

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 1567

zwischen



- nachfolgend „Projektentwicklerin“ genannt –
und

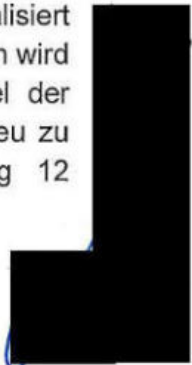
**der Stadtgemeinde Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau,
diese vertreten durch [Redacted]
Behördenleiter des Bauamtes Bremen-Nord,
Gerhard-Rohlfs-Str. 62, 28757 Bremen**

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

Präambel

Wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, in Bremen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot für den Wohnungsbau zu schaffen. Im Stadtgebiet sollen verstärkt Flächen für den Wohnungsbau erschlossen werden, um durch ein adäquates Angebot von Grundstücken und Wohnangeboten in Bremen der Abwanderung entgegenzuwirken und potenzielle Neubürger zu gewinnen. Zugleich soll in Umsetzung des entsprechenden Senatsbeschlusses ein bestimmter Anteil von Wohneinheiten im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet werden.

Die Projektentwicklerin beabsichtigt, im Rahmen der Innenentwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Angelteiches und städtischen Flächen rund um das bisherige Technologiezentrum Bremen-Nord ein Wohnquartier zur Errichtung von Einfamilienhäusern, überwiegend in Form von Reihenhäusern, zu entwickeln. Für den Erwerb der städtischen Grundstücke des Technologiezentrum Bremen-Nord, an der Friedrich-Schröder-Straße in Bremen-Vegesack, Ortsteil Bremen-Aumund, steht die Projektentwicklerin mit der Wirtschaftsförderung Bremen in vertraglichen Verhandlungen. Darüber hinaus beabsichtigt die Projektentwicklerin den Erwerb weiterer städtischer Teilgrundstücke, nördlich der Straße „Am Becketal“. Für das Vertragsgebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1567 auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1567 basieren auf einem städtebaulichen Konzept (Anlage S4). Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die Straße „Am Becketal“ und die Friedrich-Schröder-Straße. Insgesamt sollen in dem neuen Wohnquartier möglichst zeitnah ca. 82 Wohneinheiten realisiert werden. Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen wird dadurch gewährleistet, dass 25 % der neu geschaffenen Wohneinheiten mit Mittel der Wohnraumförderung und Sozialbindung errichtet werden. Es ist vorgesehen, 8 der neu zu schaffenden Wohneinheiten im Teichquartier (Bebauungsplan 1567) und anteilig 12



Wohneinheiten im benachbarten Wohnpark Aumund an der Meinert-Löffler-Str. (Bebauungsplan 1568) als geförderte Sozialwohnungen zu realisieren.

Mit dem neuen Wohngebiet wird zudem die Zielsetzung einer klimaschonenden Bebauung verfolgt. Die Projektentwicklerin hat sich entschieden, dass neue Quartier entsprechend den Kriterien einer Klimaschutzsiedlung umzusetzen. Sie beabsichtigt die Errichtung einer neuen Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk, von wo aus die Haushalte mit Nahwärme und, fakultativ, Strom versorgt werden. Vorgesehen ist der Erwerb und gesicherte Betrieb der Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk durch die swb.

Es ist geplant, die vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen nach Inkrafttreten der Satzung, ggf. bereits nach § 33 BauGB, und Durchführung erforderlicher Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes 1567, und nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

§ 1 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1567. Es ist in einem Lageplan (**Anlage S1**) dargestellt und umfasst die Flurstücke 37/28, 37/30, 37/34, 37/35, 55/2, 55/3, 55/5, 55/7, Teile des Flurstücke 55/8, 56/2, 51/1, 62/4, 62/3, Flur 161 in Bremen-Aumund. Ein kleinerer Grundstücksbereich befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes 1567 (im Bereich nördlich der Bahnanlagen / südöstlich des großen Teiches).

§ 2 Projekt

- (1) Grundlage für die geplante Projektentwicklung ist der Bebauungsplan 1567 (**Anlage S2**) mit Begründung (**Anlage S3**), dem zugehörigen Freiflächenplan (**Anlage S4**) und Grünordnungsplan (**Anlage S4a**, Zielplan), in denen die Maßnahmen dargestellt und erläutert sind.
- (2) Die Stadt ist bislang noch Eigentümerin einzelner -Flächen, die im Lageplan (Anlage S16, S10 und S15) dargestellt sind. Der Projektentwicklerin sollen diese Flächen übereignet werden, damit ihr diese zur Realisierung des Projektes Seeland und der Seniorenwohnanlage „Wohnpark Aumund“ zur Verfügung stehen. Die Projektentwicklerin wird dazu -gesonderte Kaufverträge mit der Stadt, vertreten durch die Wirtschaftsförderung Bremen und Immobilien Bremen, abschließen.
- (3) Sonstige Anforderungen an die Erschließung werden in einem mit dem Amt für Straßen und Verkehr in Bremen abzuschließenden Infrastrukturvertrag geregelt.
- (4) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1567 und den Regelungen dieses Vertrages. Sie wird die Maßnahmen nach diesem Vertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführen.

§ 3 Erschließungsanlagen

öffentliche Verkehrsanlagen mit Wendeanlage / Häupterschließungsstraßen

- (1) Die Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt über die bestehende Straße Am Becketal und die Friedrich-Schröder-Straße. Die Lage der Erschließungsstraßen ergibt sich aus dem Bebauungsplan 1567, Bearbeitungsstand 29.10.2020 (siehe **Anlage S2**). Die Projektentwicklerin hat mit dem Amt für Straßen und Verkehr auf Grundlage einer u. a. mit dem Bauamt Bremen Nord abzustimmenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes 1567 einen Infrastrukturvertrag zu schließen. Dieser Infrastrukturvertrag beinhaltet insbesondere, die kostenfreie Übertragung aller zukünftigen Straßenverkehrsflächen (**siehe Anlage S 10**) und regelt darüber hinaus die mit dem Umbau bzw. dem Neubau der öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Details der Herstellung und dergleichen. Die Kosten aller infrastrukturellen Maßnahmen gehen, entsprechend der vertragsgegenständlichen städtebaulichen Konzeption (**Anlage S4**), zu Lasten der Projektentwicklerin. Die Projektentwicklerin übernimmt jegliche Kosten für die Maßnahmen, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich werden sollten. Bzgl. der Wendeanlage ist sicherzustellen, dass für die künftige Bebauung die ordnungsgemäße Müllentsorgung unter Berücksichtigung einer Befahrung der späteren Erschließungsstraßen mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gewährleistet ist. Die Projektentwicklerin übernimmt zudem die Kosten für die Anpassung von flankierenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch außerhalb des Geltungsbereiches straßenbautechnische Anpassungsarbeiten.

Des Weiteren verpflichtet sich die Projektentwicklerin in Bezug auf den Ausbau des geplanten Fuß- und Radwegverbreiterung, der geplanten Begrünung und den geplanten Toreinfahrten im Bereich des Niederschlagsklärbeckens (NKB), um eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Umweltbetrieb Bremen.

Öffentliche Fußwegeverbindung zum Wanderweg an der Beckedorfer Beeke (A)

- (2) Der Bebauungsplanes 1567 sieht zwischen der Straße „Am Becketal“ und dem Wanderweg an der Beckedorfer Beeke eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg (**A**) vor, der in **Anlage S 5** (Fläche 5) dargestellt ist. Die Wegeverbindung dient der öffentlichen Nutzung und soll durch die Projektentwicklerin so gestaltet, gesichert und gekennzeichnet werden, dass der Weg öffentlich genutzt werden kann. Auf dem Wanderweg dürfen keine Bordsteinkanten, die nicht von Amphibien überwunden werden können, verbaut werden. Zwischen Weg und Seitenräumen ist entweder eine Höhengleichheit oder eine Abschrägung vorzusehen.

Die Kosten für die Herstellung des Fußweges (A) werden vollständig von der Projektentwicklerin übernommen. Hierfür werden Herstellungskosten von ca. 45.000 Euro, gemäß Kostenschätzung (**Anlage S5a**) veranschlagt. Die Kostentragungspflicht zu Lasten der Projektentwicklerin bleibt aber auch bestehen, sofern die tatsächlichen Kosten die Schätzung übersteigen sollten. Die Unterhaltung der Wegeverbindung wird gemäß Abstimmung vom Referat 30 SKUMS übernommen.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich mit dem ASV hierzu einen Infrastrukturvertrag zu schließen. Der Infrastrukturvertrag wird insbesondere regeln, dass die öffentliche Grünfläche (Fußweg (**A**)) nach Herstellung kosten- und mängelfrei an die Stadtgemeinde Bremen übertragen werden soll.

Öffentliche Fußwegeverbindung zum Haltepunkt Bahnhof Aumund (B)

- (3) Der Bebauungsplanes 1567 sieht zwischen dem bereits vorhandenen Fußweg zwischen Friedrich-Schröder-Straße und Meinrad-Löffler-Straße, sowie dem Haltepunkt Bahnhof Aumund, einen Fußweg (B) innerhalb der öffentlichen Grünfläche vor, der in **Anlage S14** dargestellt ist. Die Wegeverbindung dient der Anbindung des Neubauquartiers an den SPNV und soll so gestaltet und gesichert werden, dass der Weg öffentlich genutzt werden kann.

Die Herstellung des Fußweges (B) incl. der Planungsleistungen (Erarbeitung des Wegekonzeptes) werden von der Projektentwicklerin übernommen. Die Projektentwicklerin trägt 60% der entstehenden Kosten für die öffentliche Fußwegeverbindung. Die restlichen 40 % werden von der Stadtgemeinde Bremen, aus dem Verkaufserlös des SV Gewerbes, übernommen. Zur Realisierung des Verbindungsweges ist ein Ankauf eines privaten Grundstücksteils, rückwertig der Meinert-Löffler-Straße 14 (s. **Anlage 17**), erforderlich. Die Projektentwicklerin wird den o.g. Grundstücksteil rückwertig der Meinert-Löffler-Straße 14 von dem Privateigentümer erwerben. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich die o.g. Teilfläche (siehe Anlage S 17) unentgeltlich an die Stadtgemeinde Bremen zu übertragen. Die Übernahme und Unterhaltung des o.g. hergestellten Fußweges, erfolgt nach mängelfreier Bauabnahme durch den Umweltbetrieb Bremen und das Referat 30 (Grünordnung). Kostenschätzung Fußweg (B) siehe **Anlage S6**.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich den Fußweg B (gemäß **Anlage S14**) bis Herbst /Winter 2021/2022 auszubauen (vorausgesetzt das Baurecht ist geschaffen und der Ankauf der Teilfläche rückwertig des Grundstücks Meinert-Löffler-Straße 14 ist gesichert). Da die vorhandenen Sträucher und Bäume im Vorfeld nicht erfasst werden können, verpflichtet sich die Projektentwicklerin, die Baumaßnahme vor Ort durch Begleitung des Referat 30 durchführen zu lassen, d.h. die Rodungsarbeiten und der zukünftige Wegeverlauf werden vor Ort abgesteckt und die notwendigen Fällungen, der Verlauf des Weges und der Höhenverlauf erfolgt nach Angabe der Bauleitung. Nach Fertigstellung des Weges wird entschieden an welchen Stellen Bäume und Sträucher als Ersatzpflanzung notwendig und sinnvoll sind. Die anfallenden Kosten für die Ersatzpflanzungen der o.g. zu rodenden geschützten Gehölze trägt die Projektentwicklerin.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, auf dem zukünftigen Gartenerweiterungsgrundstück der Seniorenwohnanlage, an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche (gemäß **Anlage S15**), die Kosten für die Anpflanzung einer standortheimischen Hecke zu übernehmen und diese zweimal im Jahr zur öffentlichen Grünfläche hin zu schneiden. Es sollte ein ausreichender Freiraum zwischen Verbindungsweg (Fußweg B) und der Heckenanpflanzung bestehen. Im Falle einer Veräußerung des Grundstückes ist die Projektentwicklerin verpflichtet, die Pflichten aus diesem Vertrag an Ihre Rechtsnachfolgerin weiterzugeben.

Private Stichwege

- (4) Die weitergehende, innere Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt über drei private Stichwege von der Friedrich-Schröder-Straße sowie über einen weiteren Stichweg von der Straße „Am Becketal“ aus. Die Lage der vier privaten Stichwege ergibt sich aus dem Bebauungsplan 1567 (vgl. **Anlage S2**).

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich dazu, die insgesamt vier privaten Stichwege von der Straße „Am Becketal“ und der Friedrich-Schröder-Straße aus vollständig herzustellen. Der Anschluss der Stichwege an die Straße Am Becketal und der Friedrich-Schröder-Straße ist im Infrastrukturvertrag mit dem Amt für Straßen und Verkehr Bremen zu regeln. Für die weiteren direkten Grundstückszufahrten von der

Straße „Am Becketal“ und der Friedrich-Schröder-Straße aus sind Überfahrtsanträge beim Amt für Straßen und Verkehr zu stellen.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, für die Entwässerung (Schmutzwasser) der über die privaten Stichwege sowie über die direkten Zufahrten von der Straße Am Becketal und der Friedrich-Schröder-Straße aus erschlossenen Grundstücke bei der hanseWasser Bremen GmbH einen Entwässerungsbauantrag zu stellen. Der Projektentwicklerin ist bekannt, dass eine Bebauung der Grundstücke erst dann erfolgen kann, wenn der Entwässerungsbauantrag von der hanseWasser Bremen GmbH genehmigt worden ist.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich darüber hinaus, die im Bebauungsplan 1567 festgesetzten Flächen zur Aufstellung von Müllsammelbehältern privatrechtlich durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern. Sie verpflichtet sich des Weiteren, die Flächen zur Aufstellung der Müllsammelbehälter funktionsgerecht vor Inbetriebnahme der zugeordneten Wohnungen herzustellen und die dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen.

Private Versorgungsanlagen / Mobilfunkanlage / Trafostation Nr. 1235

- (5) Der Projektentwicklerin obliegt im Rahmen des Bauantrages für die Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk der Nachweis, dass die bauliche Ausnutzung der angrenzenden Wohngebäude nicht durch entstehende Abgas- und Schallimmissionen sowie elektromagnetischer Strahlung eingeschränkt wird. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, das BHKW mit Lärminderungstechnik auszustatten, so dass die angrenzenden Wohngebäude vor Schallwellen geschützt werden.

Die Projektentwicklerin wird das Blockheizkraftwerk gestalterisch in die Gebäudezeile des WA 3 integrieren.

Zum Schutz vor elektromagnetischen Immissionen vom bereits bestehenden Mobilfunkmast wird im Bebauungsplan durch eine bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass eine Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten erst dann zulässig ist, wenn der Mobilfunkmast außer Betrieb genommen wurde. Die Kündigung des Nutzungsvertrages mit dem Mobilfunkbetreiber ist bereits durch die Wirtschaftsförderung erfolgt. Der Standort der Antennenanlage wurde zum 31.10.2021 gekündigt. Der Abbau der vorhandenen Mobilfunkanlage wird auf Kosten des Mobilfunkbetreibers durchgeführt, dieses ist vertraglich abgesichert. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung dafür zu sorgen, dass ein rechtzeitiger Rückbau der Mobilfunkanlage veranlasst wird.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich in dem Allgemeinem Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1* im Abstand von 3,50 m zum Rand der Anlage der Trafostation Nr.1235 auf jegliche Wohnnutzung zu verzichten. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1* ist eine Wohnnutzung nur zulässig, wenn auf der östlich angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (Transformatoren/ Netzstation) die Nutzung aufgegeben oder die Trafostation mit entsprechendem Abstand (3,50 Meter zur Wohnnutzung) verlegt wurde.

Wohnquartier mit anteiliger Wohnraumförderung / Nebenanlagen

(1) Gegenstand des Projektes ist insbesondere die Errichtung von insgesamt 82 Wohneinheiten. Soweit die Projektentwicklerin diese nicht selbst errichtet, wird Sie die dafür vorgesehenen Grundstücke auf dem Immobilienmarkt anbieten.

(2) Die dem Bebauungsplan 1567 zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung von 81 Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus vor. Um auch Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen zu schaffen, verpflichtet sich die Projektentwicklerin acht Reihenhäuser innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 1567 und zwölf Wohnungen im südlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes 1569 unter Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln zu erstellen und als geförderten Wohnraum anzubieten. Mit acht Mietreihenhäusern sowie zwölf Geschosswohnungen werden 25 v.H. der innerhalb der allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes entstehenden Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln erstellt. Die Verpflichtung zur Vermietung der oben genannten Reihenhäuser und Wohnungen sowie weitere Regelungen zum geförderten Wohnungsbau werden im Rahmen der Förderung mit der Projektentwicklerin gesichert.

(3) Die Projektentwicklerin kann diese Verpflichtung mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Stadt auf einen Kooperationspartner übertragen.

(4) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich spätestens mit dem jeweiligen Bauantrag einen genehmigungsfähigen Förderantrag zu stellen. Einzelheiten zur Ausgestaltung der Sozialwohnungsquote und zu den Förderbedingungen – insbesondere die Höhe der Förderung sowie die bei der Vermietung geltenden Einkommens- und Flächengrenzen – werden im Rahmen des Wohnraumförderverfahrens geprüft und entschieden. Weitergehende Informationen ergeben sich aus den anliegenden Merkblättern (Anlagen S7 und S8).

§ 5

Grünordnung / Kompensationsmaßnahmen / öffentliche Grünflächen / Vermeidungsmaßnahmen und Naturschutz/ Entwässerungskonzept

Grünordnung und Kompensationsmaßnahmen

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan 1567 festgesetzten Bäume sowie die festgesetzten Hecken gemäß den textlichen Festsetzungen Nr.12.3 bis 12.4 anzupflanzen. Insgesamt sind mindestens 40 Laubbäume anzupflanzen, davon sind 6 kleinkronige Bäume der M2 Fläche zugeordnet und nach Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 Abschnitt IV anzupflanzen. Die Hecken sind von der Projektentwicklerin bzw. den jeweiligen späteren Eigentümern zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume an den privaten Erschließungswegen „Y“ und „X“ sind gemäß textlicher Festsetzung Nr.12.3 des Bebauungsplanes zu pflanzen. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, bei den Neuanpflanzungen der Bäume, entlang von Straßenverkehrsflächen, einen Mindestabstand von 2,50 m zwischen der Rohraußenwand im Straßenraum und Stammachse des Baumes, als Schutzmaßnahme, einzuhalten. Die geforderten Anpflanzungen (textliche Festsetzung 12.3 bis 12.4) sind bis zur ersten Vegetationsperiode

nach Abschluss der Baumaßnahmen vorzunehmen.

Im Rahmen der Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 - Gebiet ist der Graben zu verlegen und zukünftig entlang der östlichen Grenze vom Maßnahmenbereich M1, direkt angrenzend an das WA 3 - Gebiet, als 2 m breiter naturnah gestalteter Graben anzulegen. Um eine Betroffenheit der Maßnahmenfläche M1 zu vermeiden, verpflichtet sich die Projektentwicklerin bei der Verlegung des Grabens und der Umsetzung der Reihenhauszeile 6 (siehe Anlage S4) Erdanschüttungen, ausschließlich auf das bestehende Geländeniveau der innerhalb der Wohnbauflächen des WA3-Gebietes liegenden Grundstücke, zu verziehen. Die Verlegung des Grabens bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung / Plangenehmigung. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich die Kosten für die Umlegungsmaßnahme des o.g. Grabens zu übernehmen.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, den im Bebauungsplan 1567 mit M3 bezeichneten Maßnahmenbereich als naturnahe Flachwasserzone (gemäß Anlage S4b) mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:3 zu entwickeln und einen ausreichenden Wasserstand des Gewässers zu gewährleisten. Eine technische Abdichtung der Gewässersohle ist nicht zulässig. Auf rund 60% der Uferzone sind Röhrichte und Hochstauden anzupflanzen

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, den im Bebauungsplan 1567 (textliche Festsetzung Nr.12.7) mit M2 bezeichneten Maßnahmenbereich als naturnahen Gehölzbestand für die Amphibienwanderung zu entwickeln. Die Fläche ist auf 60 % mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Für die je 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Der Übergang zum Teich ist mit einem stationären Amphibienleitsystem auszustatten. Durch die Errichtung des neuen Amphibienkorridors innerhalb der Fläche M2 (rd. 230 m²) und der Schaffung eines naturnahen Ufers an der Südseite des privaten Teichs (M3) mit anschließender Wildhecke (zusammen rd. 600 m²). Des Weiteren verpflichtet sich die Projektentwicklerin in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, die Unterhaltung des Amphibienkorridors innerhalb der Fläche M2 zu übernehmen. Im Falle einer Veräußerung des Grundstückes ist die Projektentwicklerin verpflichtet, die Pflichten aus diesem Vertrag an Ihre Rechtsnachfolgerin weiterzugeben.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, mit der im Bebauungsplan 1567 bezeichneten Maßnahme M4, das Gewässer als naturnahen Teich dauerhaft zu erhalten. Zur Förderung einer naturnahen Uferzone sind bauliche Anlagen wie Uferstege nicht zulässig. Das Südufer ist ökologisch als Biotopausgleich für die Gewässerverfüllung aufzuwerten (vgl. Maßnahmenfläche M3). Die übrigen Uferbereiche sollen mit einer ausgeprägten Uferkante bestehen bleiben. Des Weiteren verpflichtet sich die Projektentwicklerin, die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume, soweit festgesetzt, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Im Falle einer Veräußerung des Grundstückes ist die Projektentwicklerin verpflichtet, die Pflichten aus diesem Vertrag an Ihre Rechtsnachfolgerin weiterzugeben.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, bei Abgang von städtischen Straßenbäumen infolge der Errichtung baulicher Anlagen durch die Ergänzung der Erschließungsstraße, entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese Regelung soll gemäß § 3 Abs. 1 im Infrastrukturvertrag konkretisiert werden.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich durch das Anlegen einer 2 m breiten Wildhecke (gemäß Anlage S4b) sowie der Errichtung eines Stabgitterzaunes, der amphibiendurchlässig ist und eine Höhe von mindestens 1,05 Meter Höhe (im Freiflächenplan Anlage S4 dargestellt) aufweist zur Abgrenzung zwischen privaten Grundstücke des WA1- Gebietes (nördlich der Straße Am Becketal) und den Gewässern. Östlich der Grenze vom WA1-Gebiet ist eine Höhe von 1,80 Meter für den Stabgitterzaun vorzusehen.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zum Schutz der Maßnahmenfläche M1, westlich des Dungwegs der privaten Grundstücke des WA3- Gebietes und entlang der westlichen Grenze des Spielplatzes, einen amphibiendurchlässigen Stabgitterzaun mit einer Höhe von mindestens 1,80 Meter Höhe zu errichten, um die gesicherte Ausgleichsfläche vor der heranrückenden Wohnbebauung zu schützen.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich rückwärtig des privaten Grundstückes der Meinert-Löffler-Str. 14 (siehe **Anlage S17**), als Abgrenzung zur geplanten öffentlichen Grünfläche, im Grenzbereich einen Stabgitterzaun (Höhe 1,80 m) zu errichten.

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Eingrünung von offenen Stellplatzanlagen gegenüber den Baugrundstücksflächen, durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubhecken (gemäß textlicher Festsetzung 15.7). Des Weiteren verpflichtet sich die Projektentwicklerin auf den Dächern der Carportanlagen eine Dachbegrünung vorzunehmen.

Öffentliche Grünfläche / Herstellung Spielplatz

- (2) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich gemäß dem „Ersten Ortsgesetz über Kinderspielflächen in der Stadtgemeinde Bremen“ einen erforderlichen Kinderspielplatz mit Einfriedung auf der im Bebauungsplan 1567 festgesetzten öffentlichen Grünfläche und unter Berücksichtigung der Abwassertrasse (Trassenbreite von 2 Metern beidseitig der Leitungsachsen) unter der Spielplatzfläche (siehe Anlage S12); auf eigene Kosten bis zur Inbetriebnahme der ersten Wohnung herzustellen und kostenlos an die Stadtgemeinde Bremen zu übertragen. Das Spielplatzkonzept ist mit dem Sozialressort und dem Referat 30 (Grünordnung) abzustimmen. Zudem verpflichtet sich die Projektentwicklerin zur Kostenübernahme für die Umlegung des Niederschlagssammlers incl. Graben in die öffentliche Grünfläche. Dieser Spielplatz umfasst anteilig auch Nachweisbedarfe aus der Bauleitplanung „Alter Schlachthof“.

Im Bereich des geplanten Spielplatzes steht z. Zt. noch ein Mobilfunkmast, von dem elektromagnetische Strahlungen ausgehen. Der Pachtvertrag mit dem Mobilfunkbetreiber soll gemäß § 3 Abs. 5 zum Jahre 2021 gekündigt werden, so dass der Mast rechtzeitig vor der Herstellung eines Spielplatzes außer Betrieb genommen werden kann. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung eine rechtzeitige Kündigung der Mobilfunkanlage zu veranlassen.

Die unentgeltliche Grundstücksübertragung der öffentlichen Grünanlagen (siehe **Anlage S10**, Fläche 1.4 u. Fläche 2.4) zu Gunsten der Stadtgemeinde Bremen wird im Infrastrukturvertrag mit entsprechendem Übereignungsvertrag geregelt.

Vermeidungsmaßnahmen und Naturschutz

- (3) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung.

Externe Maßnahme Waldausgleich

- (4) Für die innerhalb des Plangebietes (Wohngebiet WA2 und WA3) zu rodende 8.130 m² große Waldfläche sind nach Bremischem Waldgesetz Ersatzaufforstungen, in einer Größenordnung von 8.719 m² auf einer externen Ausgleichsfläche in Bremen Farge, Ortsteil Rekum (Flurstück 119 u. 120, Gemarkung VR 127) aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wurde vertraglich zwischen der Projektentwicklerin und der Haneg gesichert (siehe Anlage S11). Die Projektentwicklerin verpflichtet sich die Kosten für die ö.g. Ersatzaufforstungen fristgerecht zu übernehmen.

Anpflanzung einer Hecke

- (5) Die Projektentwicklerin erklärt sich aus Gründen der Ortsbildgestaltung bereit, die Grundstücke der Reihenhauszeile 5 im WA 2 durch Anpflanzung einer standortheimischen Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze einheitlich zu fassen.

Entwässerungskonzept

- (6) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich mit dem UBB ein Entwässerungskonzept abzustimmen.

§ 6

Energetische Anforderungen / Klimaschutzsiedlung

- (1) Die Projektentwicklerin beabsichtigt, bei der Umsetzung des Bebauungsplans 1567, das neue Wohnquartier als Bremer Klimaschutzsiedlung zu errichten. Planerisch müssen daher u.a. folgende Punkte beachtet werden:
 - Begrenzung der CO₂-Emissionen aus dem Gebäudebestand und hohe energetische Qualität durch Einhaltung der Anforderungen an eine Klimaschutzsiedlung (Empfehlung: alle Gebäude im KfW 40 / KfW 40 Plus Effizienzhaus Standard)
 - Grenzwert für die CO₂-Emissionen (Heizung, Lüftung und Warmwasser inkl. Verteilverlust und Hilfsenergie): 7,5 kg pro Quadratmeter und Jahr
 - Einhaltung der Grenzwerte zu Heizwärmebedarf, Transmissionswärmeverlust und Luftdichtheit (gemäß Leitfaden Klimaschutzsiedlung)

- Installation von Photovoltaikanlagen oder Gewährleistung der Nutzung bzw. Nachrüstbarkeit der Gebäude für die Nutzung von Photovoltaik durch Verlegung von Leerrohren und Verkabelung und Berücksichtigung von Stellplätzen für Batterie-Speicher, Zählerschrank und Wechselrichter; ggf. Leerrohre und Versorgungsleitung in Carports sowie Wall-Box-Platz
- Im Sinne der Qualitätssicherung ist zudem zu beachten:
die Erstellung eines Lüftungskonzepts, Beachtung des sommerlichen Wärmeschutzes, Aufnahme der Luftdichtheitskriterien in der Ausschreibung, Verwendung hocheffizienter Geräte (Pumpen, Lüftungsgeräte etc.) in der Ausschreibung

§7

Grunderwerb / Grundstücksarrondierungen

- (1) Die Projektentwicklerin beabsichtigt den Erwerb eines städtischen Grundstückes Flur VR 161; Flurstück 51/1 (Teil von ca. 268 qm) (**Anlage S 10**, Fläche 1.7), nördlich der Straße Am Becketal, dass dem „Sondervermögen Infrastruktur-Stadt - TV Verkehr – ASV“ zugeordnet ist und nach dem z. Zt. gültigen, rechtskräftigen BP 379, vom 11.04.1996, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Der Eigentumsübergang findet jedoch erst nach Entwidmung der Straßenverkehrsfläche durch das ASV statt. Näheres regelt ein gesondert zu schließender Kaufvertrag. Das o.g. Grundstück soll zum vollen Wert an die Projektentwicklerin veräußert werden
- (2) Zudem möchte die Projektentwicklerin ein weiteres städtisches Teilgrundstück, VR 161; Flurstück 37/30 (Teil von ca. 277 qm), nördlich der Straße „Am Becketal“, dass nach dem z. Zt. gültigen, rechtskräftigen BP 379, vom 11.04.1996 als öffentlichen Grünfläche festgesetzt ist (**siehe Anlage S10**, Fläche 1.6), erwerben. Da auf der Fläche zukünftig Wohnbauland entsteht, soll das Grundstück zum vollen Wert an die Projektentwicklerin veräußert werden.

Die Grundstücksangelegenheiten nach Abs. 1 und 2 werden vertraglich über Immobilien Bremen geregelt.
- (3) Die Projektentwicklerin und die Farge-Vegesacker Eisenbahn haben eine vertragliche Vereinbarung getroffen. In dem Vertrag sichert die Farge-Vegesacker-Eisenbahn einen betrieblichen Verzicht auf ihre Grundstücksbereiche (aus den Flurstücken 62/4, 62/3, 62/5 /Teilbereich Fußweg südlich des großen Teiches) und eine unentgeltliche Flächenübertragung an die Stadtgemeinde Bremen zu. Zudem verpflichtet sich die Projektentwicklerin, wenn bis zum 31.12.2021, die Farge-Vegesacker-Eisenbahn mit der Stadtgemeinde Bremen keinen Vertrag hinsichtlich der Übertragung der Teilflächen geschlossen hat, die o.g. Teilflächen unentgeltlich an die Stadtgemeinde Bremen zu übertragen und den Kostenaufwand für die

Beauftragung von UBB für den Zurückschnitt der Bäume entlang des bestehenden Fußweges, (Kostenübernahme von ca. 5000,-Euro), für die Verkehrssicherheit, zu übernehmen. (gemäß **Anlage S13**).

§ 8

Zeitliche Reihenfolge der Verwirklichung des Vorhabens und der begleitenden Maßnahmen

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich die geforderten 81 Reihenhäuser ohne schuldhaftige Verzögerung so rasch als möglich bezugsfertig herzustellen und zur Anmietung/ zum Kauf anzubieten. Die Projektentwicklerin wird die Vorhabenteile und die begleitenden Maßnahmen in folgender zeitlicher Reihenfolge und Frist verwirklichen.

Die **Teile 1 und 2** (öffentliche und private Erschließungsanlagen + WA1 - WA3

sind nach Abschluss des entsprechenden Infrastrukturvertrags aus § 2 (4) und vorliegender Planreife des Bebauungsplanes 1567 zu beginnen und binnen folgender Fristen fertigzustellen:

WA 1 Reihenhauzeile RH-1 Fertigstellung 3.Q /2022,
Wegebau WA 1/WA4 Fertigstellung 4.Q / 2022
WA 2 Reihenhauzeile RH-2 – 4 Fertigstellung 1.Q/ 2025
WA 2 Reihenhauzeile RH-5 Fertigstellung 4.Q / 2022,
WA 3 Reihenhauzeile RH-6 Fertigstellung 2.Q 2022
Wegebau / Infrastruktur WA 3 Fertigstellung 4Q / 2022

- (2) Der **Teil 3** ist wie folgt umzusetzen:
- a) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich innerhalb von 12 Monaten nach Inbetriebnahme der ersten Wohnnutzung, spätestens mit Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, die im in Kraft getretenen Bebauungsplan 1567 nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 12.3 bis 12.9 und 12.11 festgesetzten Maßnahmen durchzuführen sowie die teilweise nur textlich festgesetzten Bäume und Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- b) Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung sind binnen Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Fertigstellung des Bauvorhabens, auf dessen Grundstück die Pflanzung erfolgt, durchzuführen.
- (3) Die gebrauchsfertige Herstellung und Überschreibung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) muss spätestens mit Nutzungsaufnahme der ersten Wohnung im Vertragsgebiet bzw. im Geltungsbereich des BP 1569 (Schlachthof), je nachdem, was zuerst eintritt, erfolgen.
- (4) Die Vertragspartner sind sich einig, dass zeitliche Verzögerungen- etwa auf Grund der Corona Pandemie- nicht ausgeschlossen werden können. sollten Verzögerungen im Bauprozess auftreten, die die Projektentwicklerin nicht zu vertreten hat, verlängern sich die maßgeblichen Fristen der Vertragsstrafen nach § 11 dieses Vertrages entsprechend.

§ 9 Bodenschutz

(1) Bodensanierung

a) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich unter der aufschiebenden Bedingung der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan 1567 bzw. der Bekanntgabe der Baugenehmigung (auch einer Teilgenehmigung) im Hinblick auf vorhandene Bodenverunreinigungen zu einer Sanierung gemäß der Sanierungsvereinbarung (**Anlage S9**).

b) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, durch eine/n Sachverständige/n, die/der über die erforderliche Sach- und Fachkunde im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verfügt, auf Basis der Feststellungen der Gutachten und unter Beachtung der einschlägigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV sowie die in der Mitteilung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 14.12.2016 genannten Benzo(a)pyrenwerte als Leitsubstanz für die Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) ein Bodenmanagement- und Sanierungskonzept für die im Planentwurf als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche (in der Anlage farblich markiert) ausarbeiten zu lassen und mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

c) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, im Rahmen der bevorstehenden Baumaßnahmen alle Maßnahmen entsprechend dem Bodenmanagement- und Sanierungskonzept durchzuführen.

d) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich darüber hinaus in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde einen unabhängigen, altlastenerfahrenen Sachverständigen, der die Durchführung der Maßnahmen begleitet, Beprobungen zur Beweissicherung durchführt und die durchgeführten Maßnahmen des Bodenmanagements und der Sanierung dokumentiert und auf Verlangen der Stadt einen schriftlichen Nachweis der vollständigen Beseitigung der Bodenverunreinigungen vorlegt.

e) Im Weiteren verpflichtet sich die Projektentwicklerin, alle innerhalb der Bauzonen des WA1 Gebietes, nördlich der Straße „Am Becketal“, liegenden, aber nicht bebauten Flächen dem gleichen Bodenmanagement (ordnungsgemäße Sanierung der Bodenverunreinigungen) wie die Gartenflächen zu unterziehen.

