

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 Stuhmer Straße
(Bearbeitungsstand: 05.01.2017)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

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 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 Gemeinschaftshaus mit Suppenküche umfasst, wobei sich letztere auf einem Nachbar-

grundstück 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 NutzernInnen 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.

B) Lösung

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

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, 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 Bebauungsplanentwurf 2354 wurde am 17.12.2014 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der BürgerInnen an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Änderungen in den Planungszielen haben sich nicht ergeben.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage beigelegt; hierauf wird verwiesen.

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 12.09.2013 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplanentwurf 2453 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2453 über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet 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) Abstimmungen

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 für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2453 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße (Bearbeitungsstand: 05.01.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2453 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße (Bearbeitungsstand: 05.01.17) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2453 (Bearbeitungsstand: 05.01.17)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Entwurf des Bebauungsplans 2453 (Bearbeitungsstand: 05.01.17)

Begründung

**zum Bebauungsplan 2453
für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen
zwischen Halmerweg, Mählandsweg und Stuhmer Straße
(Bearbeitungsstand: 05.01.2017)**

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 Jahren 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 Bebauungsplan ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

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 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.

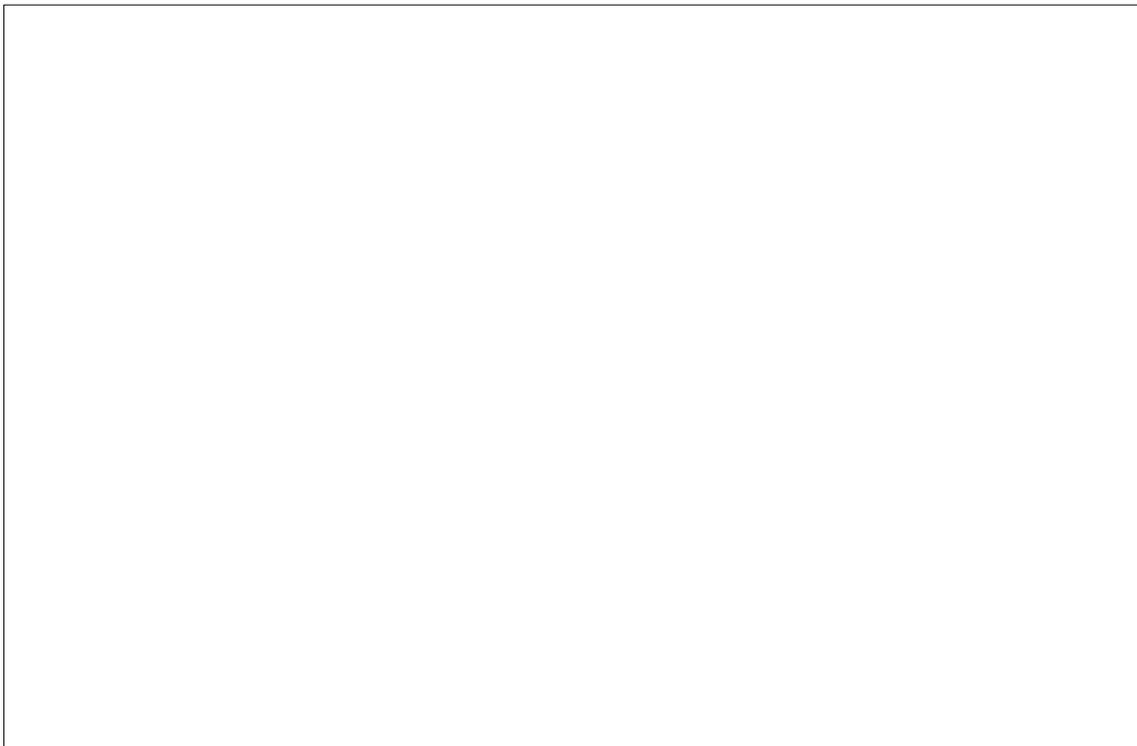


Abbildung 1: Geplanter Schulneubau (Entwurf Alten Architekten) und dessen Freiflächengestaltung (Entwurf Horeis und Blatt)¹

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,

¹ Der Entwurf stellt die aktuelle Planung dar und dient der näheren Information. Er ist nicht verbindliche Grundlage für den Bebauungsplan.

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 (s.a. Seite 10).

