudestandards sollen entsprechend den landesrechtlichen Vorgaben die geltenden bundesgesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Angestrebt wird der Passivhausstandard gemäß den Vorgaben des Passivhaus Instituts Darmstadt

In diesem Zusammenhang wird zur Zeit geprüft, wie entsprechend der Richtlinie zu den energetischen Anforderungen an den Neubau und die Sanierung von öffentlichen Gebäuden der Freien Hansestadt Bremen die Wärmeversorgung des Schulneubaus gewährleistet werden kann. Hierbei ist einem Anschluss an die Fernwärmeversorgung Vorzug zu gewähren, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Die im Rahmen der Planung durchgeführte lärmtechnische Untersuchung brachte folgende Erkenntnisse:

- Auf dem Halmerweg ist infolge der Schulnutzung mit einer Zunahme der Straßenverkehrslärmbelastung zu rechnen. Gleichzeitig kommt es für die Wohngebäude in dieser Straße durch die Neubauten im Plangebiet zu einer Abschirmung vor Bahnlärm. Daher sind in der Summe keine Beurteilungspegelerhöhungen zu verzeichnen. Die Pegel werden in der Summe sogar um bis zu 2 dB(A) tags und nachts vermindert. Für die Bestandsgebäude Stuhmer Straße 4 und 6, die von der Sporthalle abgeschirmt werden, sind Beurteilungspegelminderungen von bis zu 4 dB(A) tags wie auch nachts zu erwarten. Die Beurteilungspegel der weiter östlich gelegenen Gebäude (z.B. Stuhmer Straße 12) fallen mit einer Pegelminderung von 1 dB(A) deutlich geringer aus. Damit fällt auch eine Erhöhung des Zu- und Abgangsverkehrs durch eine Vereinsnutzung der Sporthalle in den Abendstunden bei der Lärmbetrachtung nicht ins Gewicht.
- Durch die Nutzung der zur Schule gehörenden Freiflächen ist nach den Berechnungen des Lärmgutachters außerhalb des Plangebiets mit einem Beurteilungspegel von 48 dB(A) zu rechnen. Dieser liegt deutlich unter 55 dB(A), der gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete als Orientierungswert herangezogen wird. Davon abgesehen sind die auf den Schulhofflächen von den Schülerinnen und Schülern erzeugten Geräusche als sozialadäquat zu werten.
- Durch die zur Schule gehörende Stellplatzanlage kommt es in der Wohnnachbarschaft zu keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005.

Sonstiges

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung nicht in abwägungsrelevantem Maße nachteilig betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die sowohl für den Neubau der Schule als auch für die begleitende Umgestaltung bzw. Herrichtung der öffentlichen Grünfläche anfallenden Kosten werden im weiteren Verfahren zur Planung und Umsetzung der Maßnahme ermittelt. Zur Finanzierung und Bereitstellung der Mittel werden dann die erforderlichen Gremien befasst.

2. Genderprüfung

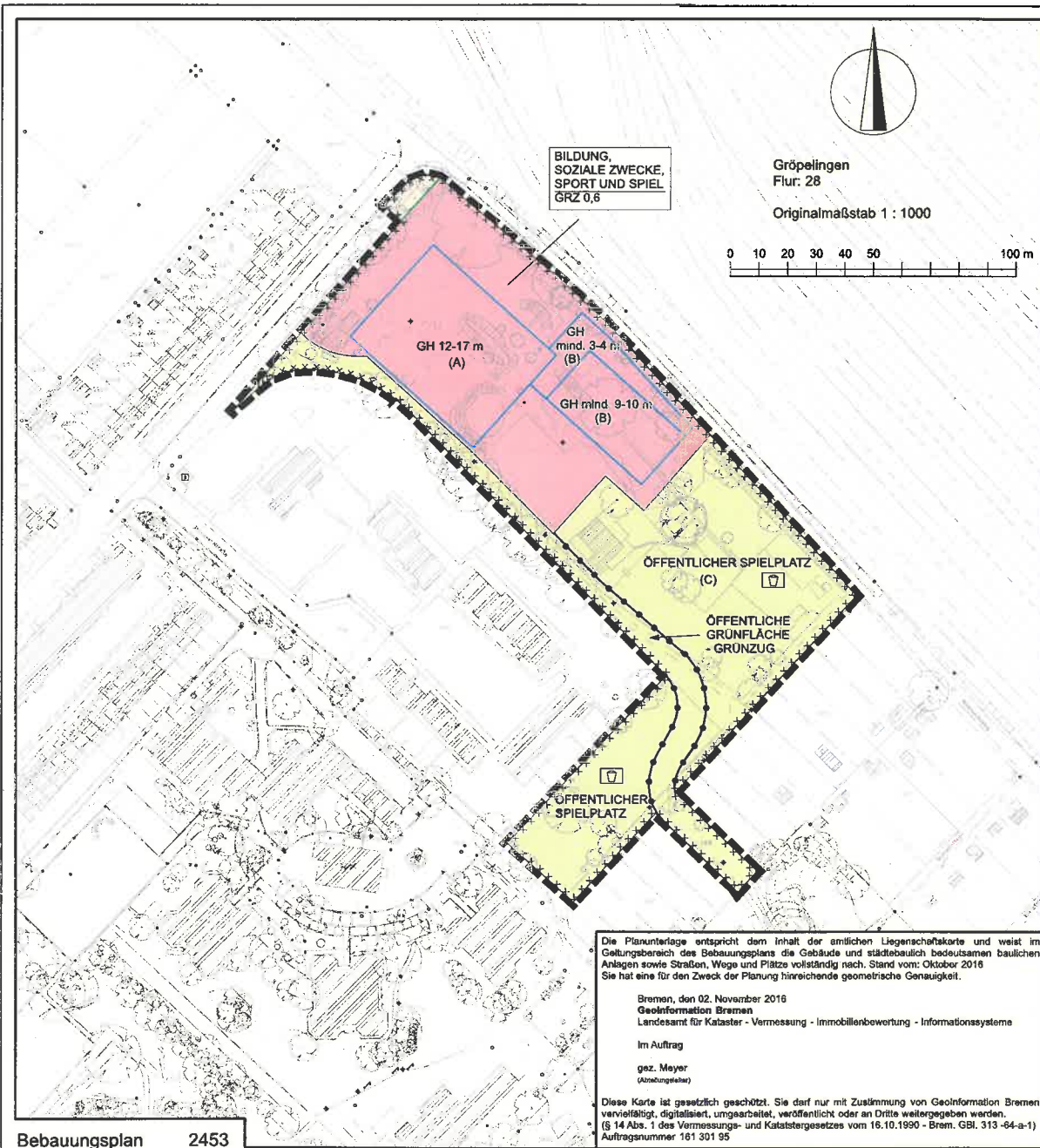
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2453 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet soll für Jungen und Mädchen ein gleichermaßen attraktiver Lern- und Erlebnisraum sein. Jungen und Mädchen haben gleichermaßen Zugang zu den geplanten Einrichtungen und Anlagen.