Auf Kennzeichnungen und Festsetzungen der PAK-verunreinigten Bereiche und der anderen von der Sanierung ausgenommenen Flächen nördlich der Straße „Am Becketal“ kann unter der Bedingung verzichtet werden, dass maximal 18 Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1567 und von einer neuen Nutzung eine ordnungsgemäße Sanierung der kleinräumigen Schwerölverunreinigungen und der schadstoffhaltigen Auffüllungen gemäß dem Gutachter Dr. Pirwitz in den Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt und durch geeignete Dokumentation nachgewiesen wird. Zu einer solchen Sanierung verpflichtet sich die Projektentwicklerin in der Sanierungsvereinbarung (**Anlage S9**). Die dazu notwendigen Maßnahmen sollen im Auftrag der Projektentwicklerin unter gutachterlicher Begleitung erfolgen.

Bei dem Gebiet nördlich der Straße Am Becketal ist zu unterscheiden zwischen geplanten überbauten Flächen und geplanten Freiflächen. Nördlich der Straße „Am

Becketal" sollen die Flächen unterhalb der geplanten Gebäude von einer Bodensanierung ausgenommen werden, da dort ein direkter Kontakt mit schadstoffhaltigen Bodenauffüllungen nach der Realisierung der Bebauung ausgeschlossen ist. Diese Flächen sind daher im Bebauungsplan 1567 gekennzeichnet.

(2) Nichterfüllung oder nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Bodensanierung:

a) Schließt die Projektentwicklerin die Sanierung nach 9.1 nicht oder nicht ordnungsgemäß bis 18 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 1567 ab, ist die Stadt berechtigt, die Kennzeichnung bei Nichterfüllung der Sanierungsverpflichtung nachträglich vorzunehmen und der Bodenbelastung entgegenstehende Genehmigungen zu versagen.

b) Schließt die Bauträgerin die Bodenmanagementmaßnahmen und/oder die Sanierung nach §3 Abs.2 der Sanierungsvereinbarung, nicht oder nicht ordnungsgemäß bis 18 Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 1567 ab, ist die Stadtgemeinde berechtigt, einen Dritten mit der Ausführung oder der Fertigstellung der Sanierung nach § 3 Abs. 1 zu beauftragen. Die Kosten für die Sanierung sind von der Bauträgerin der Stadtgemeinde innerhalb einer von der Stadtgemeinde genannten Frist zu erstatten.

§ 10 Kostentragung

Die Projektentwicklerin trägt sämtliche Kosten für die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens nach Maßgabe dieses Vertrags. Von der Kostentragungspflicht des Satz 1 umfasst sind auch die Kosten für die Baurechtsbeschaffung sowie Kosten, die im Rahmen einer eventuell anstehenden Kampfmittelsuche entstehen. Auch sind solche Kosten umfasst, die entstehen, falls das Bauvorhaben nicht zur Durchführung kommt.

§ 11 Vertragsstrafen

(1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung folgender Vertragsstrafen für den Fall, dass sie bis zu den nachfolgend angegebenen entsprechenden Zeitpunkten die in §§ 3 bis 7 näher bezeichneten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig hergestellt bzw. durchgeführt hat:

- zu § 3 (fußläuf. Verbindungswege) bis 3 Monate nach Fertigstellung des Spielplatzes, jedoch max. 2 Jahre nach Baubeginn.

Die Höhe d. Vertragsstrafen beträgt: 50.000,- € je Weg

- zu § 3 (Aufstellfläche für Müllsammelbehälter) bei nicht Herstellung

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 1000,- € je Aufstellfläche

- zu § 3 (rechtzeitiger Rückbau Mobilfunkanlage) bei nicht ordnungsgemäßigem Rückbau

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 30.000,- €

- zu § 3 (Abstand zur Trafostation) bei nicht Einhaltung des Mindestabstandes

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 25.000,- €

- zu § 4 (sozialer Wohnraum) bei Nichtanbieten eines Anteils von 25 % geförderter Einheiten an den bezugsfertigen Wohneinheiten in jedem Zeitpunkt der Entwicklung.

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 1.000 €/Monat und Wohnung, für jeden begonnenen Monat des Nichtanbietens ab zeitlicher Erforderlichkeit der geförderten Wohneinheit, max. 30.000 Euro pro Wohneinheit

- zu § 5 (Grünordnung) bei nicht oder nicht ordnungsgemäßer Anpflanzung

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt 1.600,-€ pro Baum, der entgegen § 5 nicht gepflanzt wurde, je abgängigem Straßenbaum (Bestandsbaum) 3000,- €

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt 90,- € pro laufenden Meter Laubhecke (3 St.), die nicht gepflanzt wurde

- zu § 5 (Grabenumlegung) bei nicht oder nicht ordnungsgemäßer Herstellung

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 30.000,- €

- zu § 5 (Flachwasserzone) bei nicht oder nicht ordnungsgemäßer Herstellung

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 45.000,- €

- zu § 5 (Amphibienkorridor inkl. Leitsystem) bei nicht oder nicht ordnungsgemäßer Herstellung

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 40.000,- €

- zu § 5 (Spielplatz incl. Einfriedung) parallel zur Fertigstellung der ersten Wohngebäude, jedoch max. 2 Jahre nach Baubeginn.

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 90.000,- €

- zu § 5 (Zaunanlage) bei nicht oder nicht ordnungsgemäßer Herstellung

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 100,- € pro laufenden Meter Zaun, der nicht hergestellt wurde

- zu § 5 (Pkt.5.3/öko. Begleitung) Beauftragung vor Beginn der Rodungs-/Abbruch bzw. Erschließungs- und Bauarbeiten

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 50.000,- €

- zu § 8 (Bauprozess) bei Nichtfertigstellung der einzelnen Bauabschnitte, gemäß § 8 Abs. 1 des vereinbarten Fertigstellungszeitraum, durch Unterlassen von Vertriebsbemühen durch die Projektentwicklerin

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 10.000,- € für jeden angefangenen Monat der

verspäteten Fertigstellung

- zu § 9 (Bodensanierung)

Vertragsstrafen:

Nicht oder nicht ordnungsgemäße Sanierung nach Vertragsstrafe 15.000,00 Euro (fünfzehntausend Euro)

Keine Übergabe der Dokumentation nach Vertragsstrafe 5.000,00 Euro (fünf-tausend Euro)

- zu § 12 (Übertragung) Übertragung ohne Zustimmung der Stadt

Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 50.000,- €

- (2) Die in Absatz 1 geregelten Vertragsstrafen werden von der Stadt nach billigem Ermessen im Rahmen der vorstehenden Beträge festgesetzt. Sie werden mit Mitteilung der Festsetzung per Rechnung an die Projektentwicklerin fällig. Bei verspäteter Zahlung des festgesetzten Betrags der Vertragsstrafe ist die Vertragsstrafe mit neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen, beginnend ab einem Monat nach Rechnungsdatum bis zum Zahlungseingang. Hat die die Projektentwicklerin die Nichterfüllung nicht zu vertreten, kann die Stadt den Anspruch nach billigem Ermessen reduzieren. Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

§ 12

Allgemeine Pflichten der Projektentwicklerin

- (1) Die Projektentwicklerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Die Projektentwicklerin hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.
- (2) Die Projektentwicklerin wird der Stadt unverzüglich Mitteilung machen, wenn sie die Durchführung des gesamten Vorhabens oder Teile des Vorhabens auf Dritte übertragen will. Die Übertragung des Vorhabens oder von Teilen des Vorhabens bedarf der Zustimmung der Stadt. Erst mit Zustimmung der Stadt wird die Projektentwicklerin von ihren Verpflichtungen frei. Grundstücksbezogene Verpflichtungen hat sie vertraglich dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Erwerber hat sich hinsichtlich der Übernahme der in diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen gegenüber der Stadt zu erklären

§ 13

Hinweis an den Vertragspartner zur Veröffentlichung nach Informationsfreiheitsgesetz (BremlFG)

- (1) Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Vertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht dieses Vertrags nach Maßgabe des § 11 Absatz 4a in Verbindung mit § 6b BremlFG („sonstiger Vertrag“ ab einem Gegenstandswert von

50.000,- €) gegeben sind. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG ohne Angabe von personenbezogenen Daten sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen durch Bremen veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

§ 14

Wirksamkeit

- (1) Die Wirksamkeit dieses Vertrags steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplans 1567 mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB. Sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Baugenehmigung (auch nur eine Teilbaugenehmigung) erteilt werden, so tritt die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags am Tag der Bekanntgabe der Baugenehmigung bzw. der Teilbaugenehmigung ein. Sollte bis zum 30.06.2021 weder der Bebauungsplan 1567 in Kraft getreten noch eine Baugenehmigung (auch nur eine Teilbaugenehmigung) erteilt worden sein, so gilt die aufschiebende Bedingung als endgültig nicht eingetreten, sofern die Vertragsparteien nicht vorher eine Verlängerung vereinbart haben. Die Regelungen in § 12 (Allgemeine Pflichten der Bauherrin) und in § 10 (Kostentragung) werden mit Unterzeichnung wirksam.
- (2) Die Pflichten der Bauherrin zur Durchführung der in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen ruhen für den Fall und für die Dauer eines etwaigen Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan 1567 ab Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB sowie eines Rechtsbehelfs- oder Klagverfahrens gegen erteilte Baugenehmigungen bis zum rechtskräftigen Abschluss dieser Verfahren, sofern und solange der Bebauungsplan 1567 oder die Baugenehmigung gerichtlich vorläufig außer Vollzug gesetzt werden. Dasselbe gilt im Falle vorläufiger Rechtsschutzverfahren.

§ 15

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.
- (4) Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans besteht kein Anspruch. Ein solcher kann auch nicht durch Vertrag begründet werden, § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Änderung der Planungsziele oder ein Abbruch des Bebauungsplanverfahrens ist letztlich Entscheidung der Stadtgemeinde Bremen – Stadtbürgerschaft – und führt nicht zu Ansprüchen der Bauherrin. Das gleiche gilt für bestimmte Inhalte des

Bebauungsplans

- (5) Baugenehmigungs- oder sonstige öffentlich-rechtliche Verfahren werden durch die Regelungen dieses Vertrages nicht berührt.

§ 16

Ausfertigungen, Anlagen

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Stadt und Projektentwicklerin erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei, die Bestandteil dieses Vertrages sind:

Anlage S1: Vertragsgebiet

Anlage S2: Bebauungsplan

Anlage S3: Begründung Bebauungsplan 1567

Anlage S4: Freiflächenplan / städtebauliches Konzept

Anlage S4a: Grünordnungsplan

Anlage S4b: Neugestaltung Uferzone Teich / Heckenpflanzung/ Zaun

Anlage S5: Darstellung d. Wegefläche (Fußweg (A))

Anlage S5a: Kostenschätzung Fußweg (A)

Anlage S6: Kostenschätzung Fußweg (B)

Anlage S7: Merkblatt - Technische Anforderungen, Mietwohnraumförderung

Anlage S8: Merkblatt - 3. Wohnraumförderprogramm, Auszug aus den Förderbedingungen

Anlage S9: Sanierungsvereinbarung

Anlage S10: Grundstücksflächen / Teilungsplan

Anlage S11: Vertrag Hanseatische Naturentwicklung GmbH

Anlage S11a: Angebot: Bau, Pflege, Flächenberechnung, Waldentwicklung

Anlage S11b: Projektkarte Ausgleichsfläche

Anlage S12: Darstellung Niederschlagswasserkanal

Anlage S13: Teilgrundstück der Farge Vegesacker Eisenbahn

Anlage S14: Wegeverbindung zum Bahnhof Aumund, Fußweg (B)

Anlage S15: Gartenerweiterungsgrundstück Seniorenwohnanlage

Anlage S16: Flächen Technologiezentrum Bremen-Nord

Anlage S17: Teilgrundstück rückwertig Meinert-Löffler-Str.14

§ 17
Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

Bremen, *15.11/2020*
Bauamt Bremen-Nord

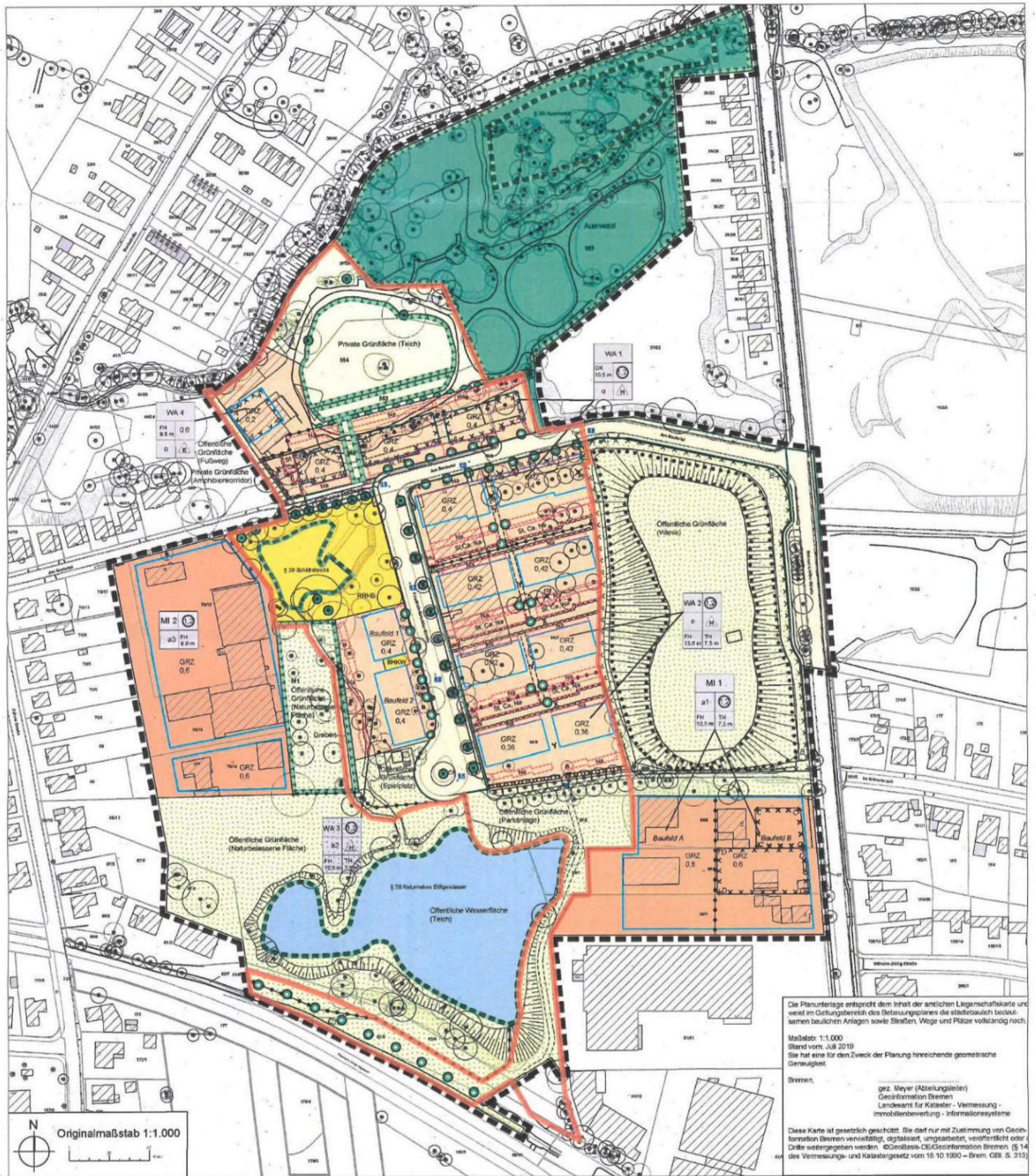


A black rectangular redaction box covers the signature area. A horizontal line extends from the left side of the box to the right. A blue checkmark is visible below the box.

Bremen,



A black rectangular redaction box covers the signature area. A horizontal line extends from the left side of the box to the right.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die städtebaulich beschlossenen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Maßstab: 1:1.000
Stand vom Juli 2019
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen,
gez. Meyer (Abteilungsleiter)
GeoInformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung -
Immobilienbeurteilung - Informationssysteme

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder Dritte weitergegeben werden. ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 - Brem. GBl. S. 313)

Originalmaßstab 1:1.000

 Vertragsgebiet



Begründung zum

Bebauungsplan 1567

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Meinert-Löffler-Straße,
- Gleisanlagen der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack,
- Fährer Straße (rückwärtig),
- Am Becketal
- und Beckstraße (rückwärtig)

(Bearbeitungsstand: 29.10.2020)

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und hat eine Größe von ca. 11,7 ha. Es umfasst die Flurstücke 35/21, 37/28, 37/30, 37/33, 37/34, 37/35, 55/2, 55/3, 55/5, 55/8, 55/7, 56/2, 56/3, 58/1, 58/2, 59/1, 67/4, 62/4, 62/3, 62/5, 70/13, 70/14, 70/15 der Flur 161. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Bachlauf der Beckedorfer Beeke mit Aueflächen,
- im Osten durch die Meinert-Löffler-Straße,
- im Süden durch die Gleisanlagen der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack sowie durch einen Verbrauchermarkt (Flurstück 61/11) und
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Fährer Straße und der Beckstraße

Bis in die 1980er Jahre wurde das Plangebiet durch eine Ziegelei genutzt, die durch Tonabbau die Landschaft stark veränderte. Nördlich der Straße Am Becketal hat sich nach Aufgabe der Ziegelei ein Angelzentrum angesiedelt, das seinen Betrieb jedoch im Sommer 2013 einstellen musste. Zu dem Angelzentrum gehörte ein Gebäude mit einer Wohnung und einem Restaurant, eine Verkaufsstätte für Fisch sowie Angelteiche und Nebenanlagen. Seit Aufgabe des Angelzentrums liegt das Gelände brach.

Südlich der Straße Am Becketal besteht auf dem ehemaligen Ziegeleigelände das von der Wirtschaftsförderung Bremen unterhaltene Technologiezentrum Bremen-Nord (TZBN), in dem zwei Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Das TZBN wird über die Friedrich-Schröder-Straße, die von der Straße Am Becketal südlich abzweigt, erschlossen. Die Friedrich-Schröder-Straße endet in einer Sackgasse mit Wendeanlage. Von dieser stellt ein Fuß- und Radweg eine Verbindung zur Meinert-Löffler-Straße her.

Östlich angrenzend an die Flächen des TZBN befindet sich eine abgedeckte Altablagerungsfläche, die als Grünlandfläche zeitlich befristet von einer Hundeschule genutzt wird. Der Bereich westlich der Friedrich-Schröder-Straße ist von Gehölzbeständen geprägt, die sich nach Aufgabe der Ziegelei in Teilen zu einem Wald entwickelt haben. In dem Waldbereich besteht eine rd. 2.700 m² große Kompensationsfläche, die im Jahr 2006 zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bau eines Lebensmittel-Discounters bestimmt wurde.

Nördlich der Waldfläche existiert ein Niederschlagsklärbecken, das zur Aufnahme von Regenwasser aus dem TZBN dient.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch einen größeren Teich, der sich aus einer ehemaligen Tonkuhle entwickelt hat und eingeschränkt öffentlich zugänglich ist. Der Teich verfügt über unterschiedlich steile Böschungskanten, die von Gehölzen und Ruderalflur gesäumt sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 400 m Radius zu den Bus- und Bahnhaltestelle des ÖPNV und SPNV (Lerchenstraße und Wilhelm-Zöllig-Straße, Buslinie 677; Bahnhof Aumund, Regio-S-Bahn RS1), so dass das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr in die Richtungen Blumenthal, Zentrum Vegesack, Bahnhof Bremen-Burg und Hauptbahnhof Bremen angebunden ist.

Fußläufig erreichbar befindet sich südlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein Lebensmittelverbrauchermarkt als Vollsortimenter. Mit einem Lebensmitteldiscounter an der Hammersbecker Straße besteht in rd. 600 m Entfernung eine weitere Möglichkeit zur Nahversorgung.

Mit dem Kinder- und Familienzentrum Hammersbeck ist eine Kita in ebenfalls rd. 600 m Entfernung zum Plangebiet erreichbar. Durch die Grundschule in der Fährer Straße und das Schulzentrum Lerchenstraße sind weitere Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt entsprechend der bisherigen Nutzung des Plangebietes gewerbliche Bau- und Grünflächen dar. Entlang der Beekedorfer Beeke wird eine Grünverbindung und westlich der Meinert-Löffler-Straße eine belastete Fläche (Altablagerungen) dargestellt. Da Ziel der Planung eine Konversion des TZBN zu einem Wohngebiet ist, muss der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden. Diese 13. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1567.

Die für den Planbereich bisher geltenden Bebauungspläne 374, 379 und 1217 setzen für das Plangebiet südlich der Straße Am Becketal ein Gewerbegebiet mit abweichender Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest (BP 374 bzw. 1217). In den Randbereichen weist der Bebauungsplan 374 eine GFZ von 1,0 aus, die Firsthöhe ist in diesen Bereichen auf max. 8 Meter begrenzt.

Der Bebauungsplan 379 setzt für den Planbereich nördlich der Straße Am Becketal ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie private und öffentliche Grünflächen fest. Südöstlich angrenzend an das Plangebiet gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 51, der ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt festsetzt.

Im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet an das Ende der Park+Ride Anlage des Bahnhofs Aumund. Die Park+Ride Anlage sowie die hieran nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Schlachthofs an der Meinert-Löffler-Straße zählen zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1569 aus dem Jahr 2019, der die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage sowie weiterer Wohnungen und kleinere Einzelhandelsflächen darstellt.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

In Bremen-Vegesack besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Einfamilienhäusern in bereits erschlossenen Lagen mit Nähe zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen sowie zu sozialen Infrastrukturen. Aufgrund fehlender Wohnbauflächen ziehen nach wie vor junge Familien in die angrenzenden niedersächsischen Gemeinden, in denen größere Angebote an Baulandflächen vorhanden sind. Gleichzeitig besteht nur eine geringe Nachfrage nach Gewerbeflächen im TZBN, in dem nur zwei Mieter der städtischen Büroimmo-

bilie ihr Gewerbe ausüben. Da sich auch keine Nachfolgenutzung für das seit 2013 brachliegende Gelände des ehemaligen Angelzentrums gefunden hat und die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes droht, hat sich die Stadtgemeinde Bremen zur Konversion der Gewerbeflächen zu einem Wohngebiet entschieden. Vor diesem Hintergrund wurde am 21.03.2019 durch die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1567 gefasst.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 82 Reihenhäusern, von denen ein Teil für den geförderten Wohnungsbau vorgehalten werden sollen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen die bestehende verkehrliche Erschließung über die Friedrich-Schröder-Straße weitergenutzt und die Teichflächen erhalten werden. Im Sinne einer Quartiersvernetzung soll ein neuer Fußweg eine Anbindung an die Neubaugebiete an der Beckstraße („Aumunder Wiesen“) schaffen. Damit werden zum einen kürzere Wege für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner der Aumunder Wiesen zum Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße sowie zum Bahnhof Aumund geschaffen. Zum anderen ist zukünftig der Kindergarten in der Beckstraße vom Plangebiet aus in dann nur rd. 400 m zu erreichen. Zur Förderung der Nahmobilität wird zudem ein neuer straßenbegleitender Fußweg auf der nördlichen Seite der Straße Am Becketal in Richtung Meinert-Löffler-Straße gebaut. Die Beschränkung der Durchfahrbarkeit für Kraftfahrzeuge im weiteren Verlauf der Straße Am Becketal bleibt weiterhin bestehen, um Schleichverkehre zu unterbinden.

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes in rd. 600 m Entfernung zum Bahnhof Aumund folgt die Planung auch der Zielsetzung einer Schienen- und ÖPNV-gestützten Siedlungsentwicklung, die auf eine Reduzierung der motorisierten Individualverkehre abzielt.

Mit der Planung werden weitere Ziele verfolgt:

- Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes sowie Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und Biotopverbindungen zwischen den Teichgewässern südlich und nördlich der Straße „Am Becketal“ unter Einbeziehung bestehender Ausgleichsflächen und auf Grundlage eines integrierten Grünordnungsplanes
- Reduzierung des Energieverbrauchs durch eine dezentrale Energie- und Nahwärmeversorgung mittels eines Blockheizkraftwerks
- Errichtung eines neuen Spielplatzes am Ende der Friedrich-Schröder-Straße
- Lösung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Quartiers u.a. durch Nutzung bereits bestehender Parkplätze in der Friedrich-Schröder-Straße
- Nutzung des bestehenden Niederschlagsklärbeckens
- Sicherung bestehender Gewerbebetriebe mit Wohnnutzungen durch Ausweisung von Mischgebieten an der Meinert-Löffler-Straße und der Straße „Am Becketal“

Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 1567 erfolgt mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

C Planinhalt

C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans 1567 bestimmt.

Allgemeine Wohngebiete:

Entsprechend der Zielsetzung der nachhaltigen Schaffung von differenzierten Wohnungsangeboten wird für die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in vier Teilbereiche (WA 1-4) gegliedert wird.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen in den Abendstunden, welches in der Friedrich-Schröder-Straße ohne Verbindungsfunktion nicht erwünscht ist.

Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils angeboten werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig, um zusätzliche Verkehre und gewerbliche Immissionen im Plangebiet zu vermeiden.

Um die bestehenden gewerblichen Nutzungen und auch Wohnnutzungen entlang der Meinert-Löffler-Straße und der Straße "Am Becketal" zu sichern, werden für diese Grundstücke zwei Mischgebiete ausgewiesen. Mit der Ausweisung der Mischgebiete können die Wohngebäude auch ohne eine funktionale und räumliche Zuordnung zu den Gewerbebetrieben zukünftig genutzt werden, wie es im Falle einer Beibehaltung der bisherigen Gewerbegebietsausweisung nicht möglich sein würde. Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung ist damit nicht verbunden, da die dort existierenden Gewerbebetriebe vom Störgrad her auch in Mischgebieten allgemein zulässig sind.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsstrukturen in Vegesack werden in den beiden Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zwecks eindeutiger Bestimmung dieser Regelung werden im Bebauungsplan die zentrenrelevanten Sortimente aufgelistet. Die Liste ist dem Bremer Zentren- und Nahversorgungskonzept entnommen.

Darüber hinaus sind in den Mischgebieten auch Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll insbesondere dem Schutz der in der Umgebung vorhandenen und auch innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Wohnnutzungen dienen. So sollen Nutzungskonflikte, bspw. eine Störung der Wohnruhe, vermieden und eine qualitätsvolle Entwicklung des Plangebiets gesichert werden. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zulässig, da Vergnügungsstätten im weiteren Gebiet des Stadtteils Vegesack vorhanden und planungsrechtlich zulässig sind, wie z.B. in der Gerhard-Rohlf's-Straße im Zentrum Vegesacks. Tankstellen sind unzulässig, da von Ihnen auch in den Abendstunden Zielverkehre ausgehen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten der Beckstraße sowie der Meinert-Löffler-Straße mit den abzweigenden Straßen Im Kifkenbruch und Wilhelm-Zöllig-Straße führen würden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit Reihen- und Einzelhäusern entsprechende Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 schöpft die Obergrenze der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität aus. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird eine GRZ 0,2 festgesetzt, da hier nur eine Einzelhausbebauung in zweiter Reihe möglich ist. Aufgrund der Lage zwischen der geplanten Reihenhausbauung und der nördlich verlaufenden Beeke mit dem angrenzenden Naturraum sollen hier die Überbaumöglichkeiten begrenzt werden. Die Begrenzung dient somit auch dem Schutz des Landschaftsbildes.

Für die südliche Baureihe des WA 2 wird eine GRZ 0,36 festgesetzt, da im Übergang des

Wohngebietes zu den anschließenden öffentlichen Freiräumen eine geringe Bebauungsdichte gewünscht ist. Für die beiden nördlichen Zeilen des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist hingegen eine GRZ 0,42 erforderlich, um die geplante städtebauliche Konzeption mit vier Reihenhauszeilen zwischen der Straße Am Becketal und dem südlich bestehenden Fuß- und Radweg zur Meinert-Löffler-Straße verwirklichen zu können. Im rechnerischen Ergebnis der beiden Grundflächenzahlen von 0,36 und 0,42 für das WA 3 wird eine GRZ 0,4 eingehalten. Mit der GRZ 0,42 für die beiden nördlichen Baureihen des WA 2 findet für diese Bebauung jedoch eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten und für den Plangeber grundsätzlich strikt bindenden Obergrenzen für die Grundflächenzahl statt.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze der Grundflächenzahl ist jedoch aus städtebaulichen Gründen dann zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der vorgegebenen Grundflächenzahlen ist hier erforderlich, weil nur so das Planungsziel der Schaffung einer Reihenhaussiedlung mit insgesamt 82 Wohneinheiten umgesetzt werden kann. Mit dem Wert 0,02 liegt auch eine nur sehr geringfügige Überschreitung der festgesetzten Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO vor. Diese können durch die zahlreich vorhandenen, attraktiven Freiflächen, welche sich über das gesamte Plangebiet erstrecken, ausgeglichen werden. Insbesondere bestehen südlich des Baugebietes WA 2 öffentliche Grünflächen, die auch der Naherholung und dem Ausgleich der geringfügig höheren Bebauungsdichte im WA 2 dienen. Zudem ist eine erhöhte Immissionsbelastung, etwa durch Verkehrslärm, welcher sich durch die Nachverdichtung theoretisch ergeben könnte nicht zu erwarten, weil das Plangebiet in einer Sackgasse mündet und so keine Durchgangsverkehre entstehen.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zudem resultieren aus der erhöhten baulichen Dichte für die im Umfeld des Plangebiets befindliche schutzbedürftige Wohnnutzung keine ungesunden Wohnverhältnisse, z. B. im Hinblick auf eine unzumutbare Verschattung oder wesentliche Zunahme der Lärmbelastung. Die Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,4 wird also für städtebaulich vertretbar gehalten, auch weil für das WA 3 insgesamt eine GRZ 0,4 und für alle Allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes rechnerisch nur eine GRZ von 0,38 erreicht wird.

Im Übrigen gelten für die Allgemeinen Wohngebiete die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, so dass für die Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Überbauung bis zu einer GRZ 0,6 möglich ist. Weitere Überschreitungen in geringfügigen Maß können zugelassen werden, so z.B. für das Baugebiet WA 1, dessen Grundstückstiefen durch die Straße Am Becketal und durch den privaten Teich eng begrenzt sind.

Für die beiden Mischgebiete wird ebenfalls die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgenutzt, so dass hier eine GRZ 0,6 festgesetzt wird. Die GRZ 0,6 gewährt ausreichend Bebauungsmöglichkeiten für eine Mischnutzung, wie sie in den Gebieten besteht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Überbauung bis zu einer GRZ 0,8 möglich, die auch die Obergrenze in Gewerbegebieten darstellt. Mit dieser zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ 0,6 werden die bestehenden Nutzungen in den beiden Mischgebieten gesichert.

Da im Plangebiet gemeinschaftliche Stellplatz- und Carportanlagen errichtet werden sollen,

erfolgt eine Zuordnung dieser Flächen zu den jeweiligen Grundstücken der Reihenhauszeilen. So werden z.B. in der Stellplatz- und Carportanlage mit der Nummer 2-3 die gemeinschaftlichen Stellplätze und Carports für die Reihenhauszeilen 2 und 3 nachgewiesen. Die Zuordnung über eine zeichnerische und textliche Festsetzung ist erforderlich, um im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächen der Stellplatz- und Carportanlagen in die GRZ-Berechnung einbeziehen zu können.

Für eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Häuser in den Allgemeinen Wohngebieten setzt der Bebauungsplan die maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. die Oberkante bei Flachdächern fest. So darf eine Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) 10,5 m im WA 1 nicht überschritten werden. Für den Bereich des WA 2 werden eine Firsthöhe von max. 13,0 m und eine Traufhöhe von max. 7,5 m und für das WA 3 eine Firsthöhe von max. 12,5 m und eine Traufhöhe von max. 7,5 m festgesetzt. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Reihenhäuser – im Gegensatz zu anderen Einfamilienhäuser wie z.B. Einzel- und Doppelhäusern – über schmale Gebäudebreiten verfügen und sich daher die Wohnfläche über mehrere Geschosse in die Höhe entwickelt. Ausgangspunkt für die Höhenbegrenzungen ist eine geplante Reihenhausbauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, bzw. einem gestaffelten Obergeschoss im WA 1, die mit den vorstehenden Höhenbegrenzungen errichtet werden können.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe kann in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 für Reihenhäuser, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Mit dieser Regelung soll einer möglichen Monotonie der Reihenhausbauung begegnet werden, in dem sich die Reihenhäuser entlang der Friedrich-Schröder-Straße durch einen hochgezogenen Erker mit einer höheren Traufe in ihrer Architektur von den weiteren Hauszeilen unterscheiden. Es ergibt sich somit ein abwechslungsreicheres Ortsbild entlang der Friedrich-Schröder-Straße.

Für das WA 4 wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt, so dass auch hier eine Bebauung mit bis zu drei Geschossen errichtet werden kann. Die etwas niedrigere Gebäudehöhe gegenüber den anderen Wohngebieten resultiert aus der Lage hinter der Reihenhausbauung und der Nähe zum Naturraum der Beeke, denn die Wohnbauung im WA 4 soll die Reihenhäuser nicht überragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird den erhöhten Anforderungen an technischen Aufbauten für die Nutzung regenerativer Energien und für energiesparende Techniken Rechnung getragen. Zum Schutz des Ortsbildes müssen die Aufbauten und Anlagen jedoch einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen und Treppenausstiege, sind aus dem gleichen Grund auch einzuhausen.

Für die Mischgebiete nehmen die Höhenfestsetzungen Bezug zur Bestandssituation und örtlichen Umgebung. So sind im MI 2 Gebäude mit einer Firsthöhe von 8,0 m zulässig. Im MI 1 wird aufgrund der Lage an der Hauptstraße Meinert-Löffler-Straße eine Firsthöhe von 10,5 m und eine Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt, so dass an der Hauptstraße auch höhere Gebäude entstehen können.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche, also der bestehenden Straßen. Die Festsetzung des Bezugspunktes

dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen gegenüber der angrenzenden Straße.

Zur Regelung der Bebauungsdichte wird im Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) für die Baugebiete festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1-WA3 wird eine GFZ 1,2 festgesetzt, die die Obergrenze für WA-Gebiete darstellt. Die GFZ 1,2 ist erforderlich, um für die Reihenhäuser auf den relativ kleinen Grundstücken eine bis zu dreigeschossige Bebauung zu ermöglichen. Für die Einzelhausbebauung im WA 4 soll aufgrund der Lage an der Beeke die Bebauungsdichte beschränkt werden, so dass hier nur eine GFZ 0,6 zulässig ist. Für die Mischgebiete wird eine GFZ 1,2 festgesetzt, so dass die gleiche Bebauungsdichte wie in den Wohngebieten WA 1-3 erreicht werden kann.