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) und von Gebäudehöhen jeweils als Mindestmaß 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, werden die in anderen Bundesländern geforderten 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 eingeschossig 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.

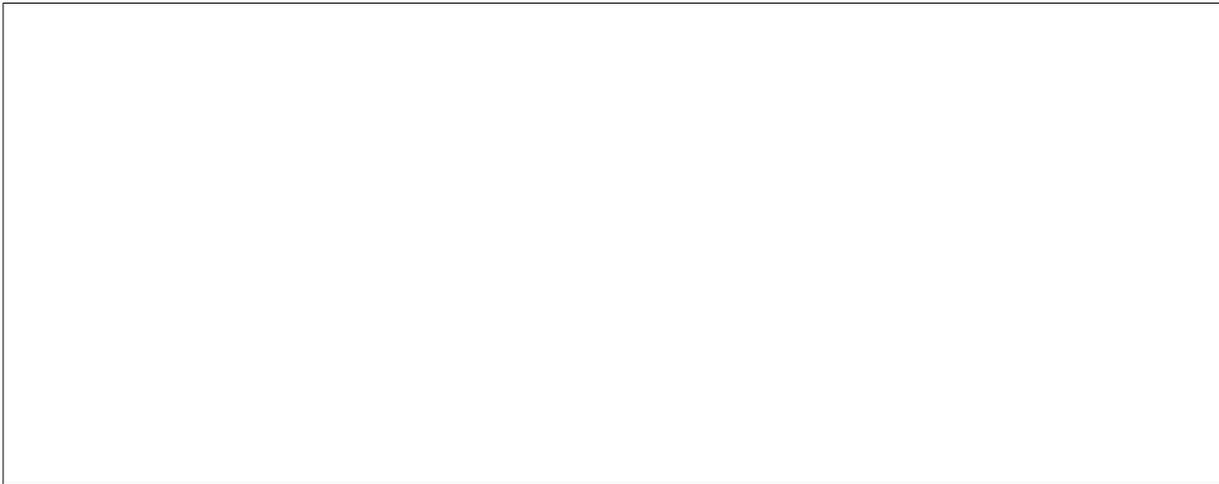


Abbildung 2: Ansicht des geplanten Schulgebäudes vom Halmer Weg (Entwurf Alten Architekten)²

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 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).

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.

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

5. 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.

6. Anpflanzgebot für Bäume

Durch die Neubauten kommt es voraussichtlich zum Entfall von 26 Bäumen, wovon einer geschützt ist. 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 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Anzahl beinhaltet auch die nach Stellplatzortsgesetz Bremen notwendigen Bäume sowie den Ersatz des geschützten Baumes. Durch diese Festsetzung wird der planungsbedingte Gehölzverlust weitgehend ausgeglichen.

7. 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 Schulinutzung herangezogen wird, sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Schulen in Höhe von tagsüber 57 dB(A) werden deutlich überschritten. Damit im Schulgebäude Unterrichtsräume, Lehrerzimmer und Büroräume angemessen vor Verkehrslärm geschützt sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, für Unterrichtsräume, Büroräume und Räume vergleichbarer Nutzung 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 (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). 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 im Innenhof ein lärmgeschützter Bereich zur Verfügung, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 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 Schulnutzung erst dann zulässig, wenn die mit (B) gekennzeichneten überbaubaren Flächen im geschlossenen Rohbau fertig gestellt worden sind.

8. Solarenergie, Technische Aufbauten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen zudem in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, ist für das Plangebiet festgelegt, dass die tragenden Konstruktionen von Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

Weiterhin wird zum Schutz des Ortsbildes geregelt, dass technische Aufbauten mindestens 1,5 m 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.

9. 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 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 wer-

den kann.

10. 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. Grabenland, 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. Infolge 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 Potenzialerfassung 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 u.ä. 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.

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 5 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).