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

Bremen,

Im Auftrag

.....
Senatsrat



- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- BAULICHE NUTZUNG**
- Fläche für Gemeinbedarf
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - GH mind. Gebäudehöhe in Metern über Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, Mindest- und Höchstmaß
- BAUGRENZEN**
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHE**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche - Grünzug
 - Öffentliche Grünfläche - Öffentlicher Spielplatz
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- KENNZEICHNUNG**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom: Oktober 2016. Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 02. November 2016
 Geoinformation Bremen
 Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag
 gez. Meyer
 (Abteilungsleiter)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 (§ 14 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem. GBl. 313 -84-a-1)
 Auftragsnummer 161 301 95

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
 - In der mit "(A)" gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist im Erdgeschoss ein mindestens dreiseitig umschlossener und nach Nordosten abgeschirmter Innenhof mit einer Fläche von 330 m² auszubilden.
 - Der Zweckbestimmung des öffentlichen Spielplatzes dienende Gebäude sind nur in der mit "(C)" bezeichneten Teilfläche zulässig.
 - Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind 16 und in den öffentlichen Grünflächen 11 einheimische Laubbäume der Qualität mindestens 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen.
 - An der nordöstlichen Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche (A) ist infolge von Verkehrslärm auf der den Bahnhöfen zugewandten Seite tagsüber mit Außenlärmmwerten von bis zu 67 dB (A) zu rechnen. Für Unterrichts- und Büroräume und Räume vergleichbarer Nutzung ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anordnung der Räume, Schallschutzfenster) sicher zu stellen, dass im Innenraum der Mittelungspegel von 35 dB (A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - In der Gemeinbedarfsfläche ist eine Schulinutzung erst dann zulässig, wenn die mit "(B)" gekennzeichneten überbaubaren Flächen im geschlossenen Rohbau fertig gestellt worden sind.
 - Die tragenden Konstruktionen der Dächer der Hauptgebäude sowie die Baukörper sind so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auch nachträglich möglich ist.
 - Technische Aufbauten müssen mindestens 1,50 m von der Außenkante des Gebäudes, die zum Halmerweg hin liegt, zurückspringen. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind sie einzuhausen.
 - Bei Gebäuden in der mit "(A)" bezeichneten überbaubaren Fläche sind die Dachflächen des obersten Geschosses mindestens zu 80 Prozent extensiv zu begrünen. Abweichend davon sind nur mindestens 60 Prozent des obersten Geschosses eines Gebäudes extensiv zu begrünen, wenn auf den Dachflächen Solarenergieanlagen errichtet werden.
 - Um Flächen für Müllbehälter sind Bepflanzungen vorzunehmen.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
 Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2453

für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Halmerweg, Mähländsweg und Stuhmer Straße

(Bearbeitungsstand: 12.06.2017)



Für Entwurf und Aufstellung
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Bremen,
 Im Auftrag
 Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt West vom bis ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

..... Senator
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Planung: Frau Endrulat
 Gezeichnet: Herr Evers, Büro Evers & Küssner
 Verfahren: Frau Holstein
Bebauungsplan 2453