C 2 Bauweise, Wohnungsanzahl, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche

Zur Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden, städtebaulichen Konzeption zur Errichtung eines Wohngebietes mit Reihenhäusern wird für die Baugebiete WA 1-3 bestimmt, dass hier nur Hausgruppen zulässig sind. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass auf der Konversionsfläche des ehemaligen TZBN in der Nähe zum Bahnhof Aumund ein Baugebiet mit einer hohen Wohnungsdichte an Einfamilienhäusern geschaffen werden kann. Lediglich für das Baugebiet WA 4 an der Beeke soll durch Festsetzung einer ausschließlichen Einzelhausbebauung eine niedrigere Bebauungsdichte bestimmt werden.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten je Reihnhaus maximal eine Wohneinheit und je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung von bis zu 75 m² Wohnfläche zulässig sind. Mit der Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten wird der umgebenden Wohnungsdichte der Einfamilienhausgebiete Rechnung getragen. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten dient auch dem Planungsziel, das Verkehrsaufkommen soweit wie möglich zu reduzieren. Bei einer höheren Anzahl an Wohneinheiten würden auch mehr Stellplatzflächen benötigt werden, die in dem Plangebiet bei Umsetzung der geplanten städtebaulichen Konzeption nicht zur Verfügung stehen würden. Insofern dient die Festsetzung auch der Vermeidung von Park-Such-Verkehren in den angrenzenden Wohngebieten.

Die Beschränkung auf eine ausschließliche Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus im WA 4 folgt dem Ziel, hier Mehrfamilienhäuser zu verhindern, denn das WA 4 liegt in zweiter Reihe hinter der geplanten Reihnhausbebauung an der Straße Am Becketal und wird nur über einen privaten Stichweg erschlossen, über den nur geringe Verkehre geführt werden können. Mit der Begrenzung der zweiten Wohneinheit auf eine Einliegerwohnung mit maximal 65 m² besteht die Möglichkeit, z. B. im Obergeschoss eine Wohnung für z.B. Senioren oder junge Erwachsene zu errichten, für deren Wohnbedürfnisse eine Einliegerwohnung ausreichend ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich aus der städtebaulichen Konzeption ableiten. Zur Sicherung der Konzeption werden mittels der Baugrenzen Baukörperfestsetzungen für die Reihenhäuser vorgenommen. Da für das Baugebiet WA 4 noch keine konkreten Bebauungsvorschläge vorliegen, wird hier ein für ein freistehendes Einfamilienhaus mit Stellplatzanlage ausreichend großes Baufeld festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 und 4 gilt entsprechend der Zielsetzung der Errichtung von Einfamilienhäusern die offene Bauweise, die nur eine Bebauung mit Grenzabständen erlaubt. Für die Reihnhausbebauung im WA 3 wird hingegen eine geschlossene Bauweise bestimmt. Diese Regelung ist erforderlich, da die städtebauliche Konzeption zwischen den beiden Reihnhauszeilen grenzständig ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Nahwärme vorsieht. Mit dem BHKW entsteht somit

ein Bauungsriegel, der länger als 50 m ist und daher in der offenen Bauweise nicht zulässig wäre. Eine Begrenzung der Länge der Reihenhauszeilen mit integriertem BHKW erfolgt durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksgrenzen mittels der Baugrenzen.

Für das Mischgebiet M1 ist aufgrund der Bestandsbebauung, die teilweise grenzständig und teilweise mit Grenzabstand errichtet worden ist, ebenfalls die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. So wird für das M1 1 geregelt, dass in der abweichenden Bauweise mit der Bezeichnung 'a1' die Regelungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass eine Grenzbebauung zulässig ist, ohne dass von dem Nachbargrundstück herangebaut werden muss.

Für das Mischgebiet M1 2 ist hingegen keine Festsetzung einer Bauweise vorgesehen. Hier kann entsprechend der Regelungen der BremLBO sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise gebaut werden, sofern nicht die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Einhaltung von Grenzabständen erfordert, wie es z.B. beim freistehenden Wohnhaus im südlichen Teil des M1 2 der Fall ist.

C 3 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind innerhalb der Wohngebiete unzulässig, ausgenommen des WA 4, in dem eine Einzelhausbebauung vorgesehen ist, bei der auch eine Garage städtebaulich verträglich angeordnet werden kann. Die Festsetzung zu den Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestalt des neuen Wohngebietes auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption getroffen.

Für das Plangebiet wird bestimmt, dass abweichend von den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO), Carportanlagen mit mehr als 9 m Länge auch ohne Einhaltung eines Grenzabstandes errichtet werden dürfen. Diese Regelung ist erforderlich, um anstelle einer offenen Stellplatzanlage auch eine Carportanlage errichten zu können, die ansonsten Grenzabstände auslösen würde, die bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes an dieser Stelle nicht zur Verfügung stehen würden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die benachbarten Baufelder Abstand zu den festgesetzten Carportanlagen einhalten.

Ausreichend Besucherstellplätze für das neue Wohngebiet können über die bereits bestehenden 33 Parkplätze entlang der Friedrich-Schröder-Straße nachgewiesen werden. Dies entspricht einem Schlüssel von rd. 40% Besucherstellplätze je Wohneinheit im Plangebiet. Für alle Wohneinheiten können die privaten Pflichtstellplätze gemäß Stellplatzortsgesetz nachgewiesen werden.

Für eine geordnete Aufstellung von Müllgefäßen werden entlang der Friedrich-Schröder-Straße Aufstellflächen für die Müllbehälter der neuen Wohnhäuser festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung dient im Sinne der Sicherung eines homogenen Ortsbildes einer geordneten Errichtung von Nebenanlagen im Plangebiet. Die Müllgefäße für die einzelnen Haushalte können vor den Reihenhäuser aufgestellt werden, ohne dass hierfür Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden müssen. Denn eingehauste Müllgefäße sind nicht als planungsrechtlich relevante Nebenanlagen zu beurteilen.

C 4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das neue Wohngebiet wird für Kraftfahrzeuge ausschließlich über die bestehenden Straßen Friedrich-Schröder-Straße und Am Becketal erschlossen. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für diese beiden Straßen öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Ausweisung der Verkehrsflächen erfolgt so, dass noch fehlende Fußwege entlang der nördlichen Seite der Straße Am Becketal sowie auf der westlichen Seite der Friedrich-Schröder-Straße mit Umsetzung der Planung errichtet werden können. Die Anlage der straßenbegleitenden Fußwege erhöht die Verkehrssicherheit im Plangebiet.

Die bisherige Zuwegung zu dem Angelzentrum parallel nördlich zur Straße Am Becketal mit ihren Stellplatzanlagen und einer Wendeanlage entfällt zukünftig, da hier der nördliche Teilbereich des Baugebiets WA 1 entstehen soll.

Um Kfz-Durchgangsverkehre zwischen der Meinert-Löffler-Straße und dem westlichen Abschnitt der Straße Am Becketal zu vermeiden, ist diese bereits im Bestand innerhalb des Plangebietes durch Poller für Kfz gesperrt, so dass nur Radfahrer und Fußgänger von Westen aus zur Friedrich-Schröder-Straße gelangen können. Dieser für Kfz gesperrte Abschnitt wird im Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert. Für die Erschließung des Baugebietes WA 4 und der westlichen Reihenhauszeile des WA 1 werden die bestehenden Poller um rd. 15 m in östlicher Richtung versetzt und dieser 15 m große Teilabschnitt der Straße als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Erschließung der einzelnen Reihenhauszeilen mit Stellplatz- und Carportanlagen sowie des Wohngebietes WA 4 erfolgt über im Bebauungsplan festgesetzte Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsträger. Im Sinne der Schaffung kurzer Wege und zur Verbindung der Reihenhauszeilen östlich der Friedrich-Schröder-Straße wird über eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Anlieger ein Fußweg zwischen der Straße Am Becketal und dem bestehenden Fuß- und Radweg entlang des südlichen Teiches zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchwegung trägt somit auch zur Verbesserung der Nahmobilität bei.

Südöstlich grenzt an das Plangebiet eine Wendeanlage an, die mit der Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes zu einem Urbanen Gebiet weiter ausgebaut wird (vgl. Bebauungsplan 1569). Um einen umlaufenden Gehweg für die Wendeanlage schaffen zu können, wird innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes 1567 eine Verkehrsfläche festgesetzt, die an den geplanten Gehweg innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1569 angrenzt.

Die neuen Baugebiete sind bereits an die technischen Infrastrukturanlagen der Straße Am Becketal und der Friedrich-Schröder-Straße angeschlossen. In den Straßen verlaufen die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Regenwassers soll im Zuge der geplanten Neubebauung auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert werden. Das Niederschlagswasser wird daher über ein Trennsystem ortsnah dem vorhandenen Niederschlagsklärbecken zugeführt und dient somit dem Erhalt des örtlichen Wasserregimes. Entsprechend der bisherigen Regelung im Bebauungsplan 1217 wird das Becken als Fläche für eine Anlage zur Abwasserbeseitigung (Niederschlagsklärbecken) festgesetzt. Da das Becken zukünftig der Entwässerung eines Wohngebietes und nicht mehr der eines Gewerbegebietes dient, muss es aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden.

Der östliche Teilbereich des Niederschlagsklärbeckens hinter der Tauchwand hat sich in den vergangenen Jahren zu einem Schilfröhricht in einem nährstoffreichen Stillgewässer entwickelt. Dieser Biotoptyp fällt unter die gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Daher ist dieser Schutzstatus im Bebauungsplan durch eine nachrichtliche Übernahme kenntlich gemacht.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom und Nahwärme ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) im Bereich des Baugebietes WA 3 vorgesehen (vgl. Kap. C6 „Klimaschutz und Energie“). Da das BHKW für die Versorgung aller Wohngebiete im Plangebiet erforderlich ist, wird sein geplanter Standort als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität und Nahwärme (Blockheizkraftwerk)“ festgesetzt. Um sich städtebaulich in der Reihenhausbebauung unterzuordnen, darf dieses nur mit einem Geschoss errichtet werden.

Die östlich an das Wohngebiet WA 1 und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ liegende Trafostation soll für das zukünftige Plangebiet erhalten bleiben. Ihr Standort wird daher als Fläche für eine Versorgungsanlage festgesetzt (vgl. auch Kap. C7 Elektromagnetische Immissionen).

C 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünflächen, Wasserflächen, Spielflächen und Waldflächen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch öffentliche und private Grün- und Wasserflächen, die eine besondere Qualität für die Öffentlichkeit und die neuen Bewohnerinnen und Bewohner darstellen. Zur Sicherung der Durchgrünung des neuen Wohngebietes sollen diese Flächen erhalten werden. Daher wird der öffentliche Teich im Süden des Plangebietes, der sich aus einer ehemaligen Tonkuhle entwickelt hat, als öffentliche Wasserfläche festgesetzt. Die umgebenden Grünflächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder als „naturbelassene Flächen“ gesichert. Der Teich ist im Rahmen einer Biotoptypenkartierung als sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer bestimmt worden, so dass er ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop darstellt. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine nachrichtliche Übernahme.

Der östlich an das Wohngebiet WA 4 angrenzende Teich des ehemaligen Angelzentrums soll ebenfalls erhalten werden. Da sich dieser Teich innerhalb einer privaten Grünanlage befindet, wird der Teich als Teil einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Teich“ festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird bestimmt, dass der Teich dauerhaft als naturnaher Teich zu erhalten ist.

Um jedoch straßenbegleitend auf der nördlichen Seite der Straße Am Becketal eine Reihenhausbebauung ermöglichen zu können, muss der Teich an seinem Südufer in einer Tiefe von rd. 12 m verkleinert werden. Zum Ausgleich dieses Eingriffs in das Gewässer wird eine neue Uferkante mit einer naturnahen Flachwasserzone und einer flachen Böschungsneigung angelegt, die es bisher hier am südlichen Ufer nicht gegeben hat. Im Bebauungsplan wird näher bestimmt, dass der mit M3 bezeichnete Maßnahmenbereich als naturnahe Flachwasserzone mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:3 zu entwickeln ist. Eine technische Abdichtung der Gewässersohle ist nicht zulässig. Auf rund 60% der Uferzone sind Röhrichte und Hochstauden anzupflanzen (vgl. auch Kap. D Umweltbericht).

Für die Genehmigung der Veränderung des Teichs und auch des bestehenden Grabens westlich des Baugebietes WA3 ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt wird. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Gewässer sind bereits auf Ebene des Bebauungsplanes abgestimmt worden.

Die weiteren Teiche nördlich der Straße Am Becketal liegen auf öffentlichem Grund und sollen dauerhaft in ihrem Bestand erhalten werden. Da sie von Auenwald umgeben sind, setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „Auenwald“ fest. Die nördlich der Teiche liegenden Flächen fallen als Erlen- und Eschenauwald der Talniederung unter den

gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG. Ziel der Planung ist es hier, ein naturnahe Entwicklung zu fördern. Der Bebauungsplan enthält daher auch für diesen Bereich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Kap. D Umweltbericht). So ist die mit M5 bezeichnete Fläche als naturnahe Waldfläche zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind als mehrstufig aufgebaute Gehölzbestände mit Waldcharakter zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Teiche sind dauerhaft zu erhalten. Die Uferzonen der Teiche sind durch geeignete Maßnahmen naturnah zu gestalten und auf rund 20 % der Fläche abzufachen, so dass Röhrichte und feuchte Hochstauden gefördert werden. Ein Pflegerückschnitt der Gehölze auf rd. 20 % der Uferzone ist zulässig. Der Wasserstand ist zu erhalten. Der geschützte Auwald ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig, um den Auenwaldcharakter langfristig zu erhalten.

Da die vorgenannte rd. 1,84 ha große Maßnahmenfläche M5 bereits im bisher geltenden Bebauungsplan 379 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt war und die im Bebauungsplan 1567 bestimmten Naturschutzmaßnahmen in keinem Zusammenhang mit der Konversion des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet stehen, sind die Naturschutzmaßnahmen von der Stadtgemeinde Bremen umzusetzen. Dies gilt trotz einer Verringerung der Maßnahmenfläche M5 gegenüber der bisherigen Abgrenzung im Bebauungsplan 379 um rd. 530 m². Die Verkleinerung um rd. 530 m² ist erforderlich, um einen Zugang zu den öffentlichen Teichen von der Straße Am Becketal aus zu sichern. Die Verringerung der Maßnahmenfläche wird kompensiert durch die Errichtung des neuen Amphibienkorridors innerhalb der Fläche M2 (rd. 230 m²) und der Schaffung eines naturnahen Ufers an der Südseite des privaten Teichs (M3) mit anschließender Wildhecke (zusammen rd. 600 m²). Die Gehölze im Amphibienkorridor M2, die Wildhecke sowie die Maßnahme M3 sind vom Vorhabenträger zu entwickeln. Zudem ist der ehemalige große Angelteich als naturnaher Teich dauerhaft zu erhalten (M4).

Um eine neue Fußwegeverbindung zwischen den Straßen Am Becketal und Beckstraße zu schaffen, wird abzweigend vom Fuß- und Radweg der Straße Am Becketal eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ im Bebauungsplan festgesetzt. Der Fußweg endet an einem bereits bestehenden Fußweg, der parallel zur Beeke verläuft und zur Beckstraße bzw. zur Meinert-Löffler-Straße führt. Die Herstellung des Fußweges wird im Infrastrukturvertrag mit dem Investor gesichert.

Zwischen der Friedrich-Schröder-Straße und der bestehenden Bebauung des Mischgebietes MI 2 besteht ein unbebauter Bereich, der zwar im bisher geltenden Bebauungsplan 1217 als Gewerbegebiet festgesetzt war, jedoch baulich nie entwickelt wurde. Infolgedessen haben sich hier nach Aufgabe der Ziegelei Gehölzstrukturen entwickelt, die nunmehr Waldeigenschaften aufweisen und dementsprechend unter das Bremische Waldgesetz (BremWaldG) fallen. Da der an die Friedrich-Schröder-Straße anschließende Waldbereich zukünftig als WA 3 mit zwei Reihenhauszeilen und einem Blockheizkraftwerk bebaut werden sollen, entfällt die Waldeigenschaft. Der Waldverlust wird auf einer außerhalb des Plangebietes liegenden Fläche kompensiert (vgl. Kap. D Umweltbericht).

Da jedoch für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 nicht der gesamte Bereich bis zum Mischgebiet MI 2 in Anspruch genommen werden soll, verbleibt eine rd. 2.750 m² große Gehölzfläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Fläche“ bestimmt wird. Die Zweckbestimmung resultiert daraus, dass diese Gehölzstrukturen Lebens- und Wanderraum von Amphibien sind und dass hier in Teilen ein Graben verläuft, der eine Verbindung zwischen dem südlichen Teich und dem nördlich angrenzenden Niederschlagsklärbecken darstellt. Da sich ein Teil des bestehenden Grabens innerhalb der zukünftigen Gartenbereiche des WA 3 befindet, soll im Rahmen der Neuplanung der Graben entlang

der östlichen Grundstücksgrenze der M1 Maßnahmenfläche als 2 m breiter naturnah gestalteter Graben neu angelegt werden. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten.

Um die Eigenschaften des Gehölzbereichs zu erhalten, wird im Bebauungsplan für die Maßnahmenfläche M1 bestimmt, dass die Fläche als naturnahes Gebüsch mit feuchten Hochstaudenfluren dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln ist. Alle 5 bis 8 Jahre sind alternierend auf 20 Prozent der Fläche Gehölze zur Förderung offener Bereiche zu entnehmen. Feuchtmulden sind zu erhalten, feuchte Hochstaudenfluren alle 3 -5 Jahre und nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig. Der Übergang zum Teich ist mit einem stationären Amphibienleitsystem auszustatten. Diese Maßnahmenfestsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Bereich bereits eine Ausgleichsmaßnahme für den Bau eines Lebensmitteldiscounters darstellt. Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit Maßnahmen zum Naturschutz wird die Ausgleichsfläche langfristig gesichert.

Um den Amphibienkorridor in nördlicher Richtung zu den ehemaligen Angelteichen weiterzuführen, wird die Reihenhausbebauung im WA 1 nördlich der Straße Am Becketal unterbrochen. In dem unbebauten Abschnitt, der eine kurze Wegestrecke zwischen dem Niederschlagsklärbecken und dem großen Angelteich darstellt, ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die mit M 2 bezeichnete Maßnahmenfläche ist als naturnaher Gehölzbestand für die Amphibienwanderung zu entwickeln. Die Fläche ist auf 60 % mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Der Übergang zum Teich ist mit einem stationären Amphibienleitsystem auszustatten.

Am westlichen Ende der Wendeanlage der Friedrich-Schröder-Straße und somit südlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche ist so bemessen, dass für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet ausreichend große Spielräume bestehen. Die Kosten für die Herstellung des Spielplatzes sind vom Erschließungsträger des neuen Wohngebietes zu übernehmen.

Westlich an die Meinert-Löffler-Straße anschließend besteht eine rd. 1,54 ha große eingezäunte Wiesenfläche, die zeitweise von einem Hundeverein genutzt wird. Die Wiesenfläche liegt auf einer gesicherten Altlast (vgl. Kap. C9 Altlasten“) und ist nur über eine Toranlage zugänglich. Der Bebauungsplan setzt die Fläche als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ fest. Die Altlast ist gekennzeichnet, der umgrenzenden Gehölzbestand wird zur dauerhaften Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt, damit die begrünte Einfassung der Wiesen auch zukünftig Bestand hat.

Im Bebauungsplan werden ortsbildprägende Bestandsbäume zur Erhaltung festgesetzt. Dies sind die Straßenbäume entlang der Friedrich-Schröder-Straße sowie auch entlang des Fuß- und Radweges an der Straße Am Becketal, die dem öffentlichen Raum einen grünen Charakter verleihen. Darüber hinaus sind besonders große Altbäume zur Erhaltung festgesetzt worden, wie z.B. im Bereich des Niederschlagsklärbeckens oder am großen ehemaligen Angelteich. Diese Bäume sind ebenfalls ortsbildprägend. Die Erhaltung der Bäume ist auch aus mikroklimatischer Sicht bedeutend, denn insbesondere große Bäume spenden Schatten und leisten einen Beitrag zur Erhöhung der Verdunstung von Regenwasser. Altbäume sind ebenfalls für den Artenschutz von Brutvögeln und Fledermäusen von großer Bedeutung.

Sollten die zur Erhaltung festgesetzten Bäume abgängig sein, sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangenem Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Der Standort für eine Ersatzpflanzung darf bis zu 3,0 m vom Ursprungsstandort abweichen, um mehr Flexibilität bei für eine geeignete Standortwahl

zu erhalten.

Da im Plangebiet nicht alle Bäume erhalten werden können, sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung neuer Bäume vor. Für sieben Bäume, die unter die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) fallen und nicht erhalten werden können, werden insgesamt 41 neue Bäume gepflanzt. Über eine textliche Festsetzung wird bestimmt, dass an den festgesetzten Standorten je ein Laubbaum der Art Weißdorn mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die Baumart Weißdorn stellt einen standortgerechten und heimischen Laubbaum dar, der in seinem Wachstum jedoch auf eine Höhe von bis zu rd. 10 m begrenzt ist, so dass dieser auch nördlich des Fuß- und Radweges parallel zur Eisenbahnstrecke angepflanzt werden kann.

Abweichungen von dem zeichnerisch festgesetzten Standort der Anpflanzung können bis zu 3 m zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Zufahrten oder für die technische Erschließung erforderlich ist. Die zu pflanzenden Bäume können auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

Über die Baumanpflanzungen hinaus sind im Plangebiet auch Hecken zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes anzupflanzen. So soll zum einen das Niederschlagsklärbecken entlang der öffentlichen Verkehrswege sowie an der Grenze zum WA 3 mit einer Wildhecke bepflanzt begrünt werden. Da die Bepflanzungen auch zum Schutz der Amphibien dienen, dürfen Zäune entlang der Wildhecken nur errichtet werden, wenn diese für Amphibien durchlässig gestaltet sind. Dies gilt insbesondere für die Einzäunung des Niederschlagsklärbeckens.

Zum anderen sehen die örtlichen Bauvorschriften vor, dass Einfriedungen entlang der öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sowie privater Erschließungswege ausschließlich als standortgerechte heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig sind. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Da bei der südlichen Baureihe des WA 3 die Gärten an einen öffentlichen Fuß- und Radweg angrenzen, ist hier die Pflanzung einer standortgerechten und heimischen Hecke zwingend über eine zeichnerische Festsetzung vorgegeben. Über eine Pflanzliste werden standortgerechte Strauchpflanzungen für die Hecken vorgegeben.

Alle Bäume und Hecken, die zur Anpflanzung vorgesehen sind, müssen dauerhaft erhalten werden. Bei Abgang dieser Gehölze sind sie zu ersetzen. Mit dieser Regelung soll eine Durchgrünung des Quartiers langfristig gesichert werden.

C 6 Klimaschutz und Energie

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 des allgemeinen Klimaschutzes entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung vorgesehen.

So ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks geplant, das die neuen Wohneinheiten mit Nahwärme versorgt und zugleich Strom erzeugt. Ein entsprechender Anschlusszwang für die Wärmeversorgung wird privatrechtlich mit dem Verkauf der Grundstücke sichergestellt. Zudem sollen alle Wohngebäude nach dem KfW 40+ Haus-Standard errichtet werden. Dieser Standard beinhaltet verpflichtend die Nutzung von Solarenergie.

Ergänzend zu dem oben genannten Konzept der Klimaschutzsiedlung setzt der Bebauungs-

plan fest, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Somit werden auch die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von solarer Energie außerhalb der Wohngebäude der Klimaschutzsiedlung geschaffen.

C 7 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das neue Wohngebiet liegt in einer Entfernung von rd. 100 m zur östlich verlaufenden Meinert-Löffler-Straße und an der Friedrich-Schröder-Straße, in der als Sackgasse keine Durchgangsverkehre verlaufen. Aufgrund dieser Lage wirken kaum relevante Lärmimmissionen auf die Wohngebiete ein. Demzufolge sind in den Wohngebieten gemäß der Lärmkartierung der Stadt Bremen tagsüber Außenlärmpegel von bis zu 55 dB(A) durch Straßenverkehr und Eisenbahnverkehr der südlich gelegenen Eisenbahnstrecke zu erwarten. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Durch den Straßenverkehr sind nachts gemäß der Lärmkartierung Außenlärmwerte von bis zu 45 dB(A) zu erwarten. Lediglich für die südliche Reihenhauszeile im WA 3 und für die vier südlichen Baufelder WA 2 sind nachts, bedingt durch den Eisenbahnverkehr aus südlicher Richtung, in Teilen Außenlärmwerte von bis zu 50 dB(A) zu erwarten. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) überschritten. Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt es sich jedoch um gewünschte Zielwerte, nicht um Grenzwerte. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Ergänzend werden die Grenzwerte der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung//Verkehrslärmschutzverordnung) für die Bewertung der Lärmsituation herangezogen. Auch wenn sie unmittelbar nur für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen gelten, oberhalb derer ggf. Anspruch auf Lärmsanierung besteht, geben sie wichtige Hinweise für die Bewertung des Verkehrslärms. Die Grenzwerte zielen dabei auf die Lärmvorsorge im Rahmen der städtebaulichen Planung ab. Der Grenzwert der 16. BImSchV liegt für Allgemeine Wohngebiete nachts bei 49 dB(A). Insofern wird der Immissionsgrenzwert der (16. BImSchV) von nachts 49 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 nahezu eingehalten. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes, die sich für eine Wohnbebauung anbietet, wird trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts eine Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 (Baufeld 2) für städtebaulich vertretbar gehalten, sofern durch passive Schallschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel für Aufenthaltsräume von 30 dB(A) nachts bei gekippten Fenster eingehalten werden kann. Da dies technisch möglich ist, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der vier südlichen Baufelder des Baugebietes WA 2 sowie innerhalb des Baugebietes WA 3 mit der Bezeichnung Baufeld 2 sowie innerhalb des Mischgebietes MI 1 mit der Bezeichnung Baufeld A in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen ist, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Für die Mischgebiete werden durch den Schienenverkehr der Eisenbahn weder tagsüber noch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten.

Allerdings stellt sich die Immissionssituation im Mischgebiet MI 1 durch den Straßenverkehr

aufgrund der direkten Lage an der Meinert-Löffler-Straße anders dar. Hier bestehen tagsüber in einem Abstand von bis zu 20 m von der Meinert-Löffler-Straße gemäß der Lärmkartierung Bremen Außenlärmwerte von über 60 bis zu 70 dB(A) und nachts von über 50 bis zu 60 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden um bis zu 6 dB(A) tags und nachts überschritten.

Auf den vom Straßenlärm abgewandten Gebäuderückseiten in einem Abstand von mehr als 20 m von der Meinert-Löffler-Straße werden hingegen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund wird auch zukünftig eine Wohnbebauung in dem Mischgebiet an der Meinert-Löffler-Straße für vertretbar gehalten, sofern passive Schallschutzmaßnahmen bei der Änderung oder Neuerrichtung von Wohngebäuden vorgenommen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand, sollen aufgrund der unmittelbaren Lage der Bestandsbebauung an der Meinert-Löffler-Straße nicht umgesetzt werden. Insofern setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Mischgebietes MI 1 mit der Bezeichnung Baufeld B in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen ist, dass tagsüber ein Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes MI 1 in einem Bereich von bis zu 20 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Meinert-Löffler-Straße in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen ist, dass nachts ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

In den übrigen Bereichen des Mischgebietes MI 1 ist aufgrund von Außenlärmpegeln nachts von < 50 dB(A) in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Da auch die Außenwohnbereiche bei Lärmwerten von über 55 dB(A) zu schützen sind, werden auch hierzu im Bebauungsplan Schallschutzfestsetzungen getroffen. So ist in dem Mischgebiet MI 1 mit der Bezeichnung "Bau Feld B" durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass bei mindestens einem hausnahen Freibereich von Wohnungen (bspw. Terrassen und Balkone) ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Im Ergebnis der Abwägung der Belange hält die Stadtgemeinde Bremen die beschriebene Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV im Mischgebiet MI 1 aufgrund der vorliegenden besonderen städtebaulichen Gründe für vertretbar. Denn das Mischgebiet befindet sich in einer städtischen Lage in Vegesack, so dass bereits durch die Lage eine Einhaltung der Orientierungs- und Grenzwerte nicht ohne Schallschutz möglich ist. Zudem ist das Mischgebiet bereits mit Wohnhäusern bebaut und die Nähe zur ÖPNV- und Bahnanbindung sowie zu den Verbrauchermärkten eignet sich in besonderem Maße für die Erhaltung eines gemischten Gebietes mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können durch die Grundrissanordnungen und durch passive Schallschutzmaßnahmen gesichert werden.

Von den oben genannten Anforderungen an den Schallschutz in den Allgemeinen Wohngebiete und dem Mischgebiet MI 1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Verkehrslärmfernwirkung Wohngebiet

Durch die Errichtung des neuen Wohngebietes entstehen Ziel- und Quellverkehre, die zu Lärmimmissionen außerhalb des Plangebietes führen können. Daher wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auch die Verkehrslärmfernwirkung des neuen Wohngebietes untersucht (vgl. *T&H Ingenieure GmbH, Schalltechnische Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1567 „Teichquartier“ in 28755 Bremen, Januar 2020*).

Die Beurteilung der Fernwirkungen kann in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV für eine wesentliche bauliche Änderung einer Straße vorgenommen werden. Demnach ist eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse wesentlich, wenn durch die Planung

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB erhöht wird
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

Die geplanten Wohngebiete WA1 bis WA3 werden über die bestehende Straße „Am Becketal“ und die bestehende Friedrich-Schröder-Straße erschlossen. Über diese Straßen fließt der Verkehr auf die Meinert-Löffler-Straße. In den zuvor genannten Bestandsstraßen wird es keine Betroffenen geben, da die vorhandenen gewerblichen Nutzungen aufgegeben werden und ansonsten an den Straßen keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind. Die ersten Betroffenen wird es somit in der Meinert-Löffler-Straße geben. Für die Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass sich der Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes zu 75 % in Richtung Vegesack und zu 25 % in Richtung Beckedorf verteilt.

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für zwei Immissionsorte in der Meinert-Löffler-Straße, einmal an der nächstgelegenen Wohnbebauung nördlich der Kreuzung Am Becketal/Meinert-Löffler-Straße und einmal an der nächstgelegenen Wohnbebauung südlich der Kreuzung Am Becketal/Meinert-Löffler-Straße, durchgeführt. In Richtung Norden wird sich der Ziel- und Quellverkehr spätestens an der nächsten Kreuzung im Bereich Meinert-Löffler-Straße/Aumunder Weidestraße soweit mit dem übrigen Verkehr vermischen, so dass eine weitere Verfolgung des Ziel- und Quellverkehrs nicht mehr erforderlich ist. In Richtung Süden wird sich der Ziel- und Quellverkehr zunächst mit dem Verkehr des vorhandenen Edeka-Marktes an der Meinert-Löffler-Straße und dahinter weiter mit dem Verkehr aus dem neuen Baugebiet auf dem ehemaligen Schlachthofgelände (Bebauungsplan 1569) vermischen, so dass bereits ab dem Edeka-Markt der Einfluss des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Plangebiet deutlich nachlässt. Ab der Kreuzung im Bereich Meinert-Löffler-Straße/Hammersbecker Straße findet dann eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr in dem Maße statt, dass eine weitere Verfolgung des Ziel- und Quellverkehrs in diese Richtung nicht mehr erforderlich ist.

Die vom Gutachter bestimmten Immissionsorte (IO) sind:

IO 1: Wohnhaus Meinert-Löffler-Straße 36 (Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO)

IO 2: Wohnhaus Meinert-Löffler-Straße 43 (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO)

Entsprechend der vorliegenden Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 1569 (vgl. VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Bauvorhaben Bebauungsplan 1569 in Bremen-Aumund – Verkehrliche Untersuchung, November 2018) beläuft sich derzeit das Fahrzeugaufkommen auf der Meinert-Löffler-Straße auf DTV = 7.300 Kfz/24 h. Zur Ermittlung des Fahrzeugaufkommens im Prognosejahr 2030 wurde dieser Wert mit 5 % beaufschlagt, womit so-

wohl die allgemeine Verkehrssteigerung als auch die aktuellen Entwicklungen des Bebauungsplanes Nr. 1569 abgebildet werden. Die maßgeblichen, stündlichen Verkehrsstärken lassen sich ebenso wie die prozentualen Lkw-Anteile getrennt für die Tages- und Nachtzeit dann entsprechend der Vorgaben der RLS-90 aus dem DTV-Wert ableiten. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt in dem Bereich 50 km/h.

Der Ziel- und Quellverkehr wurde gemäß Heft 42, Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung abgeschätzt. Der Abschätzung wurde die Entwicklung von ca. 82 neuen Wohneinheiten zu Grunde gelegt. Mit diesem Ansatz wurde nach dem zuvor genannten Heft für die Erschließungsstraße, bzw. den Ziel- und Quellverkehr ein DTV-Wert von 473 Kfz/24h bei einem prozentualen Lkw-Anteil von 3 % ermittelt. Die maßgeblichen, stündlichen Verkehrsstärken wurden entsprechend der Vorgaben der RLS-90 getrennt für die Tages- und Nachtzeit aus dem DTV-Wert ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Immissionsort	Immissionsgrenzwert		Prognose-Nullfall		Prognose-Planfall		Differenz	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IO 1	59	49	68,2	57,9	68,2	58,0	0,0	0,1
IO 2	59	49	66,4	56,1	66,5	56,3	0,1	0,2

Tabelle 1: Darstellung der Berechnungsergebnisse zum Ziel- und Quellverkehr

Die Berechnungen des Schallgutachters zeigen, dass an Immissionsorten IO 1 und IO 2 keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt und die Beurteilungspegel unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Damit sind in Bezug auf die festgesetzten Immissionsorte aus Sachverständigensicht keine Maßnahmen erforderlich.

Ergänzend ist den Berechnungen hinzuzufügen, dass das Plangebiet im Ist-Zustand als Gewerbegebiet ausgewiesen, aber nicht vollständig besiedelt ist. Bei den berücksichtigten Verkehrszahlen (sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall) sind die Verkehrszahlen der im Plangebiet bestehenden Nutzung enthalten, jedoch nicht die Verkehrszahlen der planerisch noch zulässigen Gewerbenutzungen, die zu mehr Gewerbeverkehr führen würden.