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 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

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr

Abt. 6 / 62-3
Juliane Lücke

Bremen, den 08.01.2015

Raum 6.19
Tel.: 361 - 5184
Fax: 496 - 5184
e-mail: juliane.lueke@bau.bremen.de

Niederschrift der Einwohnerversammlung (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB) zum Bebauungsplan 2453: Campus Ohlenhof

Datum: Mittwoch, den 17.12.2014
Ort Aula der Grundschule am Halmer Weg
Zeit: 19:00 - 20:00 Uhr

Die Einwohnerversammlung findet im Rahmen der Sitzung des Fachausschusses „Standortentwicklung Oberschule Ohlenhof“ des Beirates Gröpelingen statt. Anwesende Beiratsmitglieder bzw. Parteienvertreter sind Herr Adam (SPD), Herr Reinekehr (SPD), Frau Wontorra (SPD), Herr Vagts und Herr Halle (Bd. 90 / Grüne). Darüber hinaus sind ein Großteil der ständigen Gäste des Fachausschusses und die Mitarbeiter der zuständigen Behörden (der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Senatorin für Bildung, Wissenschaft, Gesundheit, Immobilien Bremen, das Amt für Soziale Dienste) sowie ca. 4 Anwohner anwesend. Zur Abendveranstaltung wurden außerdem die beauftragten Büros Alten Architekten, das Landschaftsarchitekturbüro Horeis und Blatt sowie das Architekturbüro Feldschnieders und Kister eingeladen. Vertreter des Büros Alten Architekten konnte den Termin nicht wahrnehmen.

Frau Pala begrüßt die Anwesenden und schlägt vor, die Einwohnerversammlung und die Fachausschusssitzung zusammen durchzuführen sowie Fragen und Anregungen im Anschluss zu behandeln. Die Mitglieder des Fachausschusses sowie der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr stimmen dieser Vorgehensweise zu.

Frau Pala stellt die Tagesordnungspunkte vor:

- 1) Einleitende Worte durch Herrn Behneke (Öffentlichkeitsbeteiligung zum Campus Ohlenhof)
- 2) Wettbewerbsergebnisse zum Hochbau und zur Zeitplanung (Herr Melzer, Immobilien Bremen)
- 3) Ergebnisse der Freiraumplanung (Herr Blatt, Landschaftsarchitekturbüro Horeis und Blatt)
- 4) Bebauungsplanung (Frau Wedler, SUBV)
- 5) Diskussion und Fragen

Herr Behneke (Beteiligungsmoderator für den Prozess des Schulneubaus Campus Ohlenhof) erläutert die bereits stattgefundenen Beteiligungsworkshops mit den Akteuren vor Ort (den Anwohnern, den Akteuren des sog. Wilden Westens, des Jugend- und Freizeitheims, des Kletterbunkers und der Grundschule sowie dem Kollegium der Oberschule Ohlenhof und den beteiligten Ressorts aus Bildung, Soziales, Bau und Stadtentwicklung) und erinnert im speziellen an die Beteiligungsworkshops mit den Erwachsenen am 18.10.2014 sowie den Kindern des Jugend- und Freizeitheims und der Grundschule am 07.11.2014 zur Freiraumgestaltung.

Herr Melzer (Projektsteuerung des Neubaus der Oberschule Ohlenhof inklusive der Verlagerung des Wilden Westen) präsentiert das Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2013. Grundidee ist die Vernetzung der verschiedenen Schul- und Freizeiteinrichtungen zu einem Campus. Es geht im ersten Schritt um die Realisierung des Schulgebäudes und der Sporthalle. Das Mensagebäude ist nicht Gegenstand des ersten Bearbeitungsschrittes. Geringfügige Änderung zum Wettbewerbsergebnis bestehen: Das Schulgebäude wird leicht verschoben, um die Baumreihe am Halmer Weg zu erhalten und den erforderlichen Abstand zum Bestandsgebäude Nachbarschaftshaus einzuhalten. Das Gebäude soll in Passivbauweise hergestellt werden. Es verfügt über drei Innenhöfe, wobei sich der Schulhof im Erdgeschoss als sog. Schulstraße hineinzieht. Im Erdgeschoss sind im Wesentlichen die Verwaltung, die Musik- und Kunsträume sowie die Lehrküche untergebracht. Die Klassenräume befinden sich in den Obergeschossen. Sie sind in Jahrgangsklustern organisiert. Diesen Clustern ist jeweils ein Lehrerstützpunkt und Lehrbereich zugeordnet. Ergänzt werden diese durch naturwissenschaftliche Lehrräume in jedem Geschoss. Im Unterschied zum Wettbewerbsergebnis ist die Lüftungsanlage nicht mehr im Kellergeschoss, sondern aufgrund des extrem hohen Grundwasserstandes im Gebiet als Aufbau auf dem Dach vorgesehen.