Da die gewerblichen Nutzungen im Bereich des zukünftigen Wohngebietes entfallen, kann davon ausgegangen werden, dass sich in der Umgebung des Plangebietes die verkehrliche Situation nicht verschlechtert, ggf. durch den reduzierten Lkw-Verkehr sogar verbessert. Mit den neuen PKW-Verkehren aus dem geplanten Wohngebiet findet somit eine Verschiebung der Verkehre zu etwas mehr Pkw-Verkehr und geringerem Lkw-Verkehr statt.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf das geplante Mischgebiet MI 1 wurde ein Immissionsraster bei freier Schallausbreitung im Plangebiet, exemplarisch für eine Immissionshöhe von 5 m, berechnet. Dafür wurden die Verkehrszahlen für den Prognose-Planfall herangezogen. Anhand der vom Gutachter erstellten Immissionsraster ist erkennbar, dass sich an der östlichen Baugrenze zur Meinert-Löffler-Straße hin Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts berechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit an der Baugrenze deutlich überschritten. Ab einem Abstand von ca. 30 m zur östlichen Plangebietsgrenze können die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden ebenfalls überschritten, wenn auch nur geringfügig um 3 dB.

Sie können ab einem Abstand von ca. 15 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb des gesamten Mischgebietes deutlich unterschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für das Mischgebiet festgesetzt (vgl. oben). Mit diesen Maßnahmen können auch innerhalb des Mischgebietes an der Meinert-Löffler-Straße gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Elektromagnetische Immissionen

Der Bebauungsplan setzt für eine dezentrale Energieversorgung eine Fläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks fest. Bei dem Betrieb ist darauf zu achten, dass die Belastung mit niederfrequenten magnetischen Feldern in Daueraufenthaltsbereichen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, grundsätzlich minimiert und eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von $0,3 \mu\text{T}$ nicht überschritten werden soll (vgl. "Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben" der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz, 12.05.2016).

Innerhalb des Plangebietes steht im Bereich des geplanten Spielplatzes noch ein Mobilfunkmast, von dem elektromagnetische Strahlungen ausgehen. Der Pachtvertrag mit dem Mobilfunkbetreiber ist zum Jahre 2021 gekündigt, so dass der Mast dann außer Betrieb genommen wird. Zum Schutz vor elektromagnetischen Immissionen vom Mobilfunkmast wird im Bebauungsplan durch eine bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass eine Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten erst dann zulässig ist, wenn der Mobilfunkmast außer Betrieb genommen wurde. Gleiches gilt für die Nutzung des Spielplatzes.

Im Plangebiet besteht eine Trafostation (Station Nr. 1235) der Wesernetz GmbH an der Straße Am Becketal, östlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet WA 1. Diese Netzstation verfügt über eine Spannung von 10 kV, so dass im Rahmen des Planverfahrens in Bezug auf die geplante Wohnbebauung eine Berechnung der magnetischen Flussdichte gemäß der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) durch die Wesernetz GmbH vorgenommen wurde. Das Ergebnis der zu erwartenden maximalen horizontalen magnetischen Flussdichte beträgt $47,51 \mu\text{T}$ (Berechnungshöhe 1,0 Meter und 0,2 Meter Abstand vom Objekt). Dieser Höchstwert der 10 kV-Anlage von $47,51 \mu\text{T}$ bleibt deutlich unter dem Grenzwert der 26. BImSchV von $100 \mu\text{T}$, so dass negative Auswirkungen auf die zukünftig angrenzende Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

Gleichwohl wurde im Bebauungsplan bestimmt, dass eine Wohnnutzung in dem Baugebiet WA 1 einen Abstand von 3,5 m zu der Versorgungsfläche für Elektrizität (Trafostation) einhalten muss. Mit dem Mindestabstand von 3,5 m zu der bestehenden Trafo-Anlage ist bei durchschnittlicher betrieblicher Auslastung eine magnetische Flussdichte von nicht mehr als $0,3 \mu\text{T}$ zu erwarten. Der Wert von $0,3 \mu\text{T}$ wird als Vorsorgewert vom Bremer Gesundheitsamt zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse insbesondere für Kinder empfohlen.

Im Bebauungsplan wird daher über eine bedingende Festsetzung bestimmt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1* eine Wohnnutzung nur zulässig ist, wenn auf der östlich angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (Transformatorstation/Netzstation) die Nutzung aufgegeben wurde. Für den Fall der Nutzungsaufgabe wird als Nachfolgenutzung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" festgesetzt, wie sie bereits östlich und südlich der Trafostation besteht.

C 8 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 86 Bremische Bauordnung)

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Mit ihnen sollen bestimmte Ordnungsprinzipien in dem neuen Wohngebiet hervorgehoben und der Charakter des Gebietes unterstrichen werden. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, die Dachgestaltung, auf Einfriedungen und Baumpflanzungen, auf die Aufbewahrung der Müllbehälter sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und die Grundstückstopographie.

So dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie bei der Errichtung von Blockheizkraftwerken (BHKW) die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder grauem Verblender (in Annäherung an die RAL Farben 7030-7038, RAL 1014) ausgeführt werden. Untergeordnet dürfen die Außenwände auch in hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Die Festsetzung zielt auf eine in sich stimmige Farbgebung der Wohnhäuser ab. Die Festsetzung gilt auch für die Errichtung des Blockheizkraftwerks, für das ein Standort innerhalb des WA 3 vorgesehen ist. Damit soll eine ununterbrochene homogene Fassadengestaltung entlang der Friedrich-Schröder-Straße sichergestellt werden.

In dem gesamten Plangebiet sind Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Die Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern sind in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthraziter Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden. Zudem sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Flach- oder Pultdächer auszuführen.

Die Gesamtlänge von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 60% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Bei Reihenhäusern gilt dies je Reihenhaus. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 0,5 m entfernt bleiben. Dachaufbauten müssen vom Ortgang und von der Dachkante mindestens 1,5 m Abstand halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachüberstände sind auf max. 75 cm begrenzt. Zwerchgiebel sind abweichend von der zulässigen Traufhöhe zulässig, soweit sie unter der Firsthöhe einbinden.

Die beiden vorgenannten Gestaltungsfestsetzungen zielen auf eine homogene Dachlandschaft ab, in dem Vorgaben zu der Farb-, Form und Materialwahl gemacht werden. Zudem wird im Bebauungsplan deklaratorisch erläutert, wie die Traufhöhe der Dächer zu bestimmen ist.

Einfriedungen von Wohnbaugrundstücken entlang der öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sowie privater Erschließungswege sind ausschließlich als standortgerechte heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Zäune aus Kunststoff oder Plastik sind unzulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungswege. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden. Auf festgesetzten privaten Grünflächen sind auch Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Offene Stellplatzanlagen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen durch standortgerechte, heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m einzufrieden. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Die Begrünung der offenen Stellplatzanlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bezieht sich auf die gemeinschaftlichen Anlagen und

nicht auf die Anlage einzelner Stellplätze vor den Reihenhäusern, da diese ansonsten nicht von der angrenzenden Erschließungsstraße angefahren werden könnten. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche. Gemeinschaftliche Stellplatzanlagen sind gegenüber angrenzenden privaten Flächen zu begrünen. Zudem sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen die Dächer der Carportanlagen zu begrünen.

Da das bestehende Niederschlagsklärbecken zentral im Plangebiet liegt und an den öffentlichen Raum angrenzt ist eine Einzäunung entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Wildhecke zu verdecken auf gesamter Länge zu begrünen. Eine Unterbrechung der Wildhecke ist für maximal drei Einfahrten zulässig.

Die oben genannten Gestaltungsvorgaben zu den Einfriedungen sollen in Ergänzung zu den Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Zudem stellen heimische Laubhecken auch Lebensräume für Insekten und Vögel dar.

Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Oberhalb des Erdgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem und veränderlichem Licht ist unzulässig. Diese Regelungen sollen eine Störung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche und blinkende Werbeanlagen verhindern. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Aufstellplätze für Müllgefäße sind einzufrieden oder in Holzbauweise einzuhausen, denn Müllgefäße ohne Sichtschutz in den Vorgärten wirken sich negativ auf das Gestaltungsbild des öffentlichen Raums aus.

Im Plangebiet sind Gärten auf das bestehende Geländeniveau anschließender öffentlicher Grünflächen anzupassen. Mit dieser Regelung sollen Terrassierungen von Baugrundstücken verhindert werden, die dem beabsichtigten homogenen Siedlungsbild entgegenstehen.

C 9 Altlasten

Im Plangebiet befand sich zwischen 1880 und 1992 die Ziegelei Thielen. Zu den Betriebsflächen der Ziegelei gehörten nahezu alle Bereiche des Plangebietes mit Ausnahme der als Mischgebiete ausgewiesenen Grundstücke Am Becketal 20 und 20 A sowie Meinert-Löffler-Straße 14-20. Neben den Produktionsanlagen mit den Brennöfen existierten auf dem Betriebsgelände unter anderem Behälter für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Als Brennstoff wurde unter anderem Schweröl verwendet, wodurch in mehreren Bereichen kleinräumige Verunreinigungen mit PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Untergrund verblieben sind.

Im Umfeld der Ziegeleigebäude wurde durch den Ziegeleibetrieb Tonabbau betrieben. Die dadurch entstandenen Abbaugruben wurden mit Abfällen verfüllt (Kennzeichnungsfläche B: Altablagerung an der Meinert-Löffler-Straße), mit Ziegelbruch verfüllt oder als Teich erhalten. Ziegelbruch wurde in weiten Teilen des Plangebiets oberflächennah aufgefüllt bzw. abgelagert.

Nördlich der Straße „Am Becketal“ zeigt der erbohrte Schichtenaufbau im Bereich der ehemaligen Betriebsflächen der Ziegelei eine sehr heterogene, bis zu 2,0 m starke Auffüllung aus Sanden und Schluffen vermischt mit Ziegelbruch, Schlacken und Bauschutt. In Tiefen zwischen 0,5 und 2,0 m wurden in mehreren Bohrungen auffällige Gehalte der Schadstoffgruppen der PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und untergeordnet auch der Schwermetalle festgestellt.

Südlich der Straße „Am Becketal“ dominieren in den oberen 1 bis 2 Metern sandige und schluffige Auffüllungen mit unterschiedlichen Anteilen von Ziegelschutt. In den daraus analysierten Proben werden sowohl die Prüfwerte für Kinderspielen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als auch die Prüfwerte für den PAK-Einzelstoff Benzo(a)pyren (BaP) nach der mit Mitteilung vom 14. Dezember 2016 im Lande Bremen eingeführten

Prüfwerten für den direkten Kontakt unterschritten.

In drei kleinräumigen Bereichen südlich der Straße „Am Becketal“ und einem nördlich am Teichrand gelegenen, ebenfalls kleinräumigen Areal sind Reste von Teeröl im Untergrund detektiert worden, die im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke durch Bodenaustausch saniert werden müssen.

Der tiefere, natürlich gewachsene Untergrund besteht i.d.R. aus einem sehr dicht gelagerten Ton (Lauenburger Ton), der im Plangebiet eine Schichtstärke von > 25 m erreichen kann. Die Oberfläche dieses Tons liegt nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen in einer Tiefe von > 1,0 m. Die stauende Wirkung der unterlagernden Tone ist Ursache für die zeitweise starke Vernässung insbesondere der südlichen Bereiche östlich und westlich der Friedrich-Schröder-Straße.

Die beschriebenen Belastungen des Untergrunds insbesondere mit PAK können grundsätzlich zu Konflikten mit der geplanten Nutzung führen. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen und Gefahren auszuschließen sind Kennzeichnungen im Plan und Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vorgenommen worden.

Auf Kennzeichnungen und Festsetzungen der verunreinigten Bereiche des ehemaligen Ziegeleigeländes kann in großen Teilbereichen verzichtet werden, da mit dem Grundstückseigentümer und Investor für die Bereiche der dort entstehenden neuen Wohnquartiere eine Sanierungsvereinbarung geschlossen wurde, die verbindlich regelt, dass vor einer neuen Nutzung eine ordnungsgemäße Sanierung der kleinräumigen Schwerölverunreinigungen und der schadstoffhaltigen Auffüllungen erfolgt und durch einen Gutachter kontrolliert und dokumentiert wird.

Nördlich der Straße "Am Becketal" sollen Flächen unterhalb der geplanten Gebäude von einer Sanierung ausgenommen werden, da dort ein direkter Kontakt mit schadstoffhaltigen Bodenauffüllungen nach der Realisierung der Bebauung ausgeschlossen ist. Diese Flächen sind daher im Bebauungsplan 1567 gekennzeichnet (Kennzeichnungsflächen A). Alle unbebauten Flächen werden vollständig saniert. Durch diese ökologisch sinnvolle und ressourcensparende Vorgehensweise wird eine uneingeschränkte Nutzung der Wohnbereiche auch für sensible Nutzungsarten sichergestellt.

Aufgrund der durch dichte Tone dominierten geologischen Schichtfolge im Untergrund ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe weitestgehend ausgeschlossen. Lediglich in südwestlichen und nordöstlichen Randlagen des Plangebiets dünnen die Tone aus und schluffige oder feinsandige Schichten ermöglichen eine eingeschränkte Versickerung.

Die Altablagerung an der Meinert-Löffler-Straße (Kennzeichnungsfläche B) besteht aus zwei Tongruben, die nach 1945 mit ca. 100.000 m³ Abfällen (vorwiegend Hausmüll, Bodenaushub, Bauschutt und Verbrennungsrückstände) verfüllt wurden. Die Altablagerung wurde in den Jahren 1992-1993 durch eine qualifizierte Oberflächenabdichtung gesichert. Unterhalb der Oberflächenabdichtung befindet sich eine Gasdrainschicht, über die eventuell entstehende Deponiegas-Restmengen abgeführt werden. In die Gruben eindringendes Schichtenwasser wird kontrolliert in den Schmutzwasserkanal abgepumpt. Die Altablagerung wird im Rahmen des Altablagerungsüberwachungsprogramms der Stadtgemeinde Bremen regelmäßig überwacht.

Die Grundstücke Meinert-Löffler-Straße 16-18 und 20 werden derzeit durch einen Holzhandel bzw. einen KFZ-Handel genutzt. Da mit der Planaufstellung im Mischgebiet zukünftig eine Wohnnutzung ermöglicht wird, wurden diese Grundstücke diesbezüglich untersucht und bewertet. Aufgrund von künstlichen Bodenauffüllungen mit schadstoffhaltigen Beimengungen ist der Boden auf Teilen der Grundstücke insbesondere mit Polycyclischen Aromatischen Koh-

lenwasserstoffen' verunreinigt. Diese Bereiche wurden im Plan gekennzeichnet (Kennzeichnungsflächen C und D). Da die einschlägigen Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung in den oberflächennahen Bodenschichten in der Regel nicht überschritten werden, sind Maßnahmen zur Unterbindung des direkten Kontakts nur im Falle der Änderung der bestehenden Nutzung erforderlich.

Auf dem Grundstück Am Becketal 20 a befindet sich eine Werkstatt, die zwischen 1986 und 1997 durch eine Kunstlederverarbeitungsfirma genutzt wurde. 1997 wurde die Werkstatt von einem Bauinstandsetzungsbetrieb übernommen. Da im Ergebnis der Planaufstellung auch hier zukünftig eine Wohnnutzung ermöglicht wird, wurde dieses Grundstück aufgrund der eingeschränkt altlastenrelevanten Nutzungen untersucht und bewertet. Bei den drei durchgeführten Rammkernsondierungen, fünf Handbohrungen und einer Oberbodenmischprobe wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung und die Bremer Prüfwerte für PAK werden ausnahmslos unterschritten, sodass keine Konflikte mit der geplanten Nutzung zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan wurden die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen A bis D entsprechend gekennzeichnet. In den Kennzeichnungen sind die Bodenbelastungen beschrieben.

Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan 1567 aufgenommen, die auf eine Sicherung durch Überbauung (gekennzeichnete Fläche A), auf eine dauerhafte Oberflächenabdichtung (gekennzeichnete Fläche B) und auf technische Vorkehrungen zur Vermeidung eines Kontakts mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden (gekennzeichnete Flächen C+D) abzielen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

C 10 Geförderter Wohnungsbau

Die dem Bebauungsplan 1567 zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung von 82 Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus vor. Um auch Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen zu schaffen, wurde in Bezug auf die vom Bremer Senat beschlossenen Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung mit der Investorin vereinbart, dass acht Reihenhäuser im Plangebiet und zwölf Wohnungen im südlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes 1569 unter Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln erstellt werden.

Mit der Vermietung der acht Reihenhäuser sowie der zwölf Geschosswohnungen werden 25 Prozent der innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln erstellt. Die Verpflichtung zur Vermietung der oben genannten Reihenhäuser und Wohnungen sowie weitere Regelungen zum geförderten Wohnungsbau werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Investorin gesichert.

C 11 Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen -Kampfmittelräumdienst - zu benachrichtigen.

C 12 Archäologie

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zurechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

C 13 Flächenbilanzierung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen verteilen sich auf folgende Flächengrößen:

Nutzung	Fläche in m ²
WA 1	7.416
WA 2	8.887
WA 3	2.698
WA 4	1.560
MI 1	7.600
MI 2	8.846
Öffentliche Grünfläche	36.175
Private Grünfläche	6.076
Wald	18.381
Festgesetzte Wasserflächen	7.802
Straße Am Becketal	2.629
Friedrich-Schröder-Straße	3.048
Meinert-Löffler-Straße	1.793
Fläche für Versorgungsanlagen	72
Fläche für Abwasserbeseitigung	3.552
Gesamt	116.535

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

C 14 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D Umweltbericht

D 1 Einleitung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und von zwei Mischgebieten nach § 6 BauNVO auf den Gewerbeflächen der bisher geltenden Bebauungspläne 374 und 1217 schaffen. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne für die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind nachfolgend im Detail aufgeführt.

Der Umweltbericht wurde nach den Vorschriften der Novelle des BauGB im Mai 2017 erstellt.

D 2 Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 1567 berührt sind, betrachtet und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des geplanten Baugebietes und die wesentlichen Umweltauswirkungen mit Umsetzung der Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

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

- Naturschutz und Landschaftsplanung – Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567 (Landschaft & Plan Margarita Borgmann-Voss – ehem. Rüppel & Partner, Februar 2020)
- Biotoptypenkartierung – Dokumentation der vegetationskundlichen Untersuchungen 2019 (Dipl. Geogr. Karin Hobrecht)
- Artenschutz – Fachbeitrag Fauna – Untersuchung 2018 (Ökologis Umweltanalyse und Landschaftsplanung GmbH)
- Boden - Stellungnahme des Geologischen Dienstes für Bremen zum Aufbau des Bodens im Plangebiet des Bebauungsplanes 1567, April 2019)
- Boden - Historische Recherche der ehemaligen Ziegelei der Fa. Thielen westlich der Meinert-Löffler-Str, Bremen (Dr. Pirwitz Umweltberatung 13.02.2020)
- Boden - Orientierende Altlastenuntersuchung „Teichquartier“ in Bremen-Aumund, (Dr. Pirwitz Umweltberatung, März 2018)
- Boden - Ergänzende Altlastenuntersuchung „Teichquartier“ in Bremen-Aumund (Dr. Pirwitz Umweltberatung, März 2019)
- Boden - Schadstoffuntersuchung Teichquartier, Bremen-Aumund (Dr. Pirwitz Umweltberatung, August 2019)
- Schallschutz - Schalltechnische Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1567 „Teichquartier“ in 28755 Bremen, Januar 2020 (T&H Ingenieure GmbH)
- Verkehrserzeugung: Bauvorhaben Bebauungsplan 1569 in Bremen-Aumund - Verkehrliche Untersuchung, November 2018 (VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH Lilienthal)

Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 BNatSchG ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Kapitel 5 BNatSchG.

Nach § 1 Abs. 1 der Bremischen Baumschutzverordnung (BaumSchV) werden bestimmte Bäume, sofern sie außerhalb von Waldflächen gemäß § 2 Abs. 1 des Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG) stehen, zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

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

Gemäß § 1 BremWaldG ist der Wald aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt (Schutzfunktion), für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) sowie seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine nachhaltige Bewirtschaftung zu sichern. Eine Umwandlung von Wald in eine Fläche anderer Nutzungsart ist gemäß § 8 Abs. 8 BremWaldG nur mit einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung durch die Waldbehörde zu genehmigen. Sollten die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung nicht ausgeglichen werden können oder die waldbesitzende Person den Ausgleich nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vornehmen können, kann die Waldbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde eine Ausgleichszahlung festlegen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert: Bundesweit werden im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser festgesetzt. Hierin sind die Regelungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bereits integriert. In Bremen sieht das Bremische Wassergesetz (BrWG) ergänzende landesspezifische Regelungen vor. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah zu gestalten. Schmutz- und Niederschlagswasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und

Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Landschaftsprogramm (LAPRO)

Die Landschaftsplanung ist das zentrale Planungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Mit der Neuaufstellung des Landschaftsprogramms (LAPRO) in 2015 werden die gewachsenen Anforderungen der europäischen Natur- und Gewässerschutzrichtlinien sowie der stärkeren Betonung der Erholungsvorsorge und des Biotopverbunds im neueren Naturschutzrecht berücksichtigt. Insbesondere wird der besiedelte Bereich hinsichtlich vernetzter Freiräume und Grünflächen gemäß dem von der Bremischen Bürgerschaft beschlossenen Leitbild "Bremen! Lebenswert-urban-vernetzt" in das Landschaftsprogramm aufgenommen. Das Landschaftsprogramm konkretisiert die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege und dient der Vorbereitung behördlicher Planungen.

Das Landschaftsprogramm Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen (Lapro 2015) benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege:

Im Plan 1 "Ziel- und Maßnahmenkonzept" des Lapro werden die Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Zielbiotopkomplexen dargestellt. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

- Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Zielkategorie „Biotopverbund in Hammersbeck/Talraum der Beckedorfer Beeke“ ausgewiesen. Erläuternd zu den Zielbiotopkomplexen wird ausgeführt, dass es sich um eine strukturreiche und vielfältig gegliederte Landschaft mit hohem Gehölzanteil handelt. Überwiegend sind mesophiles Grünland sowie naturnahe Fließ- und Stillgewässer inklusive Ufer- und Verlandungsbereiche und ruderal geprägte Flächen vorkommend. Örtliche Maßnahmen zur Sicherung der Biotopverbundfläche sind u.a. Erhalt und Entwicklung der Biotopstrukturen und eine naturnahe Gewässerunterhaltung. Der Biotopverbundraum setzt sich außerhalb des Plangebietes in nordöstliche und westliche Richtung weiter fort.

Die Beeke mit ihrer großräumigen Vernetzungsfunktion ist eine zentrale Fläche für den Biotopverbund gemäß § 21 Abs. 5 BNatSchG und ist gemäß Lapro einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätte und Biotop für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und so weiterzuentwickeln, dass es seine großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen kann.

- Der Teich im Süden des Plangebietes mit den umgebenden Grünflächen ist als Zielkategorie „Grünfläche in Hammersbeck“ ausgewiesen. Es handelt sich um eine innerstädtische Grünfläche mit Gehölzbestand. Als örtliche Entwicklungsmaßnahme werden der Erhalt und die Entwicklung vielfältiger Biotopstrukturen angeführt. Als ergänzende Begründung zur Ausweisung dieser Fläche wird die Bedeutung für die Biotopvernetzung der Landschaft genannt.
- Im Nordosten des Plangebietes, nördlich der Straße „Am Becketal“ (außerhalb des Plangeltungsbereichs) befindet sich ein weiterer Teil des Schwerpunktbereichs für Natur und Landschaft. Der naturnahe Wald- und Gewässerbereich zählt zur Zielkategorie „Am Schulzentrum Aumund-Hammersbeck“ und ergänzt

die naturnahen Bereiche im Norden des Plangebietes. Das Biotopverbundkonzept (Plan 3) des Landschaftsprogramms verdeutlicht die hohe Bedeutung der Beckedorfer Beeke für den Biotopverbund. Die Gewässerachse wird von Biotopverbundflächen unterschiedlicher Funktionen begleitet und stellt wichtige Vernetzungsbeziehungen zum Umland her.

- Außerhalb des Plangeltungsbereichs im Nordosten liegen Kern- und Verbindungsflächen des Biotopverbundes mit länderübergreifender Funktion. Das Fließgewässer mit großräumiger Vernetzungsfunktion ist eine zentrale Fläche für den Biotopverbund gemäß § 21 Abs. 5 BNatSchG und ist gemäß Landschaftsprogramm einschließlich seiner Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätte und Biotop für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und so weiterzuentwickeln, dass es seine großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen kann.

Bestehende Kompensationsflächen

Im Plangebiet befindet sich westlich der Friedrich-Schröder-Straße eine festgesetzte Kompensationsfläche für das Vorhaben „Aldi Hammersbeck“. Die Fläche hat eine Größe von 0,27 ha. Die Fläche soll als feuchter Standort mit Gebüsch und angelegten Tümpeln als Amphibienlebensraum mit Laichmöglichkeiten sowie Sommer- und Winterlebensräumen dienen.

Bremisches Waldgesetz

Im Plangebiet haben sich im Laufe der vergangenen drei Jahrzehnte seit Aufgabe des Tonabbaus und der Ziegelei zwei Waldflächen auf ungenutzten Gewerbeflächen gebildet. Die eine grenzt südlich an die Bebauung des Technologieparks an und die andere besteht westlich zwischen der Friedrich-Schröder-Straße und der bestehenden Mischgebietsbebauung (MI 2). Dieser Waldbestand kann bei Umsetzung des Planungsziels zur Entwicklung eines Wohngebietes nicht erhalten werden. Da für eine Ersatzaufforstung bei Verwirklichung der Planung keine ausreichend großen Flächen im Plangebiet zur Verfügung stehen erfolgt eine externe Waldkompensation (vgl. Kap. D 3.4 „Wald“).

Baumschutzverordnung

Im Land Bremen gilt die „Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen“ (vgl. Baumschutzverordnung vom 23.07.2009). Im Plangebiet bestehen sieben Bäume, die unter die BaumSchV fallen. Bei einer Genehmigung zur Fällung geschützter Bäume wird der Antragsteller verpflichtet, Ersatzpflanzungen nach § 9 der Verordnung durchzuführen. Für die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden auf Grundlage des Grünordnungsplans im Bebauungsplan Ersatzstandorte für die Pflanzung neuer Bäume festgelegt. Insgesamt werden mindestens 41 neue Bäume gepflanzt.

Stellplatzortsgesetz Bremen (StellPlOG)

Bei der Anlage von Stellplätzen ist das Stellplatzortsgesetz Bremen zu berücksichtigen (vgl. Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen, Stellplatzortsgesetz – StellPlOG vom 18.12.2012, Brem.GBl. S. 555), hier insbesondere die Vorgaben zu Baumpflanzungen. Überdachte Stellplatzanlagen, Parkdecks oder Carports sind von diesen Vorgaben ausgeschlossen.

Im Plangebiet bestehen bereits östlich entlang der Friedrich-Schröder-Straße öffentliche Stellplätze, die weiterhin als Parkplätze für Besucherinnen und Besucher dienen. Für diese Parkplatzeihe bestehen bereits Baumpflanzungen, die den Parkraum gliedern und begrünen. Die Bäume sind im Bebauungsplan 1567 zur Erhaltung festgesetzt.

Entlang der Straße Am Becketal werden beidseitig auf privaten Grund neue Bäume zur weiteren Begrünung und Gliederung des Straßenraums angepflanzt. Die Anpflanzungen sind zeichnerisch im Bebauungsplan 1567 festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume können, auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

D 2 a Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 7a, b, f und § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)

Derzeitiger Umweltzustand

I.1 Schutzgut Boden

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt im Nordwesten bei ca. 16,50 m NHN und steigt in südöstliche Richtung auf ca. 19,00 m NHN an. Der geologische Aufbau des Plangebietes ist durch Grundmoränenmaterial geprägt. Das Plangebiet befindet sich in der Bodenlandschaft mit Böden der Hohen Geest. Gemäß der Karte der Bodentypen Bremens bzw. der Bodenkarte M 1:25.000 sind Pseudogleye, inklusive Braunerde- und Podsol-Pseudogleye verbreitet (vgl. *Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau*).

Die Karte B „Boden und Relief“ des Lapro beinhaltet für das Plangebiet mit Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs keine Darstellungen von Bodenklassen. Der Bachlauf bzw. das Quelltal der Beckedorfer Beeke ist als Geotop und geomorphologische Struktur gekennzeichnet.

Der natürliche Aufbau des Bodens im Plangebiet stellt sich wie folgt dar (vgl. *Geologischer Dienst für Bremen, April 2019*): Unter einem etwa 0,5 m mächtigen humosen Sand („Mutterboden“) steht ein Gemisch aus Sand, Schluff, Ton und Steinen in Mächtigkeiten von etwa 0,50 m bis zu 2,0 m an. Diese Schichten weisen in der Regel hohe bindige Anteile auf, so dass sich auf den Geschiebelehmen Stauwasserhorizonte ausbilden können. Bereichsweise stehen auch rein sandige Abschnitte an, die als Sandpakete in den Geschiebelehmen eingelagert vorkommen oder ihnen aufliegen können. Die Basis des in der Saale-Kaltzeit entstandenen Gesamtkomplexes des Geschiebelehmes bzw. -sandess wird in Tiefen ab etwa +10 m NHN durch die Lauenburger Schichten gebildet, die im Planungsraum aus Tonen und Schluffen bestehen.

Der natürliche Aufbau ist in großen Teilen des Plangebietes anthropogen überformt. So befand sich im Plangebiet zwischen 1880 und 1992 eine Ziegelei mit Produktionsanlagen wie z.B. Brennöfen und Lagerstätten. Im Umfeld der Ziegelei wurde durch den Ziegeleibetrieb Tonabbau betrieben. Die dadurch entstandenen Abbaugruben wurden entweder mit Abfällen und Ziegelbruch verfüllt oder als Teich erhalten. Ziegelbruch wurde in weiten Teilen des Plangebietes oberflächennah aufgefüllt bzw. abgelagert. Eine bereits bekannte und durch eine qualifizierte Oberflächenabdichtung gesicherte Altablagerung besteht an der Meinert-Löffler-Straße/südlich „Am Becketal“ (vgl. Kennzeichnung im Bebauungsplan 1567). Diese Altablagerung besteht aus Hausmüll, Bodenaushub und Bauschutt, Verbrennungssaschen aus dem Ziegeleibetrieb und aus Ziegelbruchmaterial.

Anhand der vorliegenden Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen ergeben sich Anhaltspunkte für weitere künstliche Abgrabungen oder Auffüllungen, denen Ziegelreste, Bauschuttreste, Schluff, Sand und Steine beigemischt sind. Diese Auffüllungen haben sich bei den Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestätigt.

Nördlich der Straße „Am Becketal“ wurden bis zu 2,0 m schichtstarke Auffüllung aus Sanden und Schluffen vermischt mit Ziegelbruch, Schlacken und Bauschutt festgestellt. In Tiefen zwischen 0,5 und 2,0 m wurden in mehreren Bohrungen auffällige Schadstoffgehalte (PAK und

untergeordnet Schwermetalle) ermittelt. Südlich der Straße "Am Becketal" dominieren in den oberen 1 bis 2 Metern sandige und schluffige Auffüllungen mit unterschiedlichen Anteilen von Ziegelschutt. Hier sind in drei kleinräumigen Bereichen sowie in einem nördlich am Teichrand gelegenen ebenfalls kleinräumigen Areal, Reste von Teeröl im Untergrund ermittelt worden. In dem Mischgebiet an der Meinert-Löffler-Straße ist in Teilen der Boden aufgrund von künstlichen Bodenauffüllungen mit schadstoffhaltigen Beimengungen insbesondere mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen verunreinigt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ an der Meinert-Löffler-Straße besteht eine Altablagerung in zwei ehemaligen Tongruben, die nach 1945 mit ca. 100.000 m³ Abfällen (vorwiegend Hausmüll, Bodenaushub, Bauschutt und Verbrennungaschen) verfüllt wurden.

I.II Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Beckedorfer Beeke. Das Gewässer hat ein Einzugsgebiet von rund 8 km² und ist ein wichtiger Zufluss der Blumenthaler Aue auf Bremischen Gebiet. Der ökologische Zustand bzw. das ökologische Potenzial der Blumenthaler Aue wird gemäß der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) als unbefriedigend bewertet. Für die Beckedorfer Beeke sind im Maßnahmenprogramm 2009 des Landes Bremen zur Umsetzung der EG-WRRL Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur und der Durchgängigkeit vorgesehen. Der kleine Geestbach weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine deutliche Beeinflussung durch Regenwasser auf.

Das Plangebiet ist durch sechs stehende Gewässer geprägt. Hierzu zählen

- die Teiche des ehemaligen Angelzentrums nördlich der Straße „Am Becketal“ mit einem größeren westlich gelegenen Teich sowie drei weitere kleinere Teiche in Richtung Meinert-Löffler-Straße
- ein Niederschlagsklärbecken westlich der Friedrich-Schröder-Straße (NKB West)
- ein größerer Teich im Süden des Plangebietes.

Ein weiteres Gewässer außerhalb des Plangebietes ist das Niederschlagsklärbecken Ost, das nördlich der Straße "Am Becketal" liegt und an die Gärten der Wohnbebauung Meinert-Löffler-Straße 34 - 44 angrenzt.

Grundwasser:

Das Plangebiet zählt gemäß Wasserrahmenrichtlinie zum Grundwasserkörper „Untere Weser Lockergestein rechts“. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben Grundwasserstände um 2,00 m NHN (ab 14 m u. GOK). Höchststände sind bei 5,50 m NHN (ab 11 m u. GOK) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten. Der Zustand der Grundwasserkörper nach Wasserrahmenrichtlinie ist insgesamt im Planungsraum durch einen guten mengenmäßigen Zustand und einen schlechten chemischen Zustand charakterisiert.

Die Karte C „Wasser“ des Lapro stuft das Plangebiet mit seinem Umfeld als ein Gebiet ein, das eine überdurchschnittlich hohe Grundwasserneubildung (>200 mm/a) in der Bodenregion Geest aufweist. Insgesamt besteht eine hohe Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. An der Beckedorfer Beeke ist ein Brunnenstandort vermerkt.

Schutzgebiete (Grundwasserschutz, Hochwasserschutz):

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet Blumenthal, Schutzzone IIIa befindet sich in rund 350 m Entfernung im Nordwesten.

I.III Schutzgut Klima / Luft

Das Lokalklima im Plangebiet und Umfeld ist in großen Teilen unbeeinflusst und durch natürliche Klimafaktoren geprägt. Die bebauten Flächen weisen dagegen ein städtisch geprägtes Klima auf. Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die umfangreichen Gehölz- und Waldbestände, sonstige vegetationsbestandene Freiflächen und die Wasserflächen bestimmt. Die Grünelemente tragen zu einem ausgeglichenen Temperaturhaushalt bei und wirken sich positiv auf das Stadtklima durch Staubfilterung, Verdunstung und Sauerstoffherzeugung aus.