Herr Blatt (Landschaftsarchitekturbüro für die Freiraumplanung) stellt die Freiraumplanung vor. Diese umfasst die Objektplanung des Schulhofes sowie die Freiraumplanung zwischen den verschiedenen Schul- und Freizeiteinrichtungen des Campus (Flächenorganisation und Wegeverbindungen). Aufgabenstellung ist es, einen 1:1 - Ersatz bei der Verlagerung des Wilden Westens zu schaffen. Dies sind flächenmäßig ca. 32.000 m². Für den Schulhof werden 2.000 m² erforderlich. Für die Verlagerung des Wilden Westens wird in Teilen die Verlagerung von Kleingärten erforderlich.

Das ganze Gelände soll ohne Einzäunung funktionieren. Die Flächenplanung unterscheidet drei Zonen: das Umfeld der Oberschule Ohlenhof, den Wilden Westen sowie den Übergang zur Grundschule und dem Jugend- und Freizeitheim. Es wurde ein übergeordnetes Wegenetz mit eingestreuten Aufenthaltsplätzen erarbeitet wobei der überregional bedeutsame Grünzug (ca. 10 m Breite) integriert ist. Es soll eine Vernetzung zwischen dem Schulhof und dem Wilden Westen stattfinden. Der Wilde Westen wird in die Bereiche Wild West Stadt, Streichelzoo und einen Gartenbereich unterteilt. Gemäß Konzept sollen in der Wild West Stadt der Werkhof, ein Elterncafé sowie das Spielhaus Platz finden. Initialpflanzungen werden den ‚wilden‘ Charakter der Flächen unterstreichen. Im Streichelzoo sind die Tiergehege untergebracht, sie werden neugestaltet. Insgesamt soll kein gesonderter Spielplatz entstehen, vielmehr werden entlang des zentralen Weges verschiedene Spielpunkte organisiert, die sowohl für die Schule als auch für den Wilden Westen nutzbar und erfahrbar sind.

Frau Pala fragt nach dem Zeitablauf der Planung.

Herr Melzer erläutert, dass eine Interimslösung für das neue Schulgebäude der Oberschule erforderlich wird. Hierzu wurde eine Standortanalyse des Büros Feldschnieders + Kister beauftragt. Nach jetzigem Planungsstand muss der Interimsschulbau Ende der Sommerferien 2015 fertig gestellt sein.

Der Neubau der Oberschule hingegen kann erst nach der Umsiedlung des Wilden Westens erfolgen. Diese ist für Ende der Sommerferien 2016 geplant. und markiert gleichzeitig Startpunkt für den Schulneubau. Es ist eine Bauzeit von ca. zwei Jahren vorgesehen mit dem Ziel der Fertigstellung des Gebäudes Ende der Sommerferien 2018.

Herr Feldschnieders stellt das Interimsschulgebäude vor. Sein Standort ist auf der Freifläche im Umfeld der Grundschule am Halmer Weg geplant und durch das geplante Wegenetz an den Campus Ohlenhof angebunden. Das Interimsschulgebäude soll vom Sommer 2015 bis 2018 den Schulbetrieb der Oberschule Ohlenhof abwickeln. Die Erschließung und Außenanlagen des Gebäudes orientieren sich zur Grundschule. Hierdurch gelingt zum einen die Abschirmung zur benachbarten Wohnbebauung, zum anderen sollen Synergien mit dem Jugend- und Freizeitheim und der Grundschule entstehen (Vernetzung der Freianlagen). Das Gebäude wird für eine zweizügige Zwischenlösung konzipiert, wobei das Gebäude zwischen 2015 und 2018 abschnittsweise in drei Schritten erweitert wird.

Frau Pala eröffnet die Fragerunde.

Frage: Ist die Fertigstellung der Anlage zum Sommer 2015 gesichert?

Die Container sollen für einen Zeitraum von drei Jahren gemietet werden. Der Bauantrag für den Interimsschulbau ist bereits gestellt. Sobald die politischen Entscheidungen vorliegen, könne in die Umsetzung gegangen werden kann.

Hinweis: Frau Pala weist auf einen Beschluss des Beirats hin, den Prozess zum Bau der Interimslösung zu beschleunigen.

Frau Albers nimmt hierzu Stellung: Die Deputation wird am 04.02.2015 über die Interimslösung entscheiden.