In Bezug auf das Teilschutzgut Luft ist von keinen besonderen Belastungen durch Luftschadstoffe auszugehen. Größere, emittierende Gewerbebetriebe sind im näheren Planungsumfeld nicht vorhanden. Die Karte D „Klima / Luft“ des Lapro stellt für die besiedelten Flächen im Plangebiet insgesamt eine günstige bioklimatische Situation dar. Die Bebauung nördlich der Straße „Am Becketal“ sowie Teile der Bebauung südlich der Straße „Am Becketal“ liegen im Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung.

Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet sind insgesamt von Bedeutung für den Klimaschutz. Während die Grün- und Freiflächen nördlich der Straße „Am Becketal“ eine mittlere bioklimatische Bedeutung haben, wird den Grün- und Freiflächen südlich der Straße „Am Becketal“ eine hohe klimatische Bedeutung zugeordnet. Flächen mit Bedeutung für den Luftaustausch bzw. Kaltluftströmungen sind nicht ausgewiesen.

I.IV Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Biotoptypen / Biotopstruktur:

Die Karte A „Arten und Biotop“ des Lapro stellt in Bezug auf die allgemeine Biotopfunktion die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftserleben und für den Schutz der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima anhand der „Bewertung gemäß Handlungsanleitung Bremen (2006)“ auf einer vierstufigen Wertskala dar. Demnach zählen Teile des Gewässerraumes der Beckedorfer Beeke zum „Biototyp bzw. Biotopkomplex mit sehr hoher Bedeutung“. Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Gewässerlebensraum allerdings der Wertstufe „Biototyp/Biotopkomplex mit hoher Bedeutung“ zugeordnet.

Die Grünflächen südlich der Straße „Am Becketal“ mit der überdeckten Altlastenfläche an der Meinert-Löffler-Straße, dem Rückhaltebecken und den südlich angrenzenden Freiflächen bis zum südlichen Teich mit den umgebenden Grünflächen sind der Wertstufe „Biototyp / Biotopkomplex mittlerer Bedeutung“ zugeordnet. Die Siedlungsflächen und auch die Bereiche des ehemaligen Angelzentrums sind „Biotoptypen / Biotopkomplexe allgemeiner Bedeutung“.

Für das Plangebiet ist in 2019 eine Biotoptypenkartierung gemäß des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Bremen (vgl. Freie und Hansestadt Bremen; Senator für Bau, Umwelt und Verkehr in Bremen 2013) durchgeführt worden. Die Bewertung der Biotop erfolgte auf der Basis einer Einstufung von Biotoptypen anhand der Biotopwertliste 2014. Die Ergebnisse sind in einem gesonderten Fachgutachten dargestellt (vgl. Karin Hobrecht, Biotoptypenkartierung – Dokumentation der vegetationskundlichen Untersuchungen 2019).

Im Ergebnis der Kartierung kennzeichnen neben mehreren Stillgewässern, die zum Teil der Angelnutzung unterlagen, insbesondere verschiedene Pionierwaldstadien sowie Gehölz- und Gebüschbestände das Plangebiet.

Wälder:

Die Biotopausstattung des Plangebietes wird durch umfangreiche, unterschiedliche Pionierwaldbestände bestimmt. Weiden-Pionierwälder mit der Hauptbaumart Silberweide (WPW) sind südlich angrenzend an das „Technologiezentrum Bremen-Nord“ und westlich der Friedrich-Schröder-Straße entwickelt. Der Bestand südlich des Technologiezentrums wird im Unterwuchs stellenweise von Brombeerbeständen eingenommen. Der Silberweiden-Pionierwald

westlich der Friedrich-Schröder-Straße setzt sich zum Teil aus recht jungen Silberweiden zusammen. Eine Krautschicht ist kaum entwickelt. Im Süden des Pionierwaldes befinden sich periodisch wasserführende Tümpel, die zum Teil mit Röhrichten zugewachsen sind, und zum Zeitpunkt der Kartierung im Sommer 2019 trocken gefallen waren. Die Tümpel wurden als Ausgleichsmaßnahme für den Amphibienschutz ab dem Jahr 2006 angelegt.

Südlich des Fußweges zwischen Meinert-Löffler-Straße und dem Wendehammer der Friedrich-Schröder-Straße ist ein Weiden-Pionierwald verbreitet (WPW / WPB). Die Baumschicht wird von Silberweiden dominiert. In der Strauchschicht wachsen Arten der mesophilen Gebüsche und Brombeeren. Die Krautschicht ist aufgrund der Beschattung zum Teil nur spärlich entwickelt.

Nördlich des ehemaligen Angelzentrums befinden sich unterschiedlich zusammengesetzte Waldbestände (WPS). Ein Teil davon kann dem Typ der sonstigen Pionier- und Sukzessionswälder zugeordnet werden. Die Baumschicht setzt sich hauptsächlich aus Silberweiden und Erlen zusammen. In der Strauchschicht finden sich auch vereinzelt Weißdorn und Holunder.

Der größere Teich im Süden des Plangebietes ist von unterschiedlichen Pionierwaldbeständen umgeben (WPS). Am Süd- und Ostufer hat sich ein heterogener Pionierwald aus den Baumarten Sal- und Silberweide, Esche, Birke und Pappel entwickelt.

Südlich des Niederschlagsklärbeckens und westlich der Friedrich-Schröder-Straße besteht ein Pionierwald (WPS), der sich vorrangig aus den Baumarten Salweide, Erle und Birke zusammensetzt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes kommen zwischen dem Stillgewässer und dem Gewerbegebiet größere zusammenhängende Birken-Zitterpappel-Pionierwaldbestände vor (WPB). Darüber hinaus befindet sich ein linearer Bestand, der zu einem Weiden-Pionierwald überleitet, am Rande eines Fußweges im Südteil des Plangebietes. Neben den namengebenden Arten findet man in der Baumschicht vereinzelt Silber- und Salweiden. Die Strauchschicht setzt sich aus Brombeerbüschen, Weißdorn und Hartriegel zusammen. In der Krautschicht wachsen ubiquitäre Arten wie Echte Nelkenwurz, Knäuelgras, Gundermann etc. auf.

Im Nordostteil des Plangebietes ist ein Erlen-Eschenwald-Auwald der Talniederungen verbreitet (WET). Der nach § 30 BNatSchG geschützte und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene, sehr hochwertige Waldbestand wird von einem mäandrierenden Graben durchzogen. Kennzeichnend sind darüber hinaus mehrere wasserführende vegetationsarme Tonkuhlen. Die Baumschicht setzt sich aus Erlen und Eschen zusammen. Insbesondere am Rande der Tonkuhlen treten Grauweiden hinzu. In den Tonkuhlen kommen außer Wasserlinsen keine weiteren Gewässerarten vor.

Gebüsche und Gehölzbestände:

Der große Teich im Süden des Plangebietes wird abschnittsweise von einem Uferweidengebüsch aus Grauweiden gesäumt (BAZ). Die Uferweidengebüsche leiten über zu den angrenzenden Pionierwaldstadien und sind zum Teil von einzelnen Silberweiden durchsetzt. Die Pionierwaldbestände weisen in Teilen dichte Brombeergestrüppe auf (BBR). Darüber hinaus bildet ein lineares Brombeergestrüpp den Übergang zwischen Pionierwald und halbruderaler Gras- und Staudenflur im Süden des Plangebietes.

Die Straßenbegleitgrünpflanzung im Nordosten des Plangebietes an der Meinert-Löffler-Straße ist als standortgerechte Gehölzpflanzung (Weißdornhecke sowie eine Eiche) erfasst worden (HPG). Offene Bereiche sind rasenartig mit Kennarten des mesophilen Grünlandes ausgebildet.

Eine nicht standortgerechte Gehölzpflanzung befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen

Angelzentrums. Im Eingangsbereich am Ufer des westlich gelegenen Teiches wurden verschiedene Nadelgehölze gepflanzt. Die Randbereiche des Grundstücks der Angelteiche sind mit Gehölzbeständen bewachsen, die vermutlich auf Anpflanzungen zurückgehen. Im Norden leitet der Gehölzsaum zu den großflächigen Waldbeständen in Richtung der Beckedorfer Beeke über.

Baumgruppen / Einzelbäume:

In den Pionierwaldbeständen westlich der Friedrich-Schröder-Straße stehen lockere Baumgruppen (HABE) aus Eichen mittleren Alters, im Mosaik mit dichten Brombeergestrüppen. Eine weitere Baumgruppe aus Silber- und Salweiden und Erlen steht im Nordosten des Plangebietes in der Grünfläche auf Höhe der Meinert-Löffler-Straße und bildet den Übergang zu dem westlich angrenzenden Erlen-Eschen-Auwald. Inmitten der Gehölzbestände nördlich des Angelteichquartiers befindet sich eine Baumgruppe aus älteren Eichen.

Die drei kleineren Teiche des ehemaligen Angelzentrums werden von Erlen gesäumt. Dabei handelt es sich um Bäume mittleren Alters bis hin zu sehr jungen Bäumen. Am nordwestlichen Ufer des westlich gelegenen, großen Teiches ist eine kleine Baumgruppe aus Erlen mittleren Alters bestandsbildend. Auf einer Insel in diesem Teich sowie am Nord-Ostufer stehen zwei alte Trauerweiden.

Die Stellplatzanlage westlich des Technologiezentrums ist mit mehreren Bäumen der Art Sumpf-Eiche begrünt. In der Friedrich-Schröder-Straße sind Straßenbäume der Art Eiche vorhanden. Die Fuß- und Radwegverbindung „Am Becketal“ und die Wegverbindung vom Wendehammer der Friedrich-Schröder-Straße zur Meiner-Löffler-Straße wird beidseitig von einer Baumreihe aus überwiegend Ahorn gesäumt.

Binnengewässer:

Der große Teich im Süden des Plangebietes ist bei der Biotoptypenkartierung als sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) erfasst worden ist. Das Gewässer wird komplett von Gehölzen, die zum größten Teil als Uferweidengebüsche ausgebildet sind, gesäumt. Die Uferzonen sind dementsprechend in Abhängigkeit vom Sonnenstand beschattet. Die Uferkanten fallen meist sehr steil ab. An einigen wenigen Stellen hat sich im Flachwasser ein Verlandungsröhricht aus Schilf, zum Teil mit Breitblättrigem Rohrkolben (VERS) entwickelt. Das Gewässer wird von einigen Makrophyten wie Nuttalls Wasserpest, Ähriges Tausendblatt und Krauses Laichkraut besiedelt. Aufgrund der naturnahen Ausprägung mit entsprechendem Bewuchs kann das Stillgewässer als § 30-Biotop eingeordnet werden.

Das Niederschlagsklärbecken westlich der Friedrich-Schröder-Straße ist als sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) kartiert. Das Niederschlagsklärbecken wurde 1990 zur Entwässerung des Gewerbegebietes naturnah angelegt. Der westliche Teil ist mit seinem ausgedehnten Schilf-Verlandungs-Röhricht (VERS) besonders naturnah ausgeprägt und nach § 30 BNatSchG geschützt. Der Ostteil weist weder Wasserpflanzen noch Verlandungsröhrichte auf.

Der große und die drei kleineren Angelteiche zählen zum Biotoptyp naturferner Fischteich im Übergang zum Biotoptyp der sonstigen naturnahen nährstoffreichen Stillgewässer. Die Fisch- bzw. Angelteiche wurden ca. im Jahr 1983 hergestellt und bis zur Aufgabe des Angelzentrums als solche genutzt.

Der große westlich gelegene Teich hat befestigte Ufer mit Holzverschalungen. Im Bereich der Uferterrasse wird das Gewässer von kleineren Seerosenteppichen besiedelt, die auf Anpflanzungen zurückzuführen sind. Der Teich besitzt ein hohes Nährstoffniveau und ist stark veralgt, u.a. durch Fadenalgenwatten. Darüber hinaus bestehen ausgedehnte Unterwasserteppiche aus Rauhem Hornblatt. Am südwestlichen Ufer hat sich in einer kleinen Bucht südlich der

Uferterrasse ein Schilf-Verlandungsröhricht entwickelt. Aufgrund der naturfernen Strukturen des ehemaligen Angelteiches wird das Schilf-Verlandungsröhricht nicht als § 30-Biotop im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgewiesen.

Die drei kleineren ehemaligen Angelteiche sind durch steile Uferkanten gekennzeichnet. Das Wasser ist stark eingetrübt. Unterwasserpflanzen konnten nicht nachgewiesen werden. Zwei Gewässer sind von einem geschlossenen Gehölzsaum umgeben.

Grünland:

Innerhalb des Pionierwaldbestandes im Südwesten des Plangebietes liegt ein offener Bereich mit Grünlandvegetation, der als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) erfasst worden ist. Der vorliegende Standort ist ehemals als Grünland genutzt worden, liegt aber seit längerem brach. Neben den Kennarten des mesophilen Grünlandes wachsen junge Gehölze und Brombeeren auf.

Die gesicherte Altlastenfläche westlich der Meinert-Löffler-Straße hat sich zu einer Grünlandfläche mit mesophilen Gebüschern und abschnittsweise einzelnen Bäumen entwickelt. Die Vegetation der Grünfläche lässt sich dem Grünland (sonstiges mesophiles Grünland) zuordnen. Hervorzuheben ist der hohe Krautanteil der extensiv, durch Mahd gepflegten Fläche, wie z.B. Wiesen-Pippau. Die Fläche wird zeitlich befristet von einer Hundeschule genutzt.

Die vorgenannten Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1567 sind mit Angabe des Biotopkürzels, der Wertstufe sowie ihrer Gefährdung und dem Schutzstatus tabellarisch im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zusammengestellt.

Tiere:

Zur Erfassung der Tierwelt im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung (Untersuchungsgebiet) sind faunistische Untersuchungen durchgeführt worden, die in einem Artenschutzbericht zusammengestellt sind (vgl. *Fachbeitrag Fauna – Untersuchung 2018 (Ökologis Umweltanalyse und Landschaftsplanung GmbH)*). Nachfolgend werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst.

Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet wurden im Verlauf der Brutsaison 2018 insgesamt 31 Brutvogelarten mit zusammen 138 Revieren bzw. Brutpaaren kartiert. Die Artenvielfalt und die Gesamtsiedlungsdichte (97,2 Reviere pro 10 ha) sind somit für ein Gebiet im Siedlungszusammenhang recht hoch. Das Artenspektrum setzt sich aus überwiegend allgemein häufigen, in Gärten, Parks oder städtischen Grünanlagen zumeist sehr weit verbreiteten und insgesamt ungefährdeten „Allerweltsarten“ zusammen. Zu den häufigsten, in praktisch allen Gehölzen vorkommenden Spezies zählen Amsel, Kohl- und Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp. Verbreitet sind ebenfalls Buchfink, Elster, Gartenbaumläufer, Rabenkrähe, Singdrossel und Stockente, während z.B. Dorn- und Klappergrasmücke, Eichelhäher oder Gimpel nur mit jeweils einem Revier im Untersuchungsgebiet präsent sind.

Auf dem Gelände des ehemaligen Angelzentrums sind einige regional seltenere Brutvogelarten mit etwas höheren, komplexeren Lebensraumsansprüchen, darunter auch Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste oder „streng geschützte“ Arten erfasst worden. Diese Arten sind auf Gewässerhabitats oder strukturreiche Gehölzlebensräume spezialisiert und besiedeln v.a. den waldgeprägten Nordteil, aber auch den südlichen Teil des Plangebietes. Dazu zählt die Teichralle, die in Deutschland auf der Vorwarnliste steht und nach dem BNatSchG streng geschützt ist. Die Art tritt im Untersuchungsgebiet in fünf Revieren auf, davon in vier Fällen mit Brutnachweisen (Nestfunde oder Paare mit Juvenilen). Besiedelt wurden sowohl die ehemaligen Angelteiche (2 Paare), als auch das Regenwasserrückhaltebecken und das größere Gewässer im Südteil des Plangebietes (2 Paare). Die Teichralle bevorzugt in der Regel flache, eutrophe

Gewässer mit ausgeprägter Ufervegetation aus Ufergehölzen, Röhrichten, Schwimmblattpflanzen etc.

Am Rande des jüngeren Waldbestandes südlich des Technologiezentrums wurde der Sperber erfasst. Hier lag ein Beobachtungsschwerpunkt. Aufgrund seiner heimlichen und versteckten Lebensweise konnte der Brutplatz nicht genau ermittelt werden. Die Art ist nach den Roten Listen nicht gefährdet, wird aber nach der Bundesartenschutzverordnung wie alle heimischen Greif- und Eulenvögel als streng geschützt eingestuft.

Als sporadischer Nahrungsgast ist der Eisvogel festgestellt worden, der in Niedersachsen / Bremen aufgrund rückläufiger Bestände auf der Vorwarnliste steht, nach geltender Artenschutzverordnung „streng geschützt“ ist und zudem im Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie verzeichnet ist. Eine Beobachtung erfolgte am Regenwasserrückhaltebecken westlich des Technologiezentrums, eine weitere an dem größeren ehemaligen Angelteich nördlich der Straße "Am Becketal". Als Gastvogel tritt die Art vermutlich ganzjährig an den Stillgewässern und möglicherweise auch an der Beckedorfer Beeke auf.

Im Untersuchungsraum befindet sich ein Revier des streng geschützten Grünspechtes im Nordwesten des Untersuchungsgebietes in der gartengeprägten Randzone der Bebauung an der Beckstraße, westlich des ehemaligen Angelzentrums. Es wurde ein nahrungssuchender Vogel unmittelbar neben dem alten Fischrestaurant beobachtet.

Im waldgeprägten, störungsarmen Nord- bzw. Nordwestteil des Untersuchungsgebietes brüteten die beiden nachtaktiven Eulenarten Waldkauz und Waldohreule, wo sie offenbar günstige Habitatbedingungen vorfinden. Trotz wiederholt registrierter Balzrufe und beobachteter Nahrungsflüge blieben die genauen Brutstandorte der beiden Paare unklar. Vermutlich nutzen die Reviervögel neben Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes auch größere Bereiche darüber hinaus, wie z.B. das Gelände des Aumunder Friedhofs oder der Hammersbecker Wiesen.

Der Star als bundes- und landesweit gefährdet geltender Höhlenbrüter besiedelte mit zwei Paaren die älteren Bäume im Umfeld der Beckedorfer Beeke im Nordteil des Untersuchungsgebietes.

Die in Niedersachsen / Bremen auf der Vorwarnliste stehende Gartengrasmücke siedelte mit einem Brutrevier nordöstlich der ehemaligen Angelteiche bzw. des Rückhaltebeckens an der Meinert-Löffler-Straße. Das Brutgehölz liegt in der Nähe eines kleineren Grünlandbestandes, der offenbar als Nahrungshabitat dient.

Der auf der Vorwarnliste stehende Haussperling brütete nachweislich in Gärten bzw. an Gebäuden westlich und südlich außerhalb des Untersuchungsgebietes, konnte aber während der Brutzeit in Einzelfällen als Nahrungsgast auch in den Randzonen des Untersuchungsgebietes gesichtet werden.

Fledermäuse:

Im Untersuchungsgebiet sind die fünf Fledermausarten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler, sowie Rauhaut- und Wasserfledermaus nachgewiesen worden. Alle Arten unterliegen in Deutschland (BNatSchG) bzw. auf europäischer Ebene (FFH Anhang IV) hohen Schutzaufgaben. Zwei Spezies stehen zudem auf der Roten Liste (Großer Abendsegler = gefährdet; Breitflügelfledermaus = stark gefährdet). Der Große Abendsegler konnte im Untersuchungsgebiet regelmäßig in geringer Anzahl bei der Jagd verortet werden. Besonders der insektenreiche Luftraum über den größeren Gewässern wurde bei praktisch jeder Kontrolle von jagenden Tieren frequentiert, aber auch über den Wiesenflächen, in der Nähe von Gebäuden und in den nördlichen Waldflächen sind jagende Individuen nachgewie-

sen worden. Hinweise auf Sommerquartiere bzw. Wochenstuben dieser überwiegend baumbesiedelnden Fledermausart liegen nicht vor. In den älteren, höhlenreichen Baumbeständen nördlich der ehemaligen Angelteiche ist allerdings mit Vorkommen kleinerer Wochenstuben zu rechnen.

Auch die Breitflügelfledermaus wurde als Nahrungsgast regelmäßig im Untersuchungsgebiet bestätigt, insbesondere an den gehölzbestandenen Rändern der größeren Gewässer. Die Aus- und Einflugkontrollen an den Außenfassaden des Technologiezentrums ergaben keine Ergebnisse für Quartierbesiedlung (Wochenstuben).

Für die Rauhauffledermaus sind die charakteristischen Nahrungsflüge in unmittelbarer Gewässernähe beobachtet worden, hauptsächlich am großen westlich gelegenen, ehemaligen Angelteich und am Gewässer im Süden. Im Bereich der ehemaligen Angelteiche mit randlichen Gehölzen, des Technologiezentrums und auch der jüngeren Waldflächen können Quartiere der Rauhauffledermaus aufgrund fehlender Detektorbelege sowie fehlender Baumhöhlen ausgeschlossen werden. Potenzielle Quartiervorkommen bestehen aber in den älteren Gehölzbeständen im Nordteil des Untersuchungsgebietes.

Die Wasserfledermaus ist im Untersuchungsgebiet ein sehr regelmäßiger und relativ häufiger Nahrungsgast an fast allen Stillgewässern, mit einem Schwerpunkt an den größeren Teichen bzw. am Regenwasserrückhaltebecken. Wochenstuben oder andere Quartiere konnten im engeren Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Die älteren, höhlenreichen Eichen, Rotbuchen und Hainbuchen innerhalb des Waldes an der Beckedorfer Beeke verfügen dagegen - wie auch für den Großen Abendsegler - über ein höheres Wochenstubenpotenzial.

Die häufigste Art ist die Zwergfledermaus, die - ausgenommen von geschlossenen Wald-/Gehölzbeständen - mehr oder weniger das gesamte Gebiet zur Nahrungssuche nutzt. Sommerquartiere bzw. Wochenstuben ließen sich nicht bestätigen.

Amphibien:

Im Rahmen der Untersuchungen in 2018 sind die vier Amphibienarten Erdkröte, Grasfrosch, Seefrosch und Teichmolch nachgewiesen worden. Alle Arten sind besonders geschützte Arten. Die Erdkröte wurde in allen Gewässern des Untersuchungsgebietes erfasst und besitzt die vergleichsweise größte Lokalpopulation innerhalb der Amphibiengruppe. Größere und reproduzierende Populationen sind nur in einem der ehemaligen Angelteiche und in dem Niederschlagsklärbecken vorhanden. Die Art konnte in größeren Zahlen bei der Frühjahrswanderung an der Beckedorfer Beeke und von dem Teichareal nördlich der Straße „Am Becketal“ zum Niederschlagsklärbecken südlich dieser Straße beobachtet werden. Für Erdkröten unbedeutsam sind offenkundig weitere Temporärgewässer bzw. Vernässungsflächen innerhalb der Waldflächen südwestlich und südlich des Technologiezentrums, wo keine Amphibien festzustellen waren.

Der Grasfrosch ist vor allem im Nordteil des Plangebietes verbreitet und fehlt offenbar an kleineren, stärker beschatteten und vermutlich von Fischen besiedelten Gewässern. Am großen Teich im Süden wurden keine Nachweise für die Art erbracht.

Der Seefrosch als Art der Vorwarnliste ist vereinzelt an drei Gewässern, nördlich und südlich der Straße „Am Becketal“, nachgewiesen worden. Die Art besiedelt v.a. größere, offene und besonnte Gewässer mit ausgeprägter Vegetationsentwicklung und verbringt den gesamten Jahreslauf am und im Wasser.

Der Teichmolch ist an drei Gewässern konkret nachgewiesen worden, vermutlich aber an allen Gewässern im Nordteil des Plangebietes verbreitet. Insbesondere der Bereich nördlich der Straße „Am Becketal“ besitzt ein hohes Lebensraumpotenzial für den Teichmolch, da sich dort sehr geeignete Sommer- und Winterhabitate befinden.

Fische und Mollusken:

Am größeren Teich auf dem Gelände des ehemaligen Angelzentrums wurden ausschließlich Giebel (Silberkarausche) und Karpfen festgestellt. Beide Arten sind Neozoen, d.h. keine einheimischen Arten. Am kleineren Teich östlich davon waren keine Fischvorkommen nachweisbar. An beiden Teichen sind Funde von Flussmuschel-Schalen (*Anodonta cygnea* oder *A. anatina*) getätigt worden. Außerdem wurde der Amerikanische Kamberkrebs (invasive Neozoa) erfasst.

Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten:

Nach den Erkenntnissen der tierökologischen Untersuchungen kommen im Plangebiet und direkten Umfeld mehrere nach § 44 BNatSchG geschützte Tierarten vor. Zu den besonders und streng geschützten Arten zählen fünf Fledermausarten, acht ausgewählte Vogelarten mit Gefährdung nach der Roten Liste sowie vier Amphibienarten, die in der Tabelle zuvor zusammengestellt sind. Als besonders geschützte Pflanzenart ist die Gelbe Schwertlilie im Auwald nachgewiesen worden. Streng geschützte Pflanzenarten sind nicht erfasst worden.

Art	Artname	Rote Liste D	Rote Liste NDS	Schutz VSR, FFH-RL	Schutz BNatSchG	Status
Brutvögel						
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	*	V	Anh. I	§§	seltener Nahrungsgast
Gartengras- mücke	<i>Sylvia borin</i>	*	V	-	§	
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	*	V	-	§	gelegentlicher Nahrungsgast
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	-	§	2 Brutpaare außerhalb, Nahrungsgast
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	-	§	
Teichralle	<i>Gallinula chloropus</i>	V	*	-	§§	
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	*	V	-	§§	
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	*	V	-	§§	
Fledermäuse						
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	*	-	§§	Jagd- / Nahrungsflüge, kein Quartiernachweis
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	G	Anh. IV	§§	Jagd- / Nahrungsflüge, kein Quartiernachweis
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	Anh. IV	§§	Jagd- / Nahrungsflüge, kein Quartiernachweis
Breitflügel- fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2	Anh. IV	§§	Jagd- / Nahrungsflüge, kein Quartiernachweis
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	*	Anh. IV	§§	Jagd- / Nahrungsflüge, kein Quartiernachweis
Amphibien						
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	-	-	-	§	Reproduktion nachgewiesen
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	-	-	-	§	Reproduktion nachgewiesen
Seefrosch	<i>Rana ridibunda</i>	-	V	-	§	Reproduktion anzunehmen
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	-	-	-	§	Reproduktion anzunehmen

Tabelle 3: Besonders / streng geschützte Tierarten im Plangebiet

D 2 b Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete; Schutzgebiete

Schutzgebiete und geschützte Objekte:

Im Plangebiet sind keine geschützten Gebiete gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie sowie auch keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „NSG 7 Hammersbecker Wiesen“ liegt in rd. 100 m Entfernung im Nordosten.

Der Talraum der Beckedorfer Beeke sowie die nördlich an das NSG Hammersbecker Wiesen angrenzenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Im Plangeltungsbereich befinden sich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 22a BremNatSchG. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung sind folgende geschützte Biotope erfasst worden:

- (Traubenkirschen-) Erlen- und Eschen-Auwald der Talniederungen im Norden des Plangebietes
- Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer einschließlich Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer im Süden des Plangebietes
- westlicher Teil des Niederschlagsklärbeckens (Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer / Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer) südlich der Straße „Am Becketal“ bzw. westlich Friedrich-Schröder-Straße

Der Auwald im Norden sowie das Niederschlagsklärbecken werden auch im Biotopkataster Bremen unter der Biotop-Nr. 110 (Bruchwälder, Sumpfwälder, Auwälder / naturnahe stehende Binnengewässer inkl. Ufer- und Verlandungsbereiche) bzw. unter der Biotop-Nr. 893 (naturnahes stehendes Binnengewässer inkl. Ufer-/Verlandungsbereiche) geführt.

Wald:

Ein Großteil der im Plangebiet vorkommenden flächenhaften Gehölzbestände ist als Vorwald/Sukzessionswald einzustufen und gilt - wie der Auwald - als Wald nach dem Bremischen Waldgesetz. Die im Plangebiet befindlichen Waldflächen sind nachfolgend zusammengestellt:

Biotop- / Waldtyp	Fläche ha	Lage im Plangebiet
Weiden-Pionierwald	1,2469	beidseitig Friedrich-Schröder-Straße
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	0,8041	nördlich ehem. Angelzentrum, nordwestlich Friedrich-Schröder-Straße
Birken- und Zitterpappel-Pionierwald	0,4614	nördlicher Randbereich Teich im Süden
(Traubenkirschen-) Erlen- und Eschen-Auwald der Talniederungen	0,7182	Talraum der Beckedorfer Beeke
gesamt	3,5733	

Tabelle 4: Waldflächen im Plangebiet

Wie die Luftbilder aus den vergangenen Jahrzehnten zeigen, bestehen die Waldflächen beidseitig der Friedrich-Schröder-Straße seit knapp 20 Jahren. Westlich der Friedrich-Schröder-Straße gibt es einen Teilbestand an Wald, der älter als 30 Jahre ist.

D 2 c Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist insgesamt durch einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen geprägt. Der nördlich der Straße „Am Becketal“ gelegene Teil wird durch die Anlagen des ehemaligen An-

gelzentrum Aumund bestimmt. Neben der Freizeitnutzung Angeln bzw. Sportfischerei bestand ein integriertes Fischrestaurant mit einer Aussichtsterrasse als gastronomisches Ziel, so dass das Angelzentrum mit den Rundwegen um die Fischteiche auch für weitere Nutzergruppen ein Erholungsangebot war.

An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein gewässerbegleitender Grünzug an der Beckedorfer Beeke. Die Wegeverbindung führt über einen Zugang von der Meinert-Löffler-Straße durch eine naturnahe Grünanlage und bindet außerhalb des Plangeltungsbereichs an die Beckstraße an.

Die Grünfläche südlich der Straße „Am Becketal“ und westlich der Meinert-Löffler-Straße wird temporär von einem Hundeverein genutzt. Das eingezäunte Gelände steht somit nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein großer Teich mit umgebenden, überwiegend gehölzbestandenen Grünflächen, die extensiv genutzt werden. Vom Wendehammer in der Friedrich-Schröder-Straße aus führt ein Zugang zum Gewässer. Das Ufer ist in diesem Bereich an der Nordseite weitgehend vegetationsfrei und wird in Teilen als Spielfläche, Hundeplatz etc. genutzt. Im Weiteren führt ein Trampelpfad entlang des westlichen Gewässerufers bis zur Wegeverbindung an der Bahnstrecke im Süden des Plangebietes. Der Teich mit der Grünfläche ist nicht durch Erholungseinrichtungen bzw. Infrastrukturen ausgebaut, hat aber dennoch eine Bedeutung für das Landschaftserleben und die Naherholung der Bewohnerinnen und Bewohner aus den umgebenden Siedlungsflächen.

Eine weitere Wegeverbindung besteht vom Wendehammer der Friedrich-Schröder-Straße in östliche Richtung zur Meinert-Löffler-Straße. Der Weg führt durch die Parkanlage und wird beidseitig von Bäumen / Gehölzen gesäumt. Die Straße „Am Becketal“ ist zwischen der nach Süden abknickenden Friedrich-Schröderstraße und weiter westlich liegenden Bebauung nur als Fuß- und Radweg ausgebaut.

Im Osten des Plangebietes erstrecken sich die Grünflächen der Hammerbecker Tongrube. Die Zugänge von der Meinert-Löffler-Straße befinden sich in etwa auf Höhe der Kreuzung mit der Straße „Am Becketal“ und der Zuwegung zur Beckedorfer Beeke auf Höhe der Bushaltestelle Lerchenstraße. Das Plangebiet ist somit in das übergeordnete Grünflächensystem mit einer Anbindung nach Osten in die Hammersbecker Wiesen, die Hammerbecker Tongrube mit den Sportanlagen Aumund / Vegesack und nach Westen zum Friedhof Aumund und dem weiterführenden Grünzug an der Beckedorfer Beeke eingebunden.

Die Meinert-Löffler-Straße ist Teil des Rad-Haupttroutensystems. Im Norden kreuzen die Beckstraße und Lerchenstraße als Teil des Grünen Rings Bremen mit der Route GR-HB1 „Stadtrandweg Regionale Routen“. Auf der örtlichen Ebene stellen die Straßen „Am Becketal“ mit dem Teilstück des Fuß- und Radweges und die Wegeverbindungen vom Wendehammer Friedrich-Schröder-Straße zur Meinert-Löffler-Straße und vom Bahnhof Aumund zur Fährer Straße wichtige West-Ost-Querverbindungen dar.

Das Lapro stellt in der Karte F „Erholung“ für das Plangebiet mit Umgebung dar, dass öffentlich zugängliche Grünanlagen (ohne Spielplätze) im Einzugsbereich von bis zu 500 m vorhanden sind. Es handelt sich darüber hinaus um einen Siedlungsbereich, der im Radius von 1 km über vorhandene Zugänge in die freie Landschaft verfügt.

Die Beckedorfer Beeke ist als übergeordnete Grünverbindung gekennzeichnet. Die südlich angrenzenden Grünanlagen bzw. die sonstigen innerstädtischen Freiflächen (außerhalb des Plangeltungsbereichs) haben ein allgemeines Erholungspotenzial.

Der Landschaftsraum der Teichlandschaft des ehemaligen Angelzentrums wird als Landschaftsraum mit allgemeiner Bedeutung für das Landschaftserleben bewertet.

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist durch eine gemischte Struktur aus Bebauung, naturnahen Grünflächen und Gewässern gekennzeichnet. Der Anteil bebauter Flächen ist insgesamt gering. Es überwiegt ein grüengeprägter Charakter.

Die Friedrich-Schröder-Straße wird insgesamt nur gering frequentiert und weist einen verkehrsberuhigten Charakter auf. Die südwestlich anschließende Bebauung im Bereich Fitness Park Aumund fügt sich insgesamt in die aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur des Planumfeldes ein. Im Südosten des Plangebietes sind drei bebaute Grundstücke westlich der Meinert-Löffler-Straße in den Plangeltungsbereich mit einbezogen, die in Teilen gewerblich genutzt werden.

Das Lapro stellt in der Karte E „Landschaftserleben“ den Bereich des ehemaligen Angelzentrums mit den nördlichen angrenzenden Grünflächen bis zur Beckedorfer Beeke sowie die Grünflächen östlich der Meinert-Löffler-Straße als einen zusammenhängenden Landschaftsraum mit mittlerer Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft dar. Die Wiesenfläche an der Meinert-Löffler-Straße und der Teich mit den umgebenden Grünflächen im Süden des Plangebietes sind als innerstädtische Grünflächen mit einer geringen Bedeutung für das Landschaftserleben dargestellt. Den Grünstrukturen des Siedlungsbereichs wird eine mittlere Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft (Gewerbefläche, kleinflächiger Betriebsbereich) zugeordnet. Der Gewässerverlauf der Beckedorfer Beeke mit dem begleitenden Geestrand ist als sichtbares Geotop mit der Nr. 14 ein wertvolles Landschaftselement.

D 2 d Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. historische Landnutzungsformen, Bereiche mit kulturhistorischen Siedlungs- und Bauformen sowie denkmalgeschützte Anlagen sind im Plangebiet und weiteren Umfeld nicht vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sowie sonstige Kulturdenkmale kommen nicht vor.

D 2 e Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen von der südlich verlaufenden Eisenbahnstrecke sowie von der Meinert-Löffler-Straße ein. In den neuen Wohngebieten sind daher tagsüber Außenlärmpegel von bis zu 55 dB(A) und nachts von bis zu 45 dB(A) zu erwarten. Nur an der südlichen Reihenhauszeile im Baugebiet WA 3 sowie für die vier südliche Baufelder WA 2 sind nachts um 5 dB(A) höhere Lärmwerte gemäß der Lärmkartierung der Stadt Bremen anzunehmen.

Einer höheren Lärmbelastung sind die Anlieger im Mischgebiet MI 1 an der Meinert-Löffler-Straße ausgesetzt. Hier sind tagsüber in einem Abstand von bis zu 20 m von der Meinert-Löffler-Straße Außenlärmwerte von über 60 bis zu 70 dB(A) und nachts von über 50 bis zu 60 dB(A) zu erwarten. Ab einem Abstand von 20 m sind auf den vom Straßenlärm abgewandten Gebäuderückseiten deutlich geringere Lärmwerte von tagsüber unter 60 dB(A) und nachts von unter 45 dB(A). Aufgrund der Bestandssituation und dass im Plangebiet keine neue Erschließungsstraßen errichtet werden, sind die verkehrsbedingten Immissionen als allgemeine Grundbelastung zu bewerten. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan jedoch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. (vgl. hierzu Kap. C 7 "Immissionsschutz").

Aufgrund der umgebenden Grünstrukturen mit Gehölz- und Waldflächen sowie gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bestehen keine relevanten Einwirkungen von Luftschadstoffen. Mit der Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes und der Sicherung der Mischgebietsnutzungen im MI 1 und MI 2 ist von keiner relevanten Zunahme von Luftschadstoffen auszugehen.

D 2 f Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, unter anderen in § 1 Abs. 6 Nr. 7. und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht relevant betroffen. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen, sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Störfallbetriebe sind weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung zulässig.

D 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

D 3 a Schutzgut Boden

Das geplante Wohngebiet wird in Teilen auf offenen, unbelasteten Böden errichtet. Dies betrifft die Bereiche westlich der Friedrich-Schröder-Straße (WA 3) und südlich der bestehenden Bebauung des Technologieparks (WA 2). In diesen zukünftig versiegelten Bereichen erfolgt ein Verlust natürlich gewachsener Böden und der ökologischen Bodenfunktionen sowie auch damit einhergehend ein Funktionsverlust für den Wasserhaushalt. Die Versiegelung bisher biologisch aktiver Bodenfläche führt zu einer Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. In den Bereichen, in denen bereits eine Bebauung besteht (Technologiezentrum und Angelzentrum) sind die Bodenfunktionen bereits beeinträchtigt.

Eingriffsregelung

Zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft trägt unter anderem die Eingriffsregelung bei, welche für das Bebauungsplanverfahren nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG anzuwenden ist. § 1a Abs. 3 BauGB regelt grundlegend, dass im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Aufgrund des geltenden Planrechts ist bereits in den bisher ausgewiesenen Baugebieten, in denen eine Überplanung stattfindet, eine Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 in den Gewerbegebieten und von 0,6 in dem Mischgebiet (Angelzentrum) möglich. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen stellen aufgrund ihrer Oberflächenversiegelung eine vollständige Überbauung des Bodens dar.

Es ergibt sich folgende zulässige Überbauung nach dem bisher geltenden Planungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1567:

Bebauungsplan	Fläche (m ²)	Baugebiet	GRZ 1	GRZ 1+2	Überbauung (m ²)
374	39.500		0,8	0,8	31.600
379	4.400		0,8	0,8	3.520
1217 (westlich Friedrich-Schröder-Straße)	6.300		0,8	0,8	5.040
1217 (östlich Friedrich-Schröder-	27.700		0,8	0,8	(22.160) max. Größe

Straße)				Baufeld: 14.200
Friedrich-Schröder-Str.				2.858
Meinert-Löffler-Str.				1.793
Gesamt				59.011

Tabelle 5: Zulässige Grundfläche nach bisherigen Bauplanungsrecht

Bebauungsplan 1567:

Die Planung für den Bebauungsplan 1567 ermöglicht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, das in unterschiedliche Baugebiete gegliedert wird (WA 1- WA 4), für die wiederum entsprechend der städtebaulichen Konzeption unterschiedliche maximale Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt werden. Die GRZ 2 beschreibt dabei die Möglichkeit einer zusätzlichen Überbauung für Nebenanlagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten. Zudem wurden für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 die Obergrenze der zulässigen Grundstücksüberbauung festgelegt. Bei der Berechnung der Versiegelung der Verkehrsflächen wurde berücksichtigt, dass die Friedrich-Schröder-Straße einen neuen straßenbegleitenden Fußweg bekommt.

Es ergibt sich folgende zulässige Überbauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1567:

Bebauungsplan 1567	Fläche in m ²	GRZ 1	GRZ 1+2	Überbauung (m ²)
WA 1.	7.416	0,4	0,6	4.450
WA 2 nördliche u. mittlere Reihe	5.737	0,42	0,63	3.615
WA 2 südliche Zeile	3.150	0,36	0,6	1.134
WA 3	2.698	0,4	0,6	1.618
WA 4	1.560	0,2	0,2	312
MI 1	7.600	0,6	0,8	6.080
MI 2	8.846	0,6	0,8	7.077
Öffentliche Grünfläche	36.175	-	-	-
Private Grünfläche	6.76	-	-	-
Wald	18.381	-	-	-
Festgesetzte Wasserflächen	7.802	-	-	-
Straße Am Becketal	2.629	-	-	2.629
Friedrich-Schröder-Straße (inkl. Neuer Fußweg)	3.048	-	-	3.048
Meinert-Löffler-Straße	1.793	-	-	1.793
Fläche für Versorgungsanlagen	72	1,0	1,0	72

Fläche für Abwasserbeseitigung (NKB)	3.552	-	-	-
Gesamt	116.535			31.828

Tabelle 6: Zulässige Grundfläche nach neuen Bauplanungsrecht (Bebauungsplan 1567)

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei voller Ausnutzung der Überbaumöglichkeiten nach den Festsetzungen der bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungspläne 374, 379 und 1217 eine Versiegelung von rd. 59.011 m² möglich wäre. Dem steht eine Überbauung nach neuem Planungsrecht (Bebauungsplan 1567) von rd. 31.828 m² gegenüber. Insofern trägt die neue Planung im Sinne des Bodenschutzes zu einer Reduzierung der Bodenversiegelung bei. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Regelungen des Baugesetzbuches ist daher nicht erforderlich.

Die natürlichen Funktionen des Bodens im Plangebiet sind in Teilen beeinträchtigt durch Altlasten und schädliche Bodenveränderungen. Diese werden in Teilen saniert, in dem der belastete Boden ausgetauscht und entsorgt wird. In anderen Bereichen werden die belasteten Böden überbaut, so dass dort ein direkter Kontakt mit schadstoffhaltigen Bodenauffüllungen nach der Realisierung der Bebauung ausgeschlossen ist. Aufgrund der durch dichte Tone dominierten geologischen Schichtfolge im Untergrund ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe weitestgehend ausgeschlossen. Nur in südwestlichen und nordöstlichen Randlagen des Plangebiets ermöglichen schluffige oder feinsandige Schichten eine eingeschränkte Versickerung.

Die Altablagerung an der Meinert-Löffler-Straße wurde bereits in den Jahren 1992-1993 durch eine qualifizierte Oberflächenabdichtung gesichert. Durch eine Gasdrainschicht unterhalb der Oberflächenabdichtung werden eventuell entstehende Deponiegas-Restmengen abgeführt. Zum Schutz des Grundwassers wird in die Gruben eindringendes Schichtenwasser abgepumpt. Die Altablagerung wird zudem im Rahmen des Altablagerungsüberwachungsprogramms der Stadtgemeinde Bremen regelmäßig überwacht.

D 3 b Schutzgut Wasser

Mit Umsetzung der Planung ist eine Zunahme der Bodenversiegelung auf bisher unbebauten Flächen (WA 2 südliche Reihen und WA 3) zu erwarten, die zu einer Erhöhung der Abflussmengen und der Abflussgeschwindigkeit von Niederschlägen auf den geplanten überbauten und befestigten Flächen führt. Die Grundwasserneubildungsrate und die Versickerungsleistung der Böden werden hier eingeschränkt.

Im Vergleich zum bestehenden Planrecht der rechtskräftigen Bebauungspläne wird jedoch eine deutliche Zurücknahme der planungsrechtlich zulässigen Bodenversiegelung erwirkt, die somit auch zu Entlastungseffekten für das Schutzgut Wasser führt.

Im Norden des Plangebietes führt das Baugebiet WA1 zu Eingriffen in einen Teich des ehemaligen Angelzentrums. Im Übergang zwischen der südlichen Uferzone und dem WA1 wird eine Teichverfüllung in einer Größenordnung von ca. 900 m² erforderlich.

Der große Teich im Süden des Plangebietes wird als öffentliche Wasserfläche ausgewiesen und erhalten. Ebenso wird die öffentliche Grünflächenausweisung im Norden des Plangebietes um die Zweckbestimmung „Teiche“ erweitert, so dass die Wasserflächen im Plangebiet mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1567 gesichert werden. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung naturnaher Uferzonen werden entsprechende Grünfestsetzungen getroffen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses trägt bei Gebäuden mit Flachdächern sowie auf den Dächern der Carportanlagen eine Dachbegrünung bei. Das Regenwasser, das auf den Grundstücken nicht versickert, wird in das bestehende Niederschlagsklärbecken westlich der Friedrich-Schröder-Straße eingeleitet. Vom Niederschlagsklärbecken aus erfolgt eine gedroselte Ableitung in die Beeke, so dass sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben.

D 3 c Schutzgut Klima / Luft

Bei Planungsumsetzung wird das Lokalklima durch die Zunahme versiegelter und aufheizbarer Flächen negativ verändert. Insbesondere die Rodung der Wald- und flächenhaften Gehölzbestände im Plangebiet wirkt sich lokal auf das Umgebungsklima aus. Die Überbauung führt zu einem Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbeständen für die Sauerstoffproduktion und Verschattung (Temperaturreduzierung) sowie verdunstungs- und filterwirksamem Grünvolumen (Luftbefeuchtung). Es ergibt sich eine Veränderung von einem bioklimatischen Gunstraum zu einem gering belasteten Siedlungsraum.

Der Erhalt von Wald- und Gehölzflächen, der Wasserflächen und sonstigen Vegetationsflächen in den festgesetzten Grünflächen wirkt der Beeinträchtigung der bioklimatischen Situation entgegen und sichert weiterhin klimatische Ausgleichsfunktionen. Die verbleibenden Grünflächen stehen auch zukünftig im Verbund zum Grünzug der Beckedorfer Beeke und zu der Hammersbecker Tongrube, so dass die übergeordnete klimatische Gunstwirkung des Planungsumfeldes bestehen bleibt. Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen in den Baugebieten wirken sich günstig auf das Lokalklima aus. Kaltluftschneisen sind nicht betroffen.

Für das neue Wohngebiet ist im Sinne einer dezentralen Energieversorgung die Errichtung eines Blockheizkraftwerks geplant. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" fest. Das Blockheizkraftwerk dient insbesondere der Versorgung der Haushalte mit Nahwärme. Zudem wird Strom erzeugt, der in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Mit dem Anschluss erreichen die neuen Wohnhäuser den KfW 40+ Haus-Standard, so dass die neuen Wohnhäuser im Sinne des Klimaschutzes auf einen geringen Energiebedarf abzielen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude statisch so auszubilden sind und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten ist, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Somit werden auch die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von solarer Energie geschaffen.

Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Luftbelastungen sind durch das neue Wohngebiet und die bestehenden Nutzungen in den Mischgebieten nicht zu erwarten. Die baubedingten Auswirkungen durch Schadstoffemissionen (Abgase, Staub) sind nur lokal und zeitlich begrenzt, so dass die Luftqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen und die lufthygienischen Bedingungen durch das Vorhaben für das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

D 3 d Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotope und Lebensräume

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung der geplanten Bebauung und Erschließung kommt es zu einem direkten und dauerhaften Verlust von vorhandenen und potenziellen Lebens- und Teillebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Betroffen sind überwiegend Tier- und Pflanzenarten wald- und gehölzgeprägter Biotop-, Gewässerbiotop- sowie der

Ruderalfluren. Die Auswirkungen werden jeweils für die einzelnen Teilgebiete nachfolgend beschrieben:

Baugebiet WA1 / Private Grünfläche

Mit dem Wohngebiet WA1 nördlich der Straße „Am Becketal“ findet ein Eingriff in den großen, westlich liegenden Teich des ehemaligen Angelzentrums statt. Es wird eine Verfüllung des Gewässers auf der Südseite in einem Umfang von rd. 904 m² vorgenommen. Neben dem Verlust von Wasserfläche mit rd. 778 m² ist auch ein Teil der naturnah ausgebildeten Uferzone mit einem Schilf-Röhricht auf einer Fläche von rd. 126 m² betroffen. Darüber hinaus gehen uferbegleitende Gehölzflächen und der Gehölzstreifen des Biotoptyps „sonstiger standortgerechter Gehölzbestand“ zwischen der Straße „Am Becketal“ und dem Stellplatz in einer Größe von rd. 2.485 m² verloren.

Wie schon beim Schutzgut Boden ausgeführt (vgl. oben), ist die Biotopinanspruchnahme der Gehölze nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan 379 planungsrechtlich zulässig, da diese Flächen als Mischgebiet bzw. Stellplätze ausgewiesen sind. Der Gewässerverlust findet dagegen auf einer als private Grünfläche festgesetzten Fläche statt und ist daher auch naturschutzrechtlich als Eingriff zu bewerten.

Die im Norden und Osten des WA1 festgesetzte private Grünfläche entspricht weitgehend der derzeit festgesetzten privaten Grünfläche im geltenden B-Plan 379. Die Fläche stellt sich aktuell durch Aufgabe des Angelzentrums als Brache mit Ruderal- und Gehölzbiotopen dar. Die Neuplanungen und zukünftigen Nutzungen können im Vergleich zum Bestand zu einer Nutzungsintensivierung oder auch Überprägung der vorkommenden Lebensräume führen.

Neben der Wasserfläche des Teiches sind davon rd. 1.250 m² Gehölze, sonstige Baumgruppen und 1.060 m² Ruderalflur betroffen.

Baugebiet WA 2

Die Planungsumsetzung für das Wohngebiet WA 2 südlich der Straße „Am Becketal“ und östlich der Friedrich-Schröder-Straße führt zu Baum- und Gehölzverlusten. Im Bereich der Stellplatzanlage des Technologiezentrums entfallen rd. 27 Bäume. Dabei handelt es sich um Sumpf-Eichen mit Stammdurchmessern von rd. 0,40 bis 0,50 m und Kronendurchmessern von rd. 10 bis 16 m. Südöstlich der Friedrich-Schröder-Straße wird die Rodung eines Waldbestandes in einer Größe von 4.861 m² erforderlich. Dabei handelt es sich um einen Weiden-Pionierwald.

Baugebiet WA3 / öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Für die Umsetzung des Baugebietes WA 3 einschließlich der Errichtung des Spielplatzes westlich der Friedrich-Schröder-Straße ist die Entnahme eines Waldbestandes auf einer Fläche von 3.449 m² erforderlich. Der überwiegende Teil ist als Birken-Zitterpappel-Pionierwald entwickelt. Im nordwestlichen Randbereich ist der betroffene Wald als sonstiger Pionier- und Sukzessionswald ausgebildet. Darüber hinaus wird eine Gehölzfläche in einer Größe von 330 m² beansprucht, die sich im Westen an den Wald anschließt.

Baugebiete MI1 und MI2

Mit der Ausweisung der Mischgebiete MI 1 MI 2 südlich der Straße „Am Becketal“ sind keine Beeinträchtigungen für Biotope verbunden. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Vergleich zum derzeit planungsrechtlich zulässigen Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 werden die baulichen Nutzungen weitgehend bestandsgemäß übernommen. Eine zusätzliche bauliche Verdichtung mit Biotopverlusten ist somit nicht zu erwarten. Im MI 1 wird die nördliche und westliche Abgrenzung im Übergang zu öffentlichen Grünfläche im Vergleich zur nach altem Planrecht zulässigen Gewerbebenutzung zurückgenommen, so

dass ein ausreichender Abstand zum Teich und den vorhandenen Gehölzbeständen gesichert wird.

Straßenverkehrsflächen

Die bestandsgemäß festgesetzten Straßenverkehrsflächen führen zu keinen Beeinträchtigungen für Biotope. Für die Errichtung eines Fußweges entlang des nördlichen Straßenrands der Straße „Am Becketal“ sind Gehölzflächen und Ruderalflur zu entfernen. Auf der Westseite der Friedrich-Schröder-Straße entfallen für einen zusätzlichen Gehweg drei Eichen. Die Fußwege dienen der Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Öffentliche Grünflächen

Mit den Grünflächenausweisungen des vorliegenden B-Planes werden insgesamt positive Auswirkungen für das Schutzgut Biotope erzielt. Die geplanten Grünflächen im Bereich der derzeit nach geltendem Planrecht festgesetzten Gewerbegebiete bilden den realen Biotopbestand mit Pionierwäldern, sonstigen Gehölzbeständen und Gewässern ab und gewährleisten somit den Fortbestand der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Dazu zählen die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Süden des Plangebietes einschließlich der Grünverbindung zur Meinert-Löffler-Straße, die öffentliche Grünfläche „Naturbelassene Fläche inklusive der Wasserfläche sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ westlich der Meinert-Löffler-Straße. Die ergänzende Kennzeichnung des Teiches in der Grünfläche im Süden als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und die überlagernde Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Grünfläche „Wiese“ sichern den Erhalt wertvoller Biotope bzw. Biotopstrukturen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Fläche“ westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sichert die bereits vorhandene Ausgleichsfläche.

Im Gesamtergebnis der Ermittlung von Beeinträchtigungen werden mit dem Bebauungsplan 1567 positive Auswirkungen durch die Zurücknahme der planerisch zulässigen Gewerbebenutzung und der damit verbundenen Sicherung der vorkommenden Biotope erzielt. Dennoch besteht in Teilen ein Biotopverlust für Gehölze und Ruderalfluren und eine Inanspruchnahme von Wald aufgrund des Realbestandes. Die ermittelten Biotopverluste werden nachfolgend in Tabelle 7 zusammengestellt:

Biototyp	Fläche	Lage / Vorhaben
Sonstiges naturnahes Stillgewässer (SEZ) / naturferner Fischteich (SXF)	778 m ²	Teichareal nördlich Straße Am Becketal / WA1
Schilf-Röhricht	126 m ²	-
Gewässer gesamt	904 m²	
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	2.485 m ²	Teichareal nördlich Straße Am Becketal, Gehölzstreifen / WA1
	330 m ²	Gehölze im Waldrandbereich westlich Friedrich-Schröder-Straße / WA2
Gehölzfläche gesamt	2.815 m²	

Tabelle 7: Biotopverluste

Aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Überbauung der Gehölz- und Ruderalbiotope gemäß den geltenden Bebauungsplänen 374, 378 und 1217 ergeben sich daraus keine kompensationspflichtigen Eingriffe. Gemäß der Gegenüberstellung der Versiegelung nach vorhandenem und geplanten Planrecht zum Schutzgut Boden besteht ein quantitativer Überschuss durch eine geringeren Versiegelungsgrad für den Bebauungsplan 1567. Der Realverlust von Gehölz- und Ruderalbiotopen soll durch die geplanten Aufwertungsmaßnahmen in

den Grünflächen kompensiert werden. Insbesondere in der Grünfläche nördlich der Straße „Am Becketal“, die ergänzend als Maßnahmenfläche M 5 festgesetzt ist, wird der Biotopkomplex insgesamt in qualitativer Hinsicht verbessert.

Bäume

Mit der Errichtung von Reihenhäusern entsprechend der dem Bebauungsplan 1567 zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption sind Baumfällungen erforderlich, die in der Tabelle 8 zusammengestellt sind (vgl. auch Baumkataster im Anhang).

Nr.	Art	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Bemerkungen	Erhalt	Verlust
A3	Eiche	2,82	19,00	südlich RHB	✓	
A4	Sumpfeiche	1,54	11,40	Stellplatz Technologiezentrum		x
A5	Sumpfeiche	1,22	12,40	-,-		x
A6	Sumpfeiche	1,32	14,00	-,-		x
A7	Sumpfeiche	1,35	13,20	-,-		x
A8	Sumpfeiche	1,39	15,80	-,-		x
A9	Sumpfeiche	1,22	10,80	-,-		x
A0	Sumpfeichen			weitere 21 Stk. im Bereich Stellplatz Technologiezentrum		x
B6	Ahorn	1,26	12,00	Grundstück Fitnesspark,	✓	
				östliche Flurstücksgrenze		
B7	Ahorn	1,13	12,00	Nordseite Fläche RHB	✓	
B8	Ahorn	1,28	16,00	-,-	✓	
B9	Ahorn	1,06	11,00	Baumreihe südlich Fuß-/Radweg Am Becketal	✓	
B9.0				weitere 6 Stk Bäume in Baumreihe	✓	
B10	Ahorn	1,08	12,00	Baumreihe nördlich Fuß-/Radweg Am Becketal		x
B10.0				weitere 6 Stk. Bäume in Baumreihe		x
C1	Laubbaum	2,20	12,00			
C2	Laubbaum	2,53	14,00	südlich RHB	✓	
C3	Laubbaum	2,43	13,00	südlich RHB	✓	
C4	Laubbaum	1,20	10,00	südlich RHB	✓	
C5	Laubbaum	1,39	12,00	Straßenbegleitgrün westlich Friedrich-Schröder-Straße		x
C6	Laubbaum	1,24	6,00	Wald westlich Friedrich-Schröder-Straße		x
C7	Laubbaum	1,30	10,00	Wald östlich Friedrich-Schröder-Straße		x
C8	Laubbaum	1,35	12,00	-,-		x
C9	Laubbaum	1,40	11,00	Baumscheibe Wendeanlage Friedrich-Schröder-Straße	✓	
C10	Laubbaum	1,40	7,00	Wald östlich Friedrich-Schröder-Straße		x
C11	Laubbaum	1,19	10,00	Weg Südseite von Wendeanlage zur Meinert-Löffler-Straße	✓	
C12	Laubbaum	1,35	10,00	nördliches Ufer Teich im Süden	✓	
C13	Laubbaum	1,40	7,00	Wald östlich Friedrich-Schröder-Straße		x
C14	Laubbaum	1,22	6,00	-,-		x

Tabelle 8: Baumkataster

(Hinweis: Die Baumnummern in der Tabelle 8 basieren auf unterschiedlichen Vermessungen aus den Jahren 2018, 2019 und 2020 und werden daher mit dem Index A, B und C in das Kataster aufgenommen.)

Insgesamt müssen 34 Bäume gefällt werden, von denen sieben unter die Baumschutzverordnung Bremen fallen. Diese geschützten Bäume, die nicht erhalten werden können, sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als zu fällende Bäume gekennzeichnet. Für diese sieben Bäume sind 41 neue Bäume als Kompensation anzupflanzen.

Wald

Der Pionier- und Sukzessionswald, der östlich und westlich an die Friedrich-Schröder-Straße angrenzt, kann mit der Entwicklung der Wohngebiete WA 2 und WA 3 nicht erhalten werden. Daher ist der Waldverlust nach BremWaldG zu kompensieren.

Für den Waldausgleich erfolgt eine Bilanzierung nach Alter: bis 30 Jahre ist ein Ausgleich von 1:1 der Fläche, über 30 Jahre von 1:2 und über 60 Jahre von 1:3 zu leisten. Die im Plangebiet betroffenen Wälder sind den noch relativ jungen Pionierwäldern zuzuordnen. Luftbildauswertungen zeigen, dass die Flächen beidseitig der Friedrich-Schröder-Straße noch im Jahre 1997 gehölzfrei sind. Ein Teilbereich westlich der Friedrich-Schröder-Straße hat allerdings ein höheres Alter. Die Festlegung der Altersklassen und die Abgrenzung der unterschiedlichen Bereiche vor Ort ist in Abstimmung mit dem für den Baumschutz in der Stadtgemeinde Bremen zuständigen Referat vorgenommen worden. Der Ersatzflächenbedarf wird anhand dieser Grundlagen nachfolgend wie folgt ermittelt:

Waldtyp	Flächenverlust	Ausgleichsverhältnis	Ersatzflächenbedarf
Weiden-Pionierwald (WPW), jünger als 30 Jahre			
östlich Friedrich-Schröder-Straße	4.861 m ²	1:1	4.861 m ²
westlich Friedrich-Schröder Straße	2.643 m ²	1:1	2.643 m ²
Weiden-Pionierwald (WPW), in Teilen mit älteren Eichen durchsetzt, älter als 30 Jahre			
westlich Friedrich-Schröder-Straße	589 m ²	1:2	1.178 m ²
sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS), jünger als 30 Jahre			
westlich Friedrich-Schröder Straße	37 m ²	1:1	37 m ²
gesamt			8.719 m²

Tabelle 9: Ermittlung Waldersatz

Aus der Bilanzierung des Waldverlustes entsprechend des oben genannten Ausgleichsverhältnisses ist eine Waldkompensation in einer Flächengröße von 8.719 m² zu leisten. Als Ausgleich für den Waldverlust ist die Herstellung und Pflege eines strukturreichen Laubwaldes auf Sandacker im Naturraum der Rekumer Geest vereinbart worden. Für den Waldausgleich nach dem BremWaldG ist auf rd. 8.719 m² im Kompensationspool der Rekumer Geest neuer Wald anzupflanzen (Flurstücke 119 und 120, Gemarkung VR 127).

Das Erfordernis zur Umwandlung des Waldes begründet sich zu einen in der Notwendigkeit der Schaffung von in Bremen dringend benötigten Wohnraum und zum anderen darin, dass im Sinne der Innenentwicklung ein Gewerbegebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll. Der in den letzten 30 Jahre entstandene Pionier- und Sukzessionswald liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan 1217 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt.

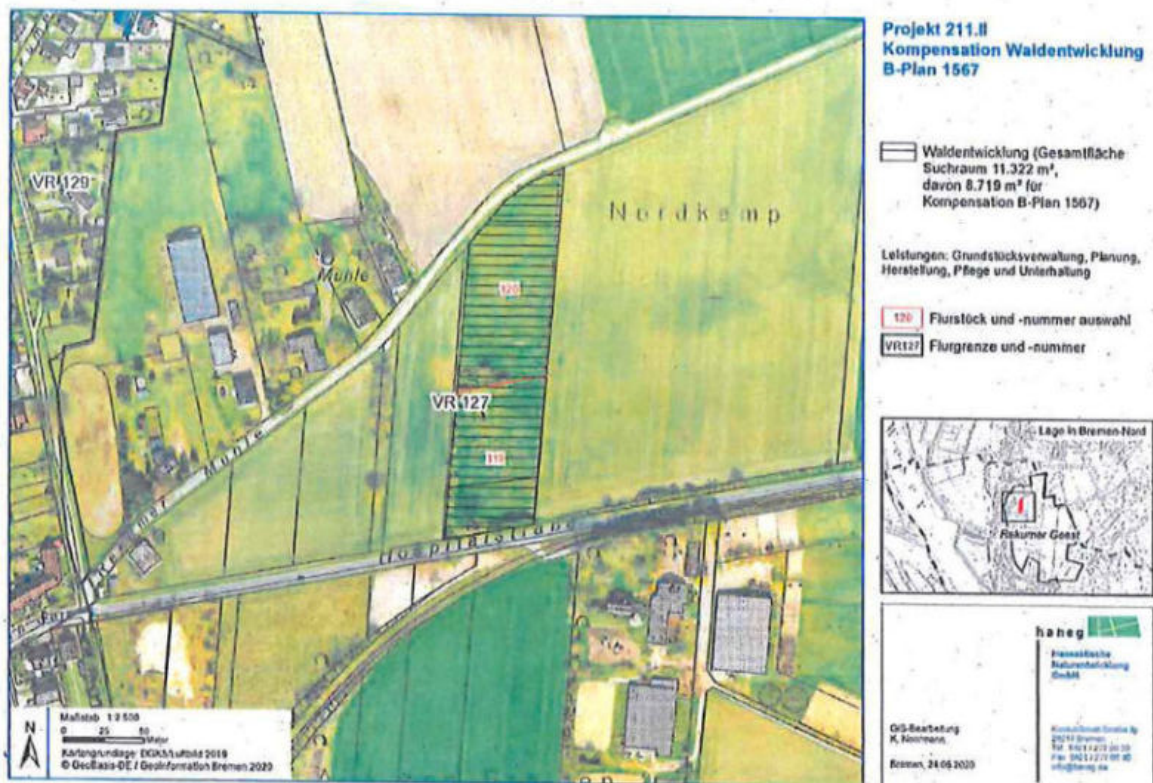


Abb. 1. Flächenpool „Rekumer Geest“ für die Waldkompensation in Bremen-Farge

Die Waldkompensation auf den externen Ausgleichsflächen wird in einem Vertrag zwischen der Hanseatischen Naturentwicklung GmbH (haneg), die Eigentümerin der externen Waldflächen ist, und dem Investor für das neue Wohngebiet gesichert. Die konkreten Regelungen für den Waldersatz in einer Größe von 8.719 m² werden in der erforderlichen Waldumwandelungsgenehmigung getroffen.

Für die verbleibenden Waldbestände zwischen dem Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und dem Mischgebiet MI 2 soll keine entsprechende Ausweisung als Waldfläche im Bebauungsplan 1567 vorgenommen werden. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Fläche“ festgesetzt und soll als naturnahes Gebüsch mit feuchten Hochstaudenfluren dauerhaft erhalten und entwickelt werden.

Tiere und artenschutzrechtliche Betrachtung

Der Flächenverlust der Wald-, Gehölz- und Gewässerbiotope, auch im Zusammenhang mit funktionalen Zusammenhängen mit dem Umfeld, kann auch zu einem Lebensraumverlust für die Fauna führen. Die Ermittlung der Beeinträchtigungen für die Tierwelt beruht auf dem Artenschutzgutachten (vgl. Ökologis GmbH 2019).

Amphibien

In Bezug auf diese Artengruppe ergibt sich eine Betroffenheit für den Seefrosch als Art der Vorwarnliste, der im Bereich des größeren Teiches im Westen des ehemaligen Angelzentrums derzeit mit einer Population von vermutlich sechs Tieren vertreten ist. Durch den teilweisen Verlust des Gewässers am Südufer durch Verfüllung und Überbauung gehen Lebensräume bzw. wertvolle Teile des Laichgewässers für die Art verloren. Es bestehen zwar an beiden kleineren ehemaligen Angelteichen östlich angrenzend sehr wenige Einzelvorkommen der Art. Aufgrund der ungünstigen Habitatstruktur können diese Teiche aber nicht unmittelbar als Ausweichhabitat bewertet werden.

Auch die beiden Arten Erdkröte und Grasfrosch sind am westlich gelegenen Teich nördlich der Straße „Am Becketal“ mit reproduzierenden Populationen vertreten, so dass die geplante Teilverfüllung dieses Gewässers zu einem Verlust von Teilen der Population führen kann.

Darüber hinaus gehen Teile der gehölzgeprägten Gewässerumgebung nördlich der Straße „Am Becketal“ als Sommer- und Winterlebensraum für die Amphibien durch die Bebauung des WA 1 verloren. Neben den bereits angeführten Arten ist davon auch der Teichmolch betroffen, der dieses komplexe Lebensraumgefüge nutzt. Die vorhabenbedingte Inanspruchnahme von Teilen des Gewässer-Gehölzkomplexes führt auch zu Beeinträchtigungen der Wanderrouten zwischen Laichplätzen und Winterlebensräumen.

Die Migrationswege der verbleibenden Population an den ehemaligen Angelteichen zwischen Winter- und Sommer-/Frühjahrslebensräumen werden erheblich eingeschränkt, so dass auch die Population am Rückhaltebecken westlich des Technologiezentrums stärker isoliert sein wird. Im Ergebnis der Konfliktanalyse besteht eine erhebliche Betroffenheit der Biotopverbindungswege.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Schaffung von Ersatzlebensräumen als Kompensation werden daher entsprechende Maßnahmen erforderlich (vgl. Kap. D 4 Grünordnerisches Konzept und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Brutvögel

Für die innerhalb des Plangebietes vorkommenden europäischen Vogelarten kann durch die Inanspruchnahme von Wald-, Gehölz- und Gewässerbiotopen sowie Einzelbäumen eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein. Das direkte Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Baufeldräumung und Bautätigkeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum zwischen dem 01.10 und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen, so dass keine Gelege, Nestlinge etc. zerstört werden.

Erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für die vorkommenden weit verbreiteten und störungstoleranten Arten voraussichtlich nicht zu erwarten und werden darüber hinaus durch die Bauzeitenregelung verringert. Die streng geschützten Arten Waldohreule und Grünspecht mit jeweils einem Revier in der näheren Umgebung (50 m-Radius) brüten für gewöhnlich auch in enger Umgebung bebauter bzw. wohnlich genutzter Gebiete (z.B. Gärten mit älteren Bäumen) und gelten als wenig empfindlich. Eine Aufgabe der Reviere durch Störungen in der Bauphase bzw. durch die zukünftige Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.

Dagegen ist für den Waldkauz als streng geschützte Art mit einem Brutrevier in der unmittelbaren Umgebung (< 50 m-Radius) westlich des ehemaligen Fischrestaurants an der Beckendorfer Beeke von störungsbedingten Beeinträchtigungen vor allem in der Bauphase, aber auch bei späterer Wohnbebauung auszugehen. Das Revier wird sich voraussichtlich in den nördlichen Waldbestand oder z.B. Richtung Aumunder Friedhof verlagern, so dass von einer erheblichen Betroffenheit ausgegangen wird. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten sind daher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M5 an Altbäumen zwei Nistkästen für Eulenvögel (Waldkauz) in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu unterhalten sind. Die Installation der Nistkästen ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Durchführung von Fällungs- und oder Rodungsmaßnahmen herzustellen.