Frage: Vorausgesetzt man geht von einer Vierzügigkeit über 10 Jahrgänge aus, d.h. von vierzig Klassen so wird man erwarten können, dass in Zukunft mehr Menschen an diesem Standort fest arbeiten werden. Hierdurch wird sich die Verkehrssituation verändern. Man könne geschätzt von 60 - 70 Mitarbeitern ausgehen, hinzukommt der normale Betrieb der Grundschule. Reichen die Parkplätze aus?

Herr Melzer weist darauf hin, dass man beim Neubau der Oberschule Ohlenhof auf insgesamt auf 24 zusätzliche Klassen kommt. Bei der Herstellung der notwendigen Stellplätze richte man sich nach dem bauordnungsrechtlich vorgegebenen Stellplatzschlüssel. **Frau Wedler** weist darauf hin, dass die derzei-

tige Planung eine Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellplätzen für die Doppelnutzung Schule und Sporthalle vorsehen. **Frau Heidrich** erläutert ergänzend, dass aus ihren Erfahrungen höchstens 2/3 des Kollegiums mit dem Auto anfahren.

Frage (Frau Nicolet): Wird die Freiraumplanung am Folientunnel enden. Ist die jetzige Planung abschließend?

Herr Blatt weist darauf hin, dass die Freiraumplanungen zunächst nur bis zum Interimschulgebäude reichen. Die Wegeverbindungen nehmen aber Bezug auf die Umgebung. Die Planungen sollten als nicht abschließend gesehen werden. Hinzukommt, dass man bei den Anlagen im Wilden Westen in Teilen auch die Anliegen des Jugendfreizeitheims berücksichtigt hat (Bolzplatz).

Frage (Herr Heide): Wie sieht der Zeitplan für den Ankauf der Kleingartenflächen aus?

Frau Albers erläutert, dass die Parzellen zum Herbst 2015 benötigt werden. Es sollte davon ausgegangen werden, dass man keine großen Investitionen nach dem Jahr 2015 mehr vornimmt. Frau Pala bietet den Kleingärtnern an, den Kontakt zu Frau Albers herzustellen.

Frage (Frau Wontorra): Ist der Dachgarten der Sporthalle barrierefrei?

Herr Melzer weist darauf hin, dass der Dachgarten wie in den bisherigen Planungen keine Barrierefreiheit vorsieht. Frau Wontorra merkt an, dass sie eine Barrierefreiheit wichtig findet. Der Landesbehinderntenbeauftragte habe es auch gefordert. Herr Blatt erläutert, dass für eine Barrierefreiheit eine befestigte Rampe mit Geländer erforderlich wäre. Dies würde die architektonische Idee jedoch verändern. Herr Blatt sagt zu, die Anregung an das Architektenbüro weiterzugeben.

Anmerkung (Anwohnerin): Sie fühle sich falsch informiert: Zunächst spreche man davon, dass die Kleingärten nicht mehr bewirtschaftet seien, nun wird von Umsiedlung gesprochen. Das sei verwirrend und befremdend.

Herr Heide klärt auf, dass bereits vor drei Jahren Gespräche mit den Kleingärtnern aufgenommen worden sind. Damals hatten die Kleingärtner ihr Einverständnis erklärt, zu einem gegebenen Zeitpunkt in andere Gärten umzuziehen.

Frage (Frau Wontorra): Ist die Schulhofsituation in der Interimslösung für die Schulleitung in Ordnung?

Dies wird von der Schulleitung bejaht.

Frage (Frau Wontorra): Sind in der Interimslösung auch Fahrradständer vorgesehen?

Ja.

Frage: Bestehen zwischen dem Interimsgebäude und dem Jugend- und Freizeitheims Wegeverbindungen? Hier wird angemerkt, dass eine Aufsicht der Schüler während der Pausenzeiten gewährleistet sein muss.

Herr Feldschnieders erläutert, dass der Baumbestand im Übergangsbereich zwischen den Einrichtungen an einigen Stellen ausgeästet wird, so dass der Außenbereich der Schule einsehbarer und heller wird. **Herr Behneke** weist darauf hin, dass es Wegeverbindungen geben wird. Wie sie im Detail aussehen wird in der weiteren Planung zu konkretisieren sein.

Frau Wedler knüpft an die bereits vorgestellten Planungen an und erläutert, dass die Gründung der Oberschule Ohlenhof einschließlich der Gestaltung des dazugehörigen Schulhofes sowie die Vernetzung mit der bereits bestehenden Grundschule am Halmer Weg Anlass und Ziel der Planung sind.

Hierfür ist in Teilen die Schaffung neuen Planungsrechtes erforderlich. Daraus ergibt sich die Abgrenzung des Plangebietes. Der bislang noch gültige Flächennutzungsplan in seiner Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für den Bereich der geplanten Schule Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Im neuen Flächennutzungsplan (durch die Baudeputation am 04.12.2014 beschlossen) ist der Schulstandort mit einer entsprechenden Signatur schon berücksichtigt. Das In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplanes wird für Anfang kommenden Jahres erwartet.

Die Wohnbebauung an der Stuhmer Straße ist im Bebauungsplan 1006 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In einen Teilbereich ist hier das Planungsrecht zu ändern. Der Bebauungsplan 1909 sichert die derzeitige Nutzung des Wilden Westens und der Kleingartennutzung durch die Festsetzung Öffentliche Grünfläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen planungsrechtlich ab. Auch hier wird durch den Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle in Teilen die Änderung des Planungsrechtes erforderlich.

Hierzu wird der Bebauungsplan 2453 aufgestellt. D.h. der hochbauliche und freiraumplanerische Entwurf wird in seinen groben Zügen in Planungsrecht überführt. Damit wird die rechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Im Planungsprozess werden hierzu die Belange der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden miteinander und gegeneinander abgewogen.

Frau Wedler erläutert die Aussagen des Bebauungsplanes. Das Schulgrundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Baugrenzen sind dabei etwas größer gezogen, um flexibler auf Konkretisierungen des Konzeptes (Stellung / Abstände der Gebäude) reagieren zu können. Flächen für den Wilden Westen werden als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentlicher Spielplatz mit Tierhaltung festgesetzt, um die Tierhaltung mit den kleinen Stallungen weiterhin möglich zu machen. Aufgrund der späteren Pflege und Unterhaltung ist die gesonderte Festsetzung des Grünzuges erforderlich.

Frau Wedler geht auf die Lärmbelastung des Plangebietes ein. Es wurde im Vorfeld der Planung eine Lärmuntersuchung beauftragt. Es wurden insgesamt drei Lärmquellen untersucht: der Verkehrslärm (Schiene, An- und Abfahrtverkehre zur Schule), der Gewerbelärm (Nutzung des Parkplatzes der Schule und Sporthalle, Hafenbetriebe) sowie die Auswirkungen der Schulhofnutzung. Beim Verkehrslärm kommt es zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation, im Gegenteil wird durch die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude in Teilen eine Reduktion der Lärmbelastung (von der Schiene) erreicht. Für die Schule kommt es in vielen Bereich zur Überschreitung der geltenden Grenzwerte (Grundlage: Fassadenpegelberechnung). Dies macht entsprechende bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes erforderlich. Dies wird bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Bei der Gewerbelärbetrachtung und Schulhofnutzung sind im Ergebnis keine Konflikte bei der Einhaltung der geltenden Grenzwerte zu erwarten. In den kommenden Monaten wird das Thema Artenschutz (Vorkommen von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen) untersucht werden.

Die weiteren Schritte im Bebauungsplanverfahren werden der Planaufstellungs- und Auslegungsbeschluss im Frühjahr 2015 und die öffentliche Auslegung und förmliche Behördenbeteiligung im Sommer 2015 sein. Satzungsbeschluss und somit Planreife nach § 33 BauGB ist für den Herbst 2015 geplant.

Frau Pala eröffnet die Rückfragenrunde.

Frage (Herr Halle): Mit Hinweis auf den Bahnlärm wird die Frage gestellt, wie die Lüftung des Gebäudes funktioniert?

Herr Melzer erläutert, dass die Fassadenlärmpegel bei der Konzeption der Schallschutzfenster berücksichtigt worden ist. Das Gebäude ist als Passivhaus konzipiert, so dass eine Lüftung der Räume durch eine entsprechende Anlage fensterunabhängig erfolgen kann. Eine gesonderte Klimaanlage zur Kühlung ist nicht vorgesehen, wie dies in Passivhäusern üblich ist.