In Bezug auf das artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird im Folgenden eine Prüfung auf Artniveau vorgenommen:

Für den Eisvogel als Art des Anhangs I der europäischen Vogelschutzrichtlinie und den Graureiher als Art der Vorwarnliste, die als sporadische Nahrungsgäste an den Gewässern auftreten, ergeben sich bei Planungsumsetzung keine Betroffenheiten, da der überwiegende Teil der Gewässer erhalten bleibt.

Die Teichralle als streng geschützte Art verliert durch die Teilverfüllung des größeren Angelteiches ein Brutrevier. Da die Art jährlich neue Nester anlegt und an den weiteren Gewässern als Brutvogel vertreten ist, bleiben Ausweichquartiere bestehen.

Mit Verlust des Laubwaldbestandes südlich des Technologiezentrums wird der Brutplatz des Sperbers als streng geschützte Art beansprucht. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass diese Greifvogelart in der Umgebung ein ausreichendes Angebot an Brut- und Nahrungshabitaten vorfinden wird, so dass keine erhebliche Betroffenheit vorliegt (vgl. *Ökologis GmbH 2019*).

Für die vorkommenden Arten Gartengrasmücke und Haussperling der Vorwarnliste sowie den gefährdeten Star ergeben sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgrund der gegebenen Revierdistanzen keine Betroffenheiten.

Die sonstigen Vogelarten aus der Gruppe der Gehölzbrüter und Wasservögel verfügen jeweils über eine sehr weite Verbreitung und kommen auch in anderen Teilen des Untersuchungsgebietes und in der Umgebung vor. Sie sind durch gute Populationserhaltungszustände und hohe Habitatflexibilitäten gekennzeichnet und zudem in der Lage, in ähnliche Lebensräume rasch umzusiedeln. Zudem besetzen diese Arten keine mehrjährig genutzten Lebensstätten, so dass insgesamt keine erhebliche Betroffenheit vorliegt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind auch bei Planungsumsetzung die ökologischen Lebensraumfunktionen im Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG weiterhin für die vorkommenden Brutvögel gegeben.

Fledermäuse

Für die vorkommenden Fledermausarten sind bei Realisierung des neuen Wohngebietes voraussichtlich keine Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu erwarten. Großquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere, Zwischenquartiere) wurden im Baumbestand nicht festgestellt. Es sind allenfalls Kleinquartiere wie Tageseinstände oder Balzquartiere (z. B. in Baumspalten zu fällender Bäume) relevant, die im räumlichen Umfeld des Plangebietes ausreichend in Form von Ausweichquartieren zur Verfügung stehen. Von erheblichen Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird für die vorkommenden Fledermausarten nicht ausgegangen. Auch bleiben die Lebensraumfunktionen für die Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Zusammenhang erhalten. Sowohl Quartierhöhlen von Fledermäusen als auch Jagdlinien, wichtige Leitstrukturen für Jagdflüge und Nahrungshabitats bleiben bestehen. Die Flugstraßennutzung der Straße „Am Becketal“ wird zwar durch den Verlust von straßenbegleitenden Gehölzen eingeschränkt, kann aber durch die geplanten Neupflanzungen von Bäumen wiederhergestellt werden.

Schutzgebiete

Für geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG ergeben sich keine Auswirkungen. Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandenen geschützten Biotope, der Auwald im Nordosten und der Teich im Süden des Plangebietes werden als Schutzgebiete nachrichtlich in den B-Plan übernommen und sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Dies gilt auch für den westlichen Teil des Niederschlagsklärbeckens, der nachrichtlich als geschütztes Biotop im Bebauungsplan dargestellt wird. Für den östlichen Teil erfolgt keine Übernahme des Schutzstatus des Gewässers, entsprechend der Kennzeichnung im städtischen Biotopkataster.

Die Maßnahmenfläche M1 wird als bereits zugeordnete Maßnahmenfläche mit der Funktion eines Amphibienkorridors übernommen.

Die Maßnahmenfläche M5 im Nordosten des Plangebietes wird weitgehend aus dem bisher geltenden Bebauungsplan 379 übernommen. Im Bereich des östlichen Teils der geplanten Wohngebietsausweisung WA 1 erfolgt eine Anpassung bzw. Überplanung der Abgrenzung, so dass insgesamt 530 m² der Maßnahmenfläche verloren gehen. Demgegenüber stehen Neuausweisungen von Maßnahmenflächen (M2, M3 und M4) im Norden des Plangebietes auf der einer Fläche von rd. 600 m², die im unmittelbaren Zusammenhang mit der betroffenen Maßnahmenfläche stehen und eine entsprechende Kompensation darstellen.

Auf das Landschaftsschutzgebiet entstehen bei Planungsumsetzung keine Beeinträchtigungen. Eine erhebliche Betroffenheit für die Erhaltungsziele ist nicht abzuleiten, da bereits mit den baulichen Anlagen des ehemaligen Angelzentrums eine bauliche Vorprägung gegeben ist.

Die Biotopverbundfläche „Talraum der Beckedorfer Beeke“ im Norden des Plangebietes erfährt bereits im Bestand durch die Nutzungen des ehemaligen Angelzentrums eine gewisse Einschränkung. Die nun geplante Entwicklung des Wohngebietes WA1 nördlich der Straße „Am Becketal“ findet weitgehend auf einer Fläche statt, für die bereits nach geltendem Planrecht eine Mischgebietsnutzung mit einer Stellplatzanlage zulässig wäre.

Mit der Überplanung eines Teils des größeren Teiches findet ein direkter Eingriff in den Biotopkorridor statt. Demgegenüber stehen aber die geplanten Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung und ökologischen Aufwertung der Grünflächen im Biotopverbundraum insgesamt, so dass keine erhebliche Verschlechterung der Biotopverbundfunktionen zu erwarten ist.

D 3 e Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild, Erholung

Die geplante Neubebauung mit Entwicklung eines Wohngebietes führt in Teilen des Plangebietes zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Das bisher durch Wald- und Gehölzflächen geprägte Teilgebiet der Neuplanung wird zukünftig durch bauliche Nutzungen überprägt. Durch den Erhalt von umfangreichen Gehölzflächen in den geplanten Grünflächen werden insgesamt ausreichende Grünkulissen gesichert, die eine landschaftliche Einbindung der Neubebauung in den Wohngebieten gewährleisten.

Der bisher grüne geprägte Teilbereich nördlich der Straße „Am Becketal“ wird zukünftig stärker durch das Wohngebiet WA 1 baulich bestimmt sein. Von der Straße und dem weiterführenden Fuß- und Radweg entfallen die direkten Bezüge und Sichtbeziehungen zur Grünfläche.

Im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind keine besonderen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da hier die bestehende Bebauung gesichert wird.

Im Vergleich zur bisherigen Gewerbegebietsausweisung im Plangebiet zeigt sich, dass die Wohngebietsentwicklung mit Grünflächen zu einer kleinteiligeren Bebauung als die festgesetzten Gewerbeflächen führen und sich insgesamt besser in das Orts- und Landschaftsbild und in die Umgebung integrieren werden.

Insgesamt erfährt das Schutzgut Landschaft und Stadtbild eine Neugestaltung unter Berücksichtigung des Erhalts und der Entwicklung von gebietstypischen Grün- und Strukturelementen. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

Während der Abriss- und Bauphase ist mit Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion durch Lärm und Staub, auch durch Baustellenverkehr, zu rechnen. Hierdurch wird die Erholung im Plangebiet und in den öffentlichen Grünräumen eingeschränkt werden. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens wird die Bebauung in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Baustellenverkehre werden für die Baugebiete WA 1 - WA 3 über die bestehende Hauptstraße „Meinert-Löffler-Straße und die Straßen Am Becketal sowie Friedrich-Schröder-Straße abgewickelt. Lediglich der westliche Teil des WA 1 mit drei Reihenhäusern sowie das WA 4 mit dem geplanten Einzelhaus werden über die westliche Anbindung der Straße Am Becketal erfolgen. Die Baumaßnahmen sind nicht vermeidbar, da ansonsten der erforderliche Wohnraum im Plangebiet nicht realisiert werden kann. Zudem finden die Baumaßnahmen zeitlich befristet statt. Zeitlich befristete Baumaßnahmen im städtischen Umfeld sind üblich und hinnehmbar.

D 4 Grünordnerisches Konzept und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

D 4 a Grundzüge des Freiraumkonzeptes

Das Plangebiet ist durch einen hohen Flächenanteil naturnaher Grünflächen und Wasserflächen charakterisiert, die Bestandteil des lokalen Grünflächensystems sind. Das Grünkonzept umfasst daher Maßnahmen, die Grün- und Freiflächen im Bestand durch Grünflächenausweisungen zu sichern und soweit möglich durch Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ökologisch aufzuwerten. Damit werden sehr strukturreiche Gebiete für den Biotop- und Artenschutz und Gebiete mit ausgeprägten Biotopverbindungsfunktionen erhalten. Ein Schwerpunkt besteht in der Biotopverbindung zwischen den Teichgebieten südlich und nördlich der Straße „Am Becketal“ und der Sicherung eines Korridors als durchgängiger Lebensraum auch bei der geplanten baulichen Neuentwicklung. Der Biotopverbund ist insbesondere für Amphibien von hoher Bedeutung, da zwischen dem größeren Teich im Norden auf dem Gelände des ehemaligen Angelzentrums und dem südlich der Straße „Am Becketal“ gelegenen Regenrückhaltegewässer Austauschbeziehungen bestehen. Im Grünordnungsplan sind daher Maßnahmen für Leitstrukturen bzw. barrierefreie Räume zwischen dem Teichgelände nördlich der Straße „Am Becketal“ und dem RRB für die Amphibien entwickelt worden.

Gleichzeitig erfüllen die Grünflächen unterschiedliche Anforderungen an erforderliche Kompensationsbedarfe. Dabei werden die bestehenden Ausgleichsflächen im Norden des Plangebietes und westlich der Friedrich-Schröder-Straße einbezogen und durch differenzierte Festsetzungen in ihrer Funktion als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gestärkt.

Auf der anderen Seite übernehmen die bestehenden Grünstrukturen auch die landschaftliche Einbindung der geplanten Neubebauung. Neben der Gestaltung der Grünflächen im Plangebiet umfasst das Freiraumkonzept die Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Baugebiete. Die Grundzüge der Freiflächengestaltung sehen eine Gliederung der privaten Gartenflächen durch Baumpflanzungen und Hecken vor.

Erhalt von Altbäumen, Baumreihen, und sonstigen Gehölzbeständen

Entsprechend dem Ziel, den prägenden Baumbestand zu erhalten, werden Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen durch Festsetzungen der Pflanzbindung im Bebauungsplan gesichert. Die Planung sieht folgende Erhaltungsgebote vor:

- Straßenbäume in der Friedrich-Schröder-Straße: die Festsetzung der insgesamt zwölf Eichen dient der Grüngestaltung des Straßenraums.
- Straßenbegleitgrün an der Wegverbindung „Am Becketal“: Die vorhandene Baumreihe mit sechs Bäumen auf der Südseite wird mit einem Erhaltungsgebot

gesichert und damit die Gestaltung der grünen Wegeverbindung aufrechterhalten.

- flächenhafte Baum- und Gehölzbestände an der Meinert-Löffler-Straße und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ südöstlich der Straße „Am Becketal“: Für den arten- und strukturreichen Baum- und Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Arten wird ein Erhaltungsgebot vorgesehen, dass zu einer naturnahen Qualität der Grünfläche beiträgt und die landschaftliche Einbindung des neuen Baugebietes auf der Ostseite gewährleistet.
- Erhaltungsgebot für Bäume in der Fläche für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung: Einzelne, besonders prägende Bäume im Randbereich des Niederschlagsklärbeckens werden festgesetzt. Es handelt sich um eine 2-stämmige Buche und eine Eiche im Süden sowie zwei weitere Bäume im Norden.

Anpflanzung von Bäumen und Hecken

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden folgende Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- An der nördlichen Grenze des Baugebietes WA 1 wird ein Anpflanzgebot für einen Laubgehölzstreifen vorgesehen. Es ist eine Wildhecke aus standortheimischen Arten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zäune entlang der Wildhecke sind für Amphibien durchlässig zu gestalten. Die rd. 90 m lange und 2 m breite Anpflanzung dient zum einen der naturnahen Gestaltung der Uferzone des Teichs in der privaten Grünfläche und dem Schutz bzw. einer ungestörten Entwicklung des Gewässerrandbereichs, die als Maßnahmenfläche M3 festgesetzt ist (vgl. Kap. 6.1.6). Gleichzeitig wird eine eindeutige und landschaftsverträgliche Abgrenzung der Reihenhausgärten geschaffen und eine gärtnerische Überprägung der Uferzone unterbunden.
- An der südlichen Plangebietsgrenze werden neun Bäume in einem Abstand von jeweils rd. 15 m parallel zum Fuß- und Radweg entlang der Bahngleise angepflanzt. Neben einer Führung der Wegverbindung wird damit auch eine Aufwertung der Grünfläche erzielt und ein Teilausgleich für Baum- und Gehölzverluste geschaffen.
- Entlang der Straße Am Becketal und der Friedrich-Schröder-Straße werden auf privaten Grundstücksflächen insgesamt 23 Bäume sowie neun weitere Bäume zwischen den Reihenhauszeilen der Baugebiete WA 2 und WA 3 entlang eines privaten Stichweges gepflanzt. Die Baumpflanzungen dienen der Aufwertung des Ortsbildes entlang der Straße Am Becketal sowie der Durchgrünung innerhalb der Reihenhauszeilen östlich der Friedrich-Schröder-Straße.

Öffentliche Grünflächen

Der bestehende Grünflächenanteil und der naturnahe Charakter des überwiegenden Teils der Grünflächen werden durch entsprechende Grünflächenausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Folgende Grünflächen und Maßnahmen sind geplant:

- **Auenwald:** Der Auenwald im Norden des Plangebietes, der sich durch Pionier- und Sukzessionswald mit stehenden Gewässern zusammensetzt, ist ein wesentlicher Bestandteil des übergeordneten Grünflächensystems und stärkt insbesondere den Grünzug an der Beckedorfer Aue, der sich östlich der Meinert-Löffler-Straße weiter fortsetzt. Aufgrund der besonderen Anforderungen an den Biotop- und Artenschutz sowie den Biotopverbund wird eine ergänzende Festsetzung als

Maßnahmenfläche M5 vorgenommen.

- **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“:** diese Grünfläche südöstlich der Straße „Am Becketal“ und westlich der Meinert-Löffler-Straße umfasst die bereits bestehende temporäre Grünflächennutzung durch eine Hundeschule. Der vorhandene Baumbestand wird durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.
- **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Fläche westlich des Baugebietes WA 3“:** diese Grünfläche ist ein wichtiger Bestandteil des Lebensraumkomplexes für die Amphibienfauna im Plangebiet und wird daher auch als Maßnahmenfläche M1 festgesetzt.
- **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“:** diese Grünfläche südlich des WA 3 dient den Kindern aus dem Plangebiet als Spielraum sowie dem erforderlichen Spielflächennachweis. Mit der Lage im Übergang zum südlichen angrenzenden Naturraum soll die Naturerfahrung gefördert werden.
- **Öffentliche Grünfläche im Südosten mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“:** diese Grünfläche bildet die Grüneinbindung der bestehenden baulichen Nutzungen an der Meinert-Löffler-Straße sowie des Bahnhofs Aumund mit dem Nahversorgungszentrum. Darüber hinaus hat die Grünfläche eine Bedeutung für die Verknüpfung der Wegeverbindungen. So soll innerhalb dieser Grünfläche ein ca. 2,5 - 3 m breiter Fußweg östlich des Teiches neu angelegt werden, so dass eine kurze Wegeverbindung zum Bahnhof Aumund vom Plangebiet aus geschaffen werden kann.
- **Öffentliche Grünfläche im Südwesten mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Fläche“:** diese Grünfläche zeichnet sich durch einen weitgehend naturnahen Charakter und ein größeres Gewässer aus. Als Rasen gepflegte Freiflächen sowie Erholungseinrichtungen und ausgebaute Wege fehlen. Dieser Zustand soll im Rahmen der städtischen Grünflächenunterhaltung beibehalten werden. Der Teich mit den Uferzonen ist als geschütztes Biotop im Rahmen der Kartierung erfasst und entsprechend in den Bebauungsplan 1567 übernommen. Zur Verbesserung der Gewässerlebensräume sollten Möglichkeiten geprüft werden, einzelne Uferabschnitte im Randbereich bestehender Röhrichte naturnah zu entwickeln.

Zur Schaffung einer attraktiven und kurzen Wegeverbindung ist ein neuer öffentlicher Weg auf der Ostseite des Teiches vorgesehen. Der Weg soll in Verlängerung der Wegverbindung im Wohnquartier WA 2 nach Süden führen und bindet an den bestehenden Weg von der Wendeanlage Friedrich-Schröder-Straße zur Meinert-Löffler-Straße an. Der Weg mit einer Breite von 2,50 m verläuft im Abstand von rund 3 m bis 15 m zur Uferkante entlang der rückwärtigen Grundstücksflächen des Mischgebietes MI1 und schließt im Bereich der Stellplatzanlage am Bahnhof Aumund an den vorhandenen Weg an. Mit der Wegneuanlage wird eine indirekte Besucherlenkung erreicht, so dass voraussichtlich davon auszugehen ist, dass der auf der westlichen Gewässerseite verlaufende Trampelpfad nicht mehr so stark frequentiert wird bzw. keine zusätzliche Erholungsnutzung durch die neue Wohngebietsentwicklung aufnimmt. Damit kann die naturnahe Entwicklung der Grünfläche gestärkt und ein weitgehend beruhigter Grünflächenteil im Westen gefördert werden.

Private Grünfläche

Nördlich des Wohngebietes WA 1 wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die auch den bestehenden, ehemaligen größeren Angelfeich umfasst. Die private Grünfläche mit Teich ist der geplanten Einzelhausbebauung im Nordwesten des WA 4 zugeordnet. Zum Erhalt der

besonderen Bedeutung dieser Grünfläche als Teil des übergeordneten Biotopkomplexes der Teich- und Gewässerbiotope sollen verschiedene Festsetzungen getroffen werden, die auch der besonderen Lage am Grünzug der Beckedorfer Beeke Rechnung tragen. Darüber hinaus befindet die private Grünfläche innerhalb des Biotopverbundraumes „Talraum der Beckedorfer Beeke“.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Einfriedigung der privaten Grünfläche dürfen nur standortgerechte heimische Laubhecken verwendet werden. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Zäune aus Kunststoff oder Plastik sind unzulässig.

Der Uferbereich des Teiches soll nicht unmittelbar an die geplante Reihenhausbebauung im WA1 angrenzen, da dies eigentumsrechtliche Konflikte verursachen kann und aus ökologischer Sicht unterschiedliche Nutzungen bzw. gärtnerische Bepflanzungen entlang des Teiches unterbunden werden sollen. Für den südlichen Uferbereich wird daher eine gesonderte Maßnahmenfläche (M3) zum Schutz des Uferbereichs ausgewiesen, die Teil der privaten Grünfläche ist und damit nur einem Eigentümer zugeordnet wird. Für diese Maßnahmenfläche M3 wird eine naturnahe Ufergestaltung festgesetzt. Als Abgrenzung zwischen der südlichen Uferzone und den rückwärtigen Gartenflächen der Reihenhausbebauung im WA1 wird auf ganzer Länge ein Anpflanzgebot in der privaten Grünfläche vorgesehen (vgl. oben). Hier soll eine standortheimische Wildhecke hergestellt werden, die eine gärtnerische Überprägung bzw. Nutzung als private Gartenfläche vermeiden soll. Auch wird somit ein direkter Zugang von den Reihengärten zum Teich unterbunden. Darüber hinaus wird die Biotopqualität des Gewässerlebensraumes verbessert und eine ungestörte Entwicklung des naturnah zu gestaltenden Teichufers gefördert. Die Hecke dient weiterhin als Leitstruktur für die Amphibienwanderung.

Vorgärten

Die Einfriedigungen der Privatgärten zu öffentlichen Wegen oder Straßen und Grünflächen sowie entlang der privaten Erschließungswege sind in Form von Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Arten bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m vorzunehmen. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt und bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Grundsätzlich wird eine offene Gestaltung der Grünflächen ohne Zäune angestrebt, um eine großzügigere Wirkung der Grünflächen zu erreichen.

Dachbegrünung

Das Begrünungsortsgesetz Bremen regelt unter anderem die Pflicht, Flachdachflächen beim Neubau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Tiefgaragen und deren überdachte Zufahrten zu begrünen. Als Flachdachflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad definiert. Die Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° Neigung sollte mindestens eine extensive Dachbegrünung mit Gräsern, Kräutern und / oder Sedum-Arten und einer Substratstärke von mindestens 10 cm umfassen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 Prozent der jeweiligen Flachdachfläche.

Im Plangebiet werden die Reihenhäuser im WA 1 beidseitig der Straße „Am Becketal“ mit grünen Dächern hergestellt. Weiterhin sollen die Carports der Reihenhäuser mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden. Die Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Umgebungsklima und die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus und bereichern u.a. durch Blütenreichtum das Nahrungsangebot für Insekten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Erhaltung sowie zur Förderung der Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan 1567 entsprechende Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahmenfläche M1

Die Maßnahmenfläche M1 südlich des Niederschlagsklärbeckens und westlich des Wohngebietes WA 3 stellt die bereits vorhandene Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel eines Amphibienlebensraumes dar. Mit der Übernahme in den Bebauungsplan 1567 erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der bereits für ein anderes Bauvorhaben erfolgten Ausgleichszuordnung.

Die Fläche mit einer Größe von 0,27 ha ist ein wesentlicher Bestandteil des Amphibienkorridors und stellt einen zentralen Winterlebensraum für Amphibien im Gesamtlebensraum dar. Die Fläche ist gekennzeichnet durch ein Mosaik verschiedener Wald- und Gehölzbiotope in Verbindung mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie einzelnen Feuchtsenken bzw. Tümpeln. Zudem verläuft innerhalb dieser Fläche ein Graben, der eine Verbindung zwischen dem Niederschlagsklärbecken und dem südlichen Teich darstellt.

Zum Erhalt der Biotopqualität und Strukturvielfalt in der Maßnahmenfläche soll eine durch Pflegemaßnahmen gelenkte Sukzessionsentwicklung stattfinden, damit offene, besonnte Bereiche bestehen bleiben und kein vollständiger Verlandungsprozess an den Tümpeln einsetzt. Das festzusetzende Entwicklungsziel für die Maßnahmenfläche M1 ist daher der dauerhafte Erhalt und die Entwicklung eines naturnahen Gebüsches mit feuchten Hochstaudenfluren. Alle fünf bis acht Jahre sind alternierend auf 20 Prozent der Fläche Gehölze zur Förderung offener Bereiche zu entnehmen bzw. zurückzuschneiden. Die vorkommenden feuchten Hochstaudenfluren sind alle 3 bis 5 Jahre, nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass die Feuchtmulden bzw. Tümpel erhalten werden. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig. Zudem ist innerhalb der Fläche M1 entlang der östlichen Grenze zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ein 2 m breiter naturnah gestalteter Graben als Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Niederschlagsklärbecken und dem südlichen liegenden Teich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Graben ist notwendig, da ein Teil des bestehenden Grabens ansonsten innerhalb der Gärten des WA 3 verlaufen würde und so seine Erhaltung nicht gesichert wäre.

Maßnahmenfläche M2

Die Maßnahmenfläche M2 stellt den Verbund zwischen dem Teichareal im Norden des Plangebietes und dem Regenrückhaltegewässer her, so dass auch bei Planungsumsetzung des Wohngebietes WA 1 ein Korridor für den Biotopverbund der Gewässerlebensräume und insbesondere die hier wandernden Amphibien hergestellt wird.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Maßnahmenfläche M2 als naturnaher Gehölzbestand für die Amphibienwanderung zu entwickeln ist. Die Fläche ist auf 60 Prozent mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Für je 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

Im Rahmen der weitergehenden Objektplanung ist zu prüfen, welche Maßnahmen für ein Amphibienlebenssystem vorzusehen sind, damit gezielte Leitstrukturen zur Führung und barrierefreien Sicherung der Amphibienwanderung installiert werden. Dabei sind schwerpunktmäßig der Übergang vom Teich durch die rückwärtigen Reihenhausgärten nach Süden, die Ausgestaltung bzw. technische Ausführung der Querung über die Straße „Am Becketal“ und die Führung beidseitig des Rückhaltegewässers zur Maßnahmenfläche M1 zu untersuchen. Boden-

schwollen sollten vermieden werden. Die erforderlichen stationären Leitsysteme sind dauerhaft einzurichten und zu unterhalten.

Maßnahmenfläche M3

Die Maßnahmenfläche M3 umfasst die naturnahe Ufergestaltung des nördlichen privaten Teiches auf der Südseite und stellt den ökologischen Ausgleich für die Gewässerverfüllung dar. Entwicklungsziel ist die Herstellung einer naturnahen, ökologisch hochwertigen Flachwasserzone mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:3. Mit der Maßnahmenplanung soll die Gewässerökologie verbessert und eine Aufwertung als Amphibienlebensraum erreicht werden. Die flache Uferzone erleichtert den Ein- und Ausstieg von Amphibien in das Gewässer und beeinflusst die Wasserqualität des Teiches positiv. Der Freiflächengestaltungsplan bzw. die zu erstellende landschaftspflegerische Ausführungsplanung zum wasserrechtlichen Verfahren beinhaltet bereits eine Detaillierung dieser Planung.

Die vorhandene natürliche Abdichtung, die durch den lehmigen Boden gewährleistet wird, wird nicht verändert und dient weiterhin als natürliche Abdichtung des verbleibenden Teiches. Als Wiederlager für die Teilverfüllung wird eine Berme hergestellt, die aus einem Kies-/ Sandgemisch und Wasserbausteinen besteht. Die eigentliche Flachwasserzone wird mit einer Neigung von ca. 1:3 hergestellt und mit Kies aufgefüllt. Die Flachwasserzone ist ca. 65 m breit und 5-6 m tief. Die Wassertiefe beträgt bis zu 0,8 m. Durch Initialpflanzungen wird von Beginn an eine Begrünung der Flachwasserzone erreicht, die anschließend der natürlichen Entwicklung überlassen wird.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Uferkante vor und nach der Maßnahme dargestellt.

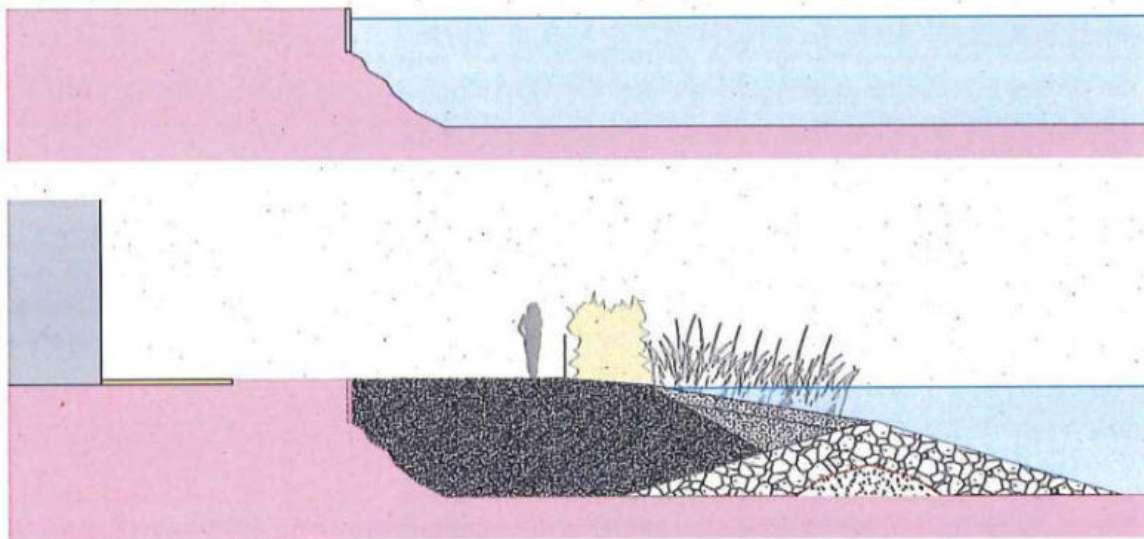


Abb. 2 Südliche Uferkante Angelteich im Bestand (Bild oben) und nach Umsetzung der Maßnahme M3 (Bild unten)

Maßnahmenfläche M4

Die Maßnahmenfläche M4 dient der Sicherung des größeren, ehemaligen Angelteiches als wertvoller Bestandteil des Biotopkomplexes im Norden des Plangebietes. Im Zusammenhang mit der nordöstlich anschließenden Maßnahmenfläche M5 wird das naturnahe und strukturreiche Areal aus Gewässerbiotopen im übergeordneten Biotopverbundraum der Beckedorfer Beeke gesichert.

Im Bebauungsplan 1567 wird daher festgesetzt, dass die Maßnahmenfläche M4 dauerhaft als

naturnaher Teich zu erhalten ist. Zur Förderung einer naturnahen Uferzone sind bauliche Anlagen wie Uferstege nicht zulässig. Das Südufer ist ökologisch als Biotopausgleich für die Gewässerverfüllung aufzuwerten (vgl. Maßnahmenfläche M3). Die übrigen Uferbereiche sollen mit einer ausgeprägten Uferkante bestehen bleiben. Die ist aus artenschutzrechtlicher Sicht sinnvoll, da der Teich u.a. ein Nahrungsgebiet für den Eisvogel darstellt.

Die Maßnahmenflächen M1 bis M4 dienen insgesamt dem Amphibienschutz und gewährleisten den Erhalt von Laichgewässern mit Sommer- und Winterlebensräumen als zentrale Bestandteile des Gesamtlebensraumes und sichern darüber hinaus die Korridore bzw. erforderlichen Wanderwege für den Biotopverbund vom Teichareal im Norden des Plangebietes zum Gewässer im Süden.

Maßnahmenfläche M5

Die Maßnahmenfläche M5 liegt im Norden des Plangebietes und umfasst die Auenwaldfläche. In der Fläche mit einer Größe von knapp 1,84 ha liegen Teile des Teichareals des ehemaligen Angelzentrums, der Auwald an der Beckedorfer Beeke und sonstige naturnahe, überwiegend Gehölzbestandene Grünflächen.

Mit der westlich angrenzenden privaten Grünfläche und dem darin liegenden großen Teich stellt der gesamte Bereich einen wesentlichen Teil des Biotopverbundraumes dar.

Eine zentrale Zielsetzung innerhalb der Maßnahmenfläche ist der Erhalt der Gehölz- und Gewässerbiootope als Amphibienlebensraum und die Förderung der Amphibienfauna durch entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Zum einen sind die ehemaligen Fischteiche durch den starken Gehölzbewuchs an den Ufern stark verschattet. Zum anderen wirkt sich der in einigen Gewässern vorhandene Fischbesatz ungünstig auf den Reproduktionserfolg der Amphibien aus.

Im Bebauungsplan wird entsprechend der Entwicklungsziele festgesetzt, dass die Fläche M5 als naturnahe Waldfläche zu entwickeln ist. Die vorhandenen Gehölze sind als mehrstufig aufgebaute Gehölzbestände mit Waldcharakter zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Teiche sind dauerhaft zu erhalten. Die Uferzonen der Teiche sind durch geeignete Maßnahmen naturnah zu gestalten und auf rund 20 % der Fläche abzuflachen, so dass Röhrichte und feuchte Hochstauden gefördert werden. Ein Pflegerückschnitt der Gehölze auf rund 20 % der Uferzone ist zulässig. Der Wasserstand ist zu erhalten. In dem mit "§ 30 Auenwald" gekennzeichnetem Bereich ist der geschützte Auwald dauerhaft zu erhalten. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig.

D 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet weiterhin ein Gewerbegebiet, das jedoch aufgrund mangelnder Nachfrage nur in Teilen genutzt würde. Bei einer fehlenden Nutzung ist davon auszugehen, dass es in den nächsten Jahren zu einer Zunahme des Pionier- und Sukzessionswaldes kommen würde. Dem steht der Bedarf nach dem Bau dringend erforderlicher Wohnungen im Plangebiet entgegen.

D 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich und Begründung der Wahl der Planung

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage mit einer bereits bestehenden Erschließung und der umgebenden Wohnbebauung sowie der sehr guten ÖPNV-Anbindung eignet sich das Plangebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Mit der Planung wird der großen Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Bremen-Nord nachgekommen. Mit der Entwicklung von Wohnbebauung in Ergänzung der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebiete wird die

Ortsentwicklung in Aumund-Hammersbeck gestärkt. Aufgrund der Nähe zu den Versorgungsstrukturen in der Meinert-Löffler-Straße entspricht die Planung dem städtebaulichen Leitbild der Stadt der kurzen Wege. Somit wird der Inanspruchnahme von baulich ungenutzten Flächen in weniger städtebaulich integrierten Lagen entgegengewirkt.

Aufgrund der umgebenden schützenswerten Wohnbebauung entlang der Straßen Am Becketal und der Meinert-Löffler-Straße bestehen nur geringe anderweitige Planungsmöglichkeiten, die nicht zu Nutzungskonflikten führen würden. Für die weitere Nutzung als Gewerbegebiet besteht keine Nachfrage.

D 7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Südöstlich grenzt an das Plangebiet das Gelände des ehemaligen Schlachthofs an der Meinert-Löffler-Straße an, für das der Bebauungsplan 1569 die Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO bestimmt. Die Planung sieht auf dem westlichen Teil des Grundstückes den Neubau einer Senioren-Wohnanlage mit ca. 60 Service-Appartements, zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit jeweils zwölf Zimmern sowie einer Tagespflegeeinrichtung vor. Auf dem östlichen Grundstücksteil an der Meinert-Löffler-Straße wird eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, Arztpraxen und erdgeschossigem kleinteiligem Einzelhandel angestrebt. Die vorgenannten Nutzungen ergänzen das Wohnungsangebot sowie die Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplanes 1567, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Durch die Kumulation der beiden Baugebiete ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen, die nicht ausgeglichen werden können.

D 8 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die folgenden Methoden und Verfahren verwendet:

Natur- und Artenschutz

- Standardgemäße Erfassung und Bewertung der Biotoptypen gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen unter besonderer Berücksichtigung des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie SUBV (2013);
- Auswertung der Bestandsbewertung sowie der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen 2015 (Lapro)
- Artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Gutachter
- Erarbeitung eines Grünordnungsplans für das Plangebiet

Boden / Altlasten

- Historische Recherche im Hinblick auf altlastenrelevante Nutzungen
- Orientierende Untersuchung mit dem Ziel, Erkenntnisse über Art und Umfang der Belastungssituation in identifizierten altlastenverdächtigen Bereichen des Plangebiets zu erhalten
- Erarbeitung eines Sanierungskonzepts als Grundlage für die Bodensanierung in dem Allgemeinen Wohngebietes

Schallimmissionen

- Ermittlung der Ziel- und Quellverkehre für das neue Wohngebiet zur Abschätzung der Verkehrslärmfernwirkung auf die bestehende umgebende Wohnbebauung. Die Berechnungen erfolgten gemäß "RLS 90" bzw. 16. BImSchV".

D 9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da auf Grundlage der für den Umweltbericht erstellten Gutachten über die dargestellten Beeinträchtigungen hinaus erhebliche Umweltauswirkungen im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht nicht zu erwarten sind, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

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

Die Altablagerung westlich an die Meinert-Löffler-Straße angrenzend wird im Rahmen des Altablagerungsüberwachungsprogramms der Stadtgemeinde Bremen regelmäßig überwacht.

D 10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei mit Tonabbaugruben, die in Teilen wiederverfüllt wurden oder sich zu stehenden Gewässern entwickelt haben. Als Nachfolgenutzung wurde östlich der Friedrich-Schröder-Straße das Gewerbegebiet „Technologiezentrum Bremen-Nord“ errichtet, das jedoch nicht vollständig bebaut wurde. Infolgedessen haben sich auf unbebauten Teilflächen Pionier- und Sukzessionswälder entwickelt. Nördlich der Straße „Am Becketal“ entstand ein Angelzentrum mit Fischrestaurant. Der Betrieb wurde im Sommer 2013 eingestellt, die Gebäude jedoch nicht zurückgebaut, so dass ein städtebaulicher Missstand besteht.

Mit dem Bebauungsplan 1567 sollen das Angelzentrum und das Gewerbegebiet zugunsten der Schaffung von Wohnraum in Form von Reihenhäuser überplant werden. Es soll ein Wohngebiet mit 83 Einfamilienhäusern, von denen ein Teil für den geförderten Wohnungsbau vorgehalten werden sollen, entwickelt werden. Die bestehende Friedrich-Schröder-Straße sowie die Straße „Am Becketal“ sollen für die Erschließung der Wohnhäuser genutzt werden. Die bestehenden Mischnutzungen an der Meinert-Löffler-Straße sowie „Am Becketal“ sollen gesichert werden. Mit der Ausweisung von Mischgebieten können hier zukünftig auch Wohnhäuser zugelassen werden. Immissionskonflikte sind dadurch nicht zu erwarten.

Auf Grundlage eines Grünordnungsplans sollen die Freiraumqualitäten des Quartiers soweit wie möglich erhalten und Maßnahmen für den Naturschutz entwickelt werden.

E Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

E 1 Finanzielle Auswirkungen

Der mit dem Bebauungsplan 1567 überplante Bereich des Technologiezentrums Bremen-Nord befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen, ist dem Sondervermögen Gewerbeflächen zugeordnet und wird von der Wirtschaftsförderung verwaltet. Weitere Grundstücksbereiche sind dem Sondervermögen Infrastruktur zugeordnet. Es ist vorgesehen, die im Bebauungsplan dargestellten Flächen der Wohngebietes WA 2 - WA 3 an einen Investor zu veräußern, um Einfamilienhäuser zu errichten. Voraussetzung für eine Bebauung ist, dass der Investor auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages, die Verpflichtung übernimmt, sämtli-

che Kosten für die Erschließung, die Altlastensanierung, die notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Wohnbauflächen und Maßnahmenflächen M2-M4, die Errichtung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes, die Verlegung des Grabens westlich des Baugebietes WA 3, die anteilige Herstellung der Fußwegeverbindung zum Haltepunkt Bahnhof Aumund und die Kosten für die Herstellung des Verbindungsweges zum Wanderweg an der Beckedorfer Beeke, zu übernehmen. Des Weiteren hat der Investor mit dem Amt für Straßen und Verkehr einen Infrastrukturvertrag abzuschließen, in dem u.a. die Kostenübernahme für die Herstellung beidseitiger Fußwege entlang der Friedrich-Schröder-Straße und der Straße Am Becketal geregelt wird.

Mit Einnahmen der Stadtgemeinde durch den Verkauf der Baugrundstücke kann gerechnet werden. Die Verkaufserlöse aus dem Grundstücksverkauf fließen überwiegend dem Sondervermögen Gewerbeflächen und zu einem geringen Teil dem Sondervermögen Infrastruktur zu.

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen nach Stand der Abstimmung ggf. Wegebaukosten i. H. v. schätzungsweise 25.000 €. Zudem ist noch ein Erwerb einer Teilfläche erforderlich (ca. 150 m²). Die Mittel sollen aus dem Verkaufserlös des SV Gewerbes gedeckt werden. Im Falle der nicht mehr gegebenen Auskömmlichkeit in der Mittelbereitstellung des SV Gewerbes soll der fehlende Anteil für den Grunderwerb der benötigten Wegefläche (rund 150 m²) aus dem allgemeinen Grunderwerbsbudget des Sondervermögens Infrastruktur geleistet werden.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Investorin zu tragen. Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des PPL 68 für die Jahre 2020/2021 dargestellt.

Durch die Aufgabe des Technologiezentrums Bremen-Nord zugunsten von Wohnbauflächen gehen keine Arbeitsplätze verloren, da die bestehenden Betriebe innerhalb Bremen umgesiedelt werden.

E 2 Genderprüfung

Die geplante Wohnbebauung sowie auch die Sicherung der Wohn- und Gewerbenutzungen in den Mischgebieten richtet sich gleichermaßen an alle Geschlechter, so dass durch die Planung grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Durch die Öffnung des Plangebietes für eine Wohnbebauung und die gute Anbindung an den Bahnhof Aumund und an die umgebenden Versorgungseinrichtungen sowie sozialen Infrastrukturen wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen,

.....

Amtsleiter

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW Stadtplanung|

.....

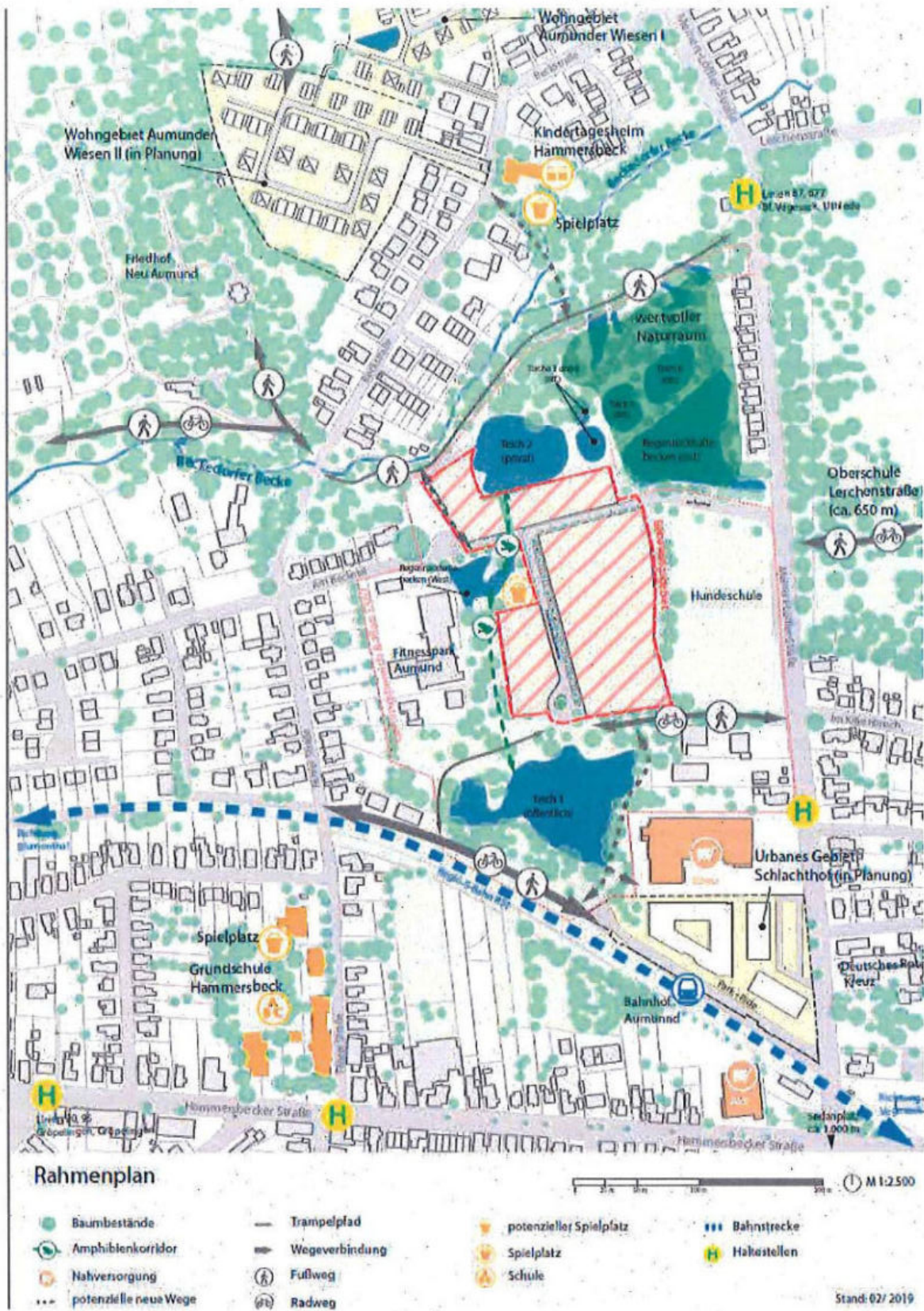
Bremen,

Büroinhaber

Anlagen:

- Städtebaulicher Rahmenplan
- Städtebauliche Konzeption
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567 „Plan Nr. 3 Zielplan“
- Baumkataster

Anlage: Städtebaulicher Rahmenplan (Verfasser: BPW Stadtplanung mbB)



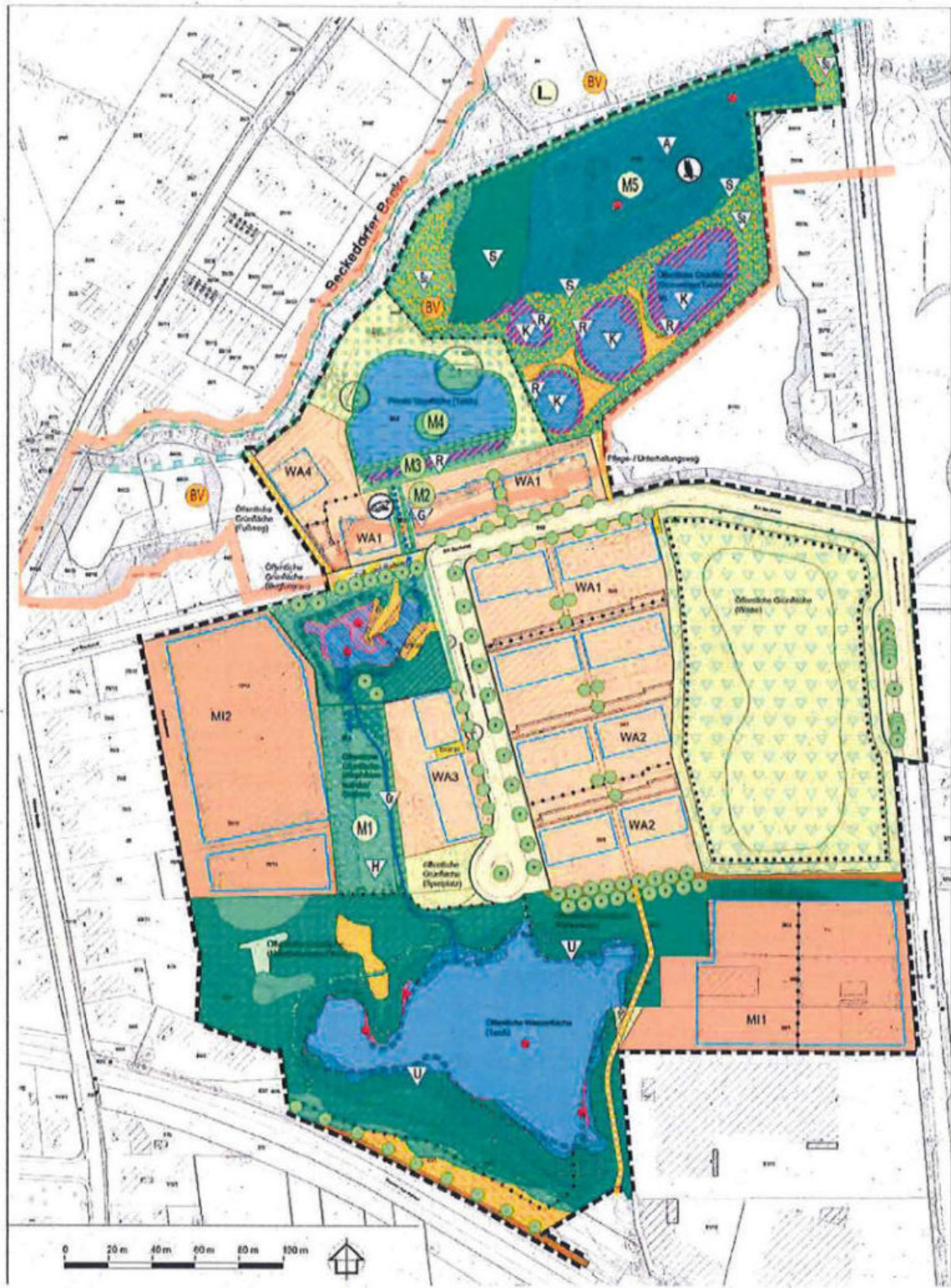
Anlage: Städtebauliche Konzeption

(Verfasser: ASP Atelier Schreckenberg Planungsgesellschaft mbH)



Anlage: Zielplan aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567

(Verfasser: Büro Landschaft & Plan, Hamburg)



Legende

Zeichenerklärung

Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

- | Bestand | Planung | |
|---------|---------|--|
| | | Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG |
| | | Auenwald der Talmiederung |
| | | Naturnahes Gewässer mit Schilf-Röhricht |
| | | Landschaftsschutzgebiet |
| | | Biotopeverbund Talraum der Beckedorfer Baeke gem. Landschaftsprogramm Bremen |

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- | | | |
|--|--|--|
| | | Maßnahmenfläche mit fortlaufender Nummer. / Entwicklungsziel |
| | | Entwicklungsziel Amphibienkorridor |
| | | Feuchte Hochtaidenflur |
| | | Grabenanlage |
| | | Entwicklungsziel Amphibienkorridor - Anbindung Nord Teichareal |
| | | Gehölz |
| | | Entwicklungsziel Naturnahe Uferzone Teich (private Grünfläche) |
| | | Röhricht / Feuchte Hochtaidenflur |
| | | Entwicklungsziel Teich (private Grünfläche) |
| | | Private Teichfläche mit naturnaher Uferandgestaltung |
| | | Entwicklungsziel Wald mit Auenwald, naturnahen Gehölzflächen und Teichen |
| | | Auenwald der Talmiederung |
| | | Naturnahes Kleingewässer |
| | | Röhricht / Feuchte Hochtaidenflur |
| | | Vernässung und Entwicklung von Weiden- bzw. Sumpfbüsch / Auwald |
| | | Sukzession: Gehölzbestand mit Offenlandbereichen |

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

- | | | |
|--|--|---|
| | | Erhaltung / Neupflanzung von Einzelbäumen |
| | | Umgrenzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern |
| | | Anpflanzung einer Wildhecke |
| | | Öffentliche Grünfläche mit naturbelassenen Flächen / Erhalt und naturnahe Entwicklung von Gehölzbeständen |
| | | Öffentliche Grünfläche / Parkanlage mit extensiver Nutzung |
| | | Sukzession: Gehölzbestand |
| | | Öffentliche Grünfläche mit extensiver Wiesennutzung und Erhalt von Gehölzbeständen |
| | | Wanderkorridor für Amphibien |
| | | Private Grünfläche mit Erhalt von Einzelbäumen |
| | | Naturnahe Ufervegetation |
| | | Erhalt von naturnahen Gehölz- und Ruderalbiotopen, Erhalt von Wanderkorridor für Amphibien |
| | | Regenrückhaltebecken mit naturnaher Gestaltung / Erhalt von Biotopelementen |
| | | Zaunanlage, amphibiendurchlässig |
| | | Installieren von zwei Waldkauz-Nistkästen (vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Ausgleichsmaßnahme) |

Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--|---|
| | Allgemeines Wohngebiet |
| | Mischgebiet |
| | Öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| | Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg |
| | Fläche für Ver- und Entsorgung: Blockheizkraftwerk |
| | Fläche für Ver- und Entsorgung: Regenrückhaltebecken |
| | Fläche für Ver- und Entsorgung: Trafostation |
| | Öffentliche / Private Grünfläche |

Sonstige Darstellungen

- | | |
|--|-----------------------------|
| | Geplante Wegeverbindungen |
| | Bestehende Wegeverbindungen |
| | Geltungsbereich B-Plan |

Sonstige Bestandsdarstellungen mit Erhalt / Entwicklung

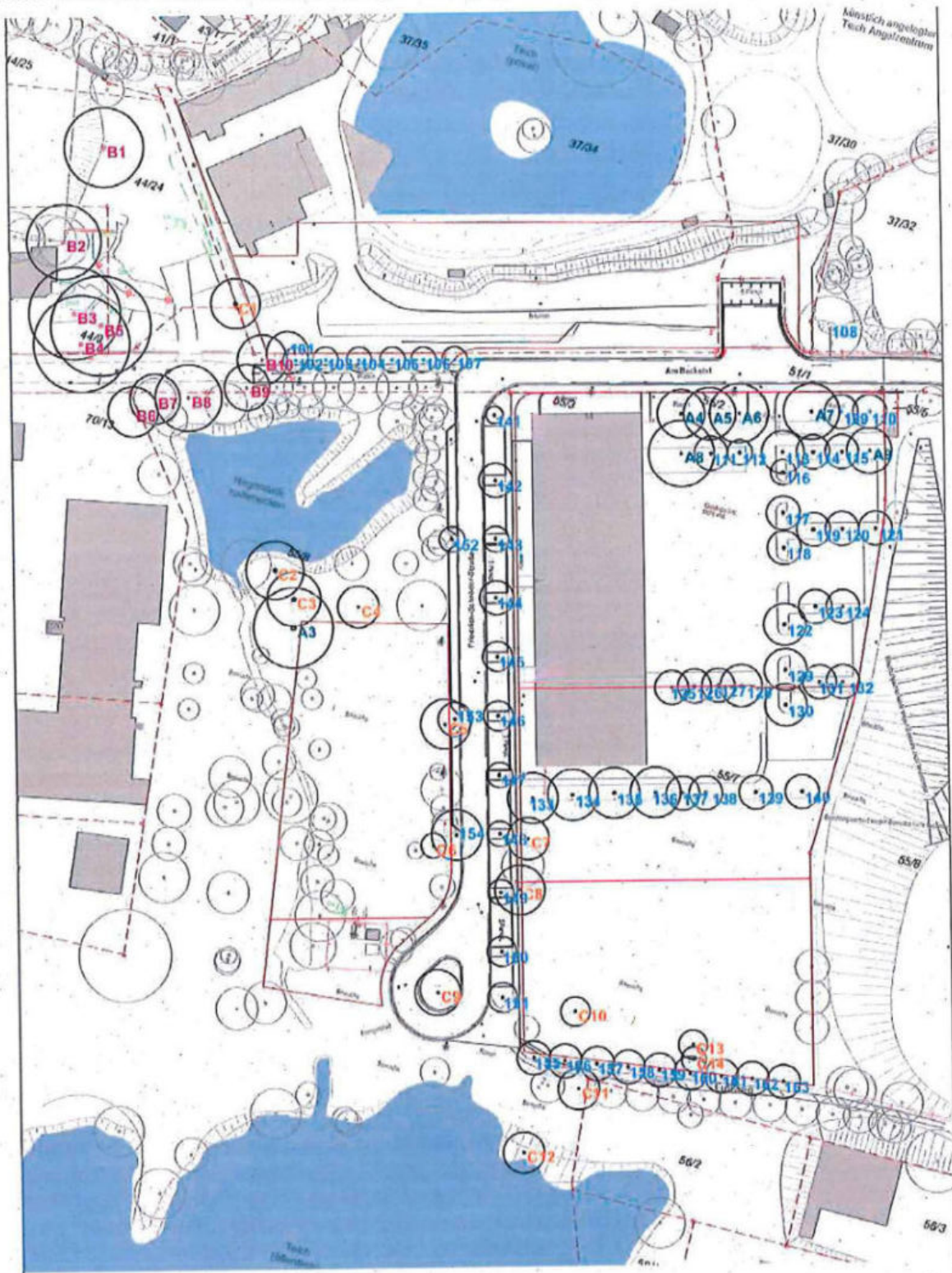
- | | |
|--|--|
| | Pionier- und Sukzessionswälder |
| | Ufergehölze |
| | Gehölzflächen |
| | Einzelbaum / Baumgruppe / Baumreihe |
| | Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte |
| | Halbruderale Gras- und Staudenfluren |

Freie Hansestadt Bremen
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567
"Teichquartier"

Auftraggeber: Freie und Hansestadt Bremen
Bauamt Bremen-Nord
Gerhard-Rohlf's-Straße 62
28757 Bremen

Anlage: Baumkataster

(Verfasser: ASP Atelier Schreckenberg Planungsgesellschaft mbH)



**Baumaufmaß und -liste vom 06.08.2018
aufgemessen durch Vermessungsbüro Horst**

Nr.	Art	Stammumfang	Kronenradius
A 1	Buche	2,53	10,0 <i>doppelt aufgemessen (siehe Nr. C2, C3)</i>
A 2	Eiche	2,35	11,0
A 3	Eiche	2,82	9,5
A 4	Sumpfeiche	1,54	5,7
A 5	Sumpfeiche	1,22	6,2
A 6	Sumpfeiche	1,32	7,0
A 7	Sumpfeiche	1,35	6,6
A 8	Sumpfeiche	1,39	7,9
A 9	Sumpfeiche	1,22	5,4

**Baumaufmaß und -liste vom 19.03.2019
aufgemessen durch Vermessungsbüro Eckardt**

Nr.	Art	Stammumfang	Kronenradius
B 1	Eiche	3,68	9,5
B 2	Eiche	2,12	9,0
B 3	Buche	2,81	11,0
B 4	Buche	2,54	11,5
B 5	Buche	2,82	12,0
B 6	Ahorn	1,26	6,0
B 7	Ahorn	1,13	6,0
B 8	Ahorn	1,28	8,0
B 9	Ahorn	1,06	5,5
B 10	Ahorn	1,08	6,0

**Baumaufmaß und -liste vom 17.01.2020
aufgemessen durch Vermessungsbüro Eckardt**

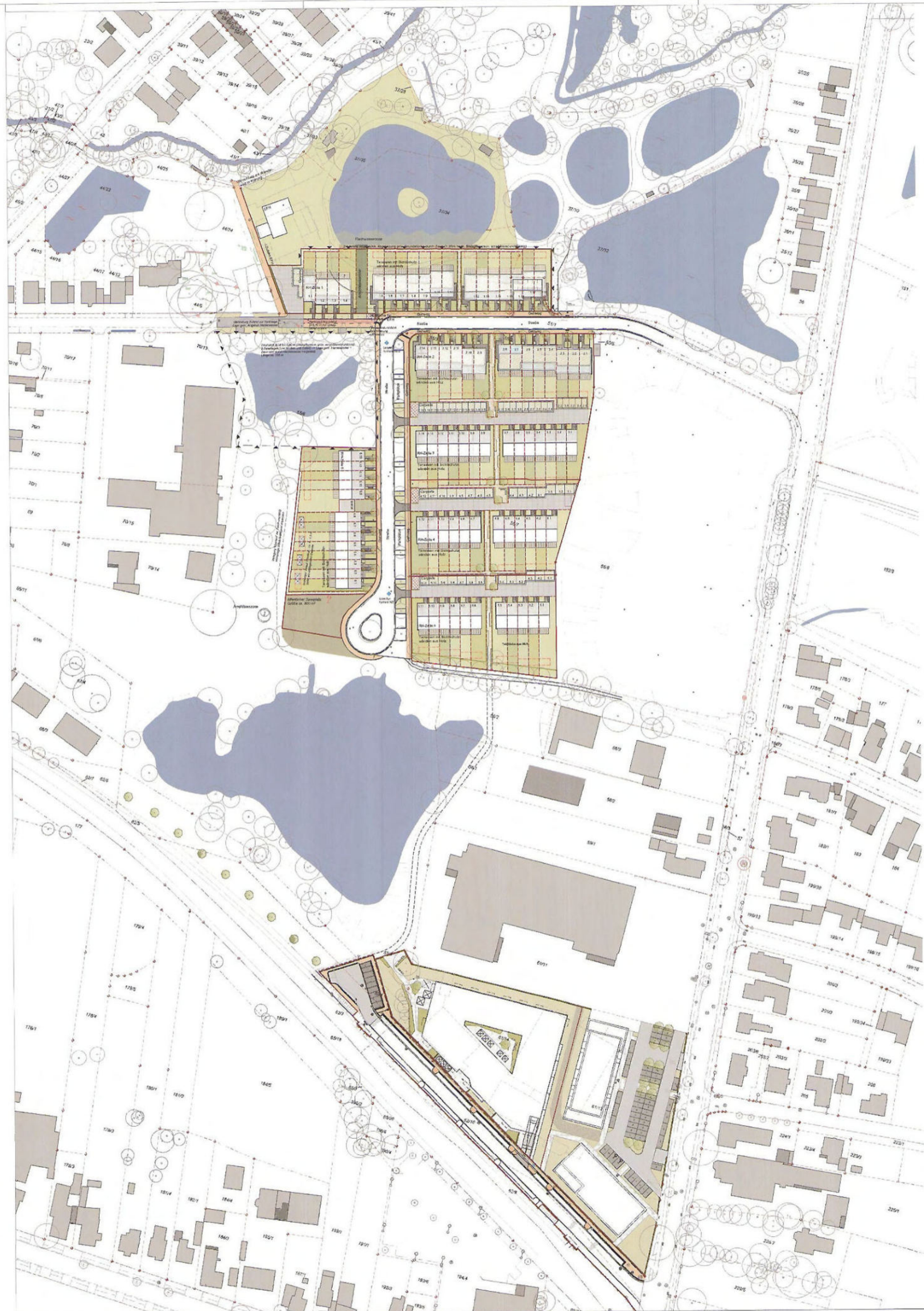
Nr.	Art	Stammumfang	Kronenradius
C 1	Laub	2,20	6,0
C 2	Laub	2,53	7,0
C 3	Laub	2,43	6,5
C 4	Laub	1,20	5,0
C 5	Laub	1,39	6,0
C 6	Laub	1,24	3,0
C 7	Laub	1,30	5,0
C 8	Laub	1,35	6,0
C 9	Laub	1,40	5,5
C 10	Laub	1,40	3,5
C 11	Laub	1,19	5,0
C 12	Laub	1,35	5,0
C 13	Laub	1,40	3,5
C 14	Laub	1,22	3,0

Baumaufmaß und -liste vom 22.04.2020
aufgemessen durch Atelier Schreckenber

Nr.	Art	Stammumfang	Kronenradius
101	Pappel	1,02 / 1,22	-
102	Ahorn	0,84	-
103	Ahorn	0,74	-
104	Ahorn	0,41	-
105	Ahorn	0,35	-
106	Ahorn	0,64	-
107	Ahorn	0,62	-
108	Pappel	4-stämmig je ca. 1,50-2,00m	-
109	Sumpfeiche	1,18	-
110	Sumpfeiche	1,19	-
111	Sumpfeiche	1,19	-
112	Sumpfeiche	1,08	-
113	Sumpfeiche	1,11	-
114	Sumpfeiche	0,88	-
115	Sumpfeiche	1,02	-
116	Sumpfeiche	0,54	-
117	Sumpfeiche	1,04	-
118	Sumpfeiche	1,06	-
119	Sumpfeiche	0,93	-
120	Sumpfeiche	0,84	-
121	Weide	0,62 / 0,44 / 0,72 / 0,54 / 0,51 / 0,56	-
122	Sumpfeiche	1,16	-
123	Sumpfeiche	0,90	-
124	Sumpfeiche	0,95	-
125	Sumpfeiche	1,11	-
126	Sumpfeiche	0,92	-
127	Sumpfeiche	1,13	-
128	Sumpfeiche	1,22	-
129	Sumpfeiche	1,00	-
130	Sumpfeiche	0,81	-
131	Sumpfeiche	0,99	-
132	Sumpfeiche	1,15	-
133	Sumpfeiche	0,96	-

Fortsetzung folgende Seite

134	Sumpfeiche	1,06	-
135	Sumpfeiche	0,83	-
136	Sumpfeiche	1,10	-
137	Weide	0,56 / 0,62 / 0,47	-
138	Sumpfeiche	1,10	-
139	Sumpfeiche	0,80	-
140	Sumpfeiche	0,78	-
141	Eiche	0,87	-
142	Eiche	0,88	-
143	Eiche	0,82	-
144	Eiche	1,06	-
145	Eiche	0,65	-
146	Eiche	0,86	-
147	Eiche	0,65	-
148	Eiche	0,63	-
149	Eiche	0,75	-
150	Eiche	1,01	-
151	Eiche	0,91	-
152	Eiche	0,81	-
153	Eiche	0,87	-
154	Eiche	1,09	-
155	Eiche	1,05	-
156	Eiche	0,83	-
157	Eiche	0,88	-
158	Eiche	1,00	-
159	Eiche	0,79	-
160	Eiche	0,77	-
161	Eiche	0,81	-
162	Eiche	0,92	-
163	Eiche	1,07	-



LEGENDE PRIVATE FLÄCHEN

- Flurstücksgrenzen, Bestand
- Grundstücksgrenzen, Planung
- Zone für Gartenhäuser
- Parkplätze Rasenfugenpflaster
- Wohnwege Betonpflaster
- Dungwege wassergebundene Decke
- Terrassen Betonplatte
- Aufstellfläche Müllcontainer Betonpflaster
- Müllboxen Holzverkleidung
- Hecke auf privaten Grundstücken Höhe gem. Angaben G-Plan
- wildwachsende Hecke zum Teich Breite 2m
- priv. Grünflächen Rasensaat
- Grünfläche Amphibienkomidor
- Wasserflächen Bestand
- Flachwasserzone Planung
- Bäume, Planung
- Bäume, Bestand

LEGENDE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- öffentliche Straße Anarbeitung an Bestand
- Fahrgasse Überfahrt zu den Carportöffnen
- Grünfläche Rasensaat
- Fußweg Betonsteinpflaster
- Radweg Betonsteinpflaster
- Spielplatz

Index	Änderung	Revisor	Datum	Gez.						
<p>19.507 LPS [redacted]</p>										
ASP Stadtplaner • Landschaftsarchitekten Atelier Schreckenberg Planungsgesellschaft mbH 28195 Bremen Fon 0421/369120 Contrescarpe 46 Fax 0421/3691236										
<p>19.507 [redacted]</p>										
PLANNR.	1103 Freiflächenplan								MAßSTAB	1:750
Stand 09.04.2020										
Städtebaulicher Entwurf: M-Projekt GmbH & Co. KG Gerhard-Roths-Strasse 62b 20757 Bremen								Bauherr: [redacted]		
Projektnummer	19.507 [redacted]									



- ### Zeichenerklärung
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
- | Bestand | Planung | Beschreibung |
|---------|---------|---|
| | | Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG |
| | | Auenwald der Talniederung |
| | | Naturnahes Gewässer mit Schilf-Röhricht |
| | | Landschaftsschutzgebiet |
| | | Biotopeverbund Talraum der Beckedorfer Beek gem. Landschaftsprogramm Bremen |
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- | | | |
|--|--|--|
| | | Maßnahmenfläche mit fortlaufender Nummer. / Entwicklungsziel |
| | | Entwicklungsziel Amphibienkorridor |
| | | Feuchte Hochstaudenflur |
| | | Grabenanlage |
| | | Entwicklungsziel Amphibienkorridor - Anbindung Nord Teichareal |
| | | Gehölz |
| | | Entwicklungsziel Naturnahe Uferzone Teich (private Grünfläche) |
| | | Röhricht / Feuchte Hochstaudenflur |
| | | Entwicklungsziel Teich (private Grünfläche) |
| | | Private Teichfläche mit naturnaher Uferandgestaltung |
| | | Entwicklungsziel Wald mit Auenwald, naturnahen Gehölzflächen und Teichen |
| | | Auenwald der Talniederung |
| | | Naturnahes Kleingewässer |
| | | Röhricht / Feuchte Hochstaudenflur |
| | | Vernässung und Entwicklung von Weiden- bzw. Sumpfbüsch / Auwald |
| | | Sukzession: Gehölzbestand mit Offenlandbereichen |
- Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- | | | |
|--|--|---|
| | | Erhaltung / Neupflanzung von Einzelbäumen |
| | | Umgrenzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern |
| | | Anpflanzung einer Wildhecke |
| | | Öffentliche Grünfläche mit naturbelassenen Flächen / Erhalt und naturnahe Entwicklung von Gehölzbeständen |
| | | Öffentliche Grünfläche / Parkanlage mit extensiver Nutzung |
| | | Sukzession: Gehölzbestand |
| | | Öffentliche Grünfläche mit extensiver Wiesennutzung und Erhalt von Gehölzbeständen |
| | | Wanderkorridor für Amphibien |
| | | Private Grünfläche mit Erhalt von Einzelbäumen |
| | | Naturnahe Ufervegetation |
| | | Erhalt von naturnahen Gehölz- und Ruderalbiotopen, Erhalt von Wanderkorridor für Amphibien |
| | | Regenrückhaltebecken mit naturnaher Gestaltung / Erhalt von Biotopelementen |
| | | Zaunanlage, amphibienundurchlässig |
| | | Installieren von zwei Waldkauz-Nistkästen (vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Ausgleichsmaßnahme) |

- ### Nachrichtliche Übernahmen
- | | | |
|--|--|---|
| | | Allgemeines Wohngebiet |
| | | Mischgebiet |
| | | Öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| | | Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg |
| | | Fläche für Ver- und Entsorgung: Blockheizkraftwerk |
| | | Fläche für Ver- und Entsorgung: Regenrückhaltebecken |
| | | Fläche für Ver- und Entsorgung: Trafo |
| | | Öffentliche / Private Grünfläche |

- ### Sonstige Darstellungen
- | | | |
|--|--|-----------------------------|
| | | Geplante Wegeverbindungen |
| | | Bestehende Wegeverbindungen |
| | | Geltungsbereich B-Plan |

- ### Sonstige Bestandsdarstellungen mit