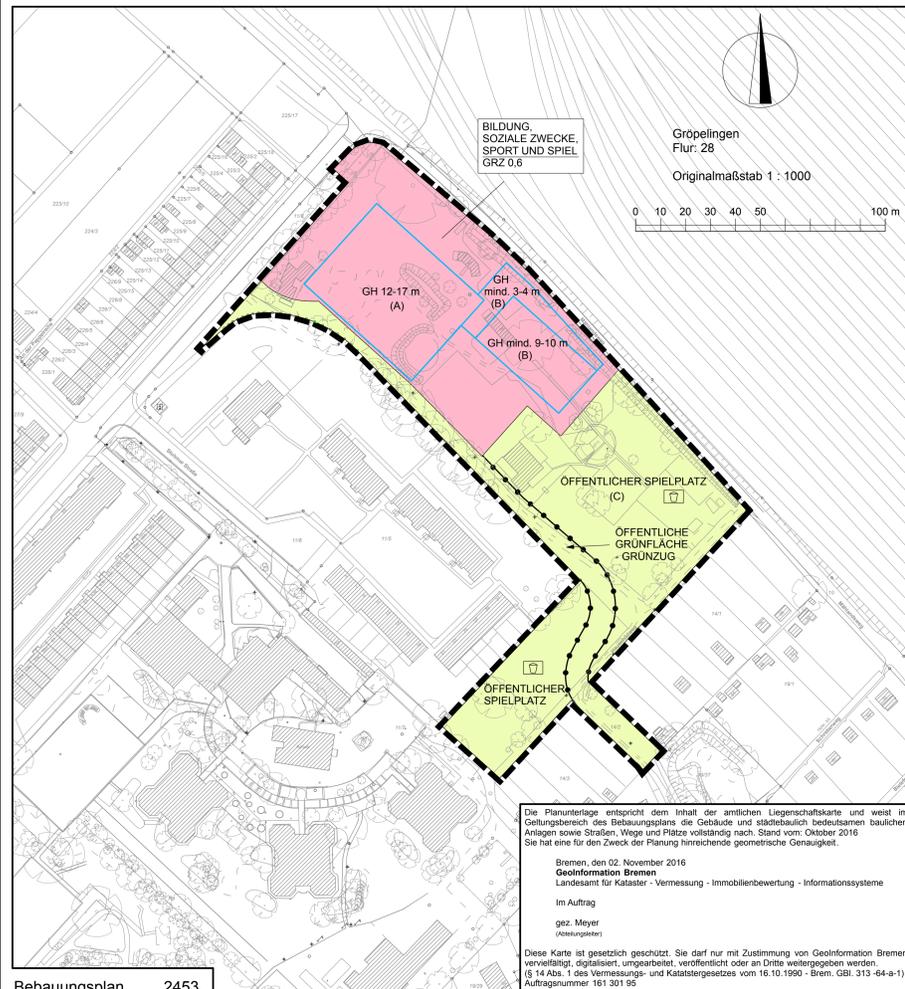
Es gibt keine weiteren Fragen.

Frau Pala lässt die ausstehenden Protokolle der Ausschusssitzungen vom 19.10.2012 und vom 27.02.2013 genehmigen. Es wurden keine Anmerkungen bzw. Änderungswünsche vorgebracht. Frau Pala schließt die Einwohnerversammlung und Sitzung des Fachausschusses „Standortentwicklung Oberschule Ohlenhof“ des Beirates Gröpelingen.

Pala
Ortsamtsleitung West

Wedler
SUBV, Ref. 62

Lüke
SUBV, Ref. 62-3



Bebauungsplan 2453

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

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche - Grünzug

Öffentliche Grünfläche - Öffentlicher Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 16-18 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 Außenlärmwerten 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 Schulnutzung erst dann zulässig, wenn die mit "(B)" gekennzeichneten überbaubaren Flächen im geschlossenen Rohbau fertig gestellt worden sind.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie 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 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)

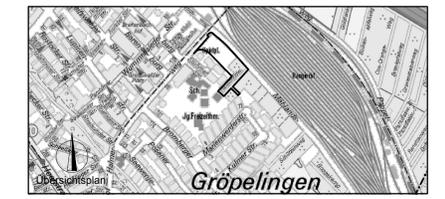
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt.
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2453

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

(Bearbeitungsstand: 05.01.2017)



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: Endrulat
Bearbeitet: Evers, Büro Evers & Küssner, Stadtplaner
Verfahren: Frau Holstein

Bebauungsplan
2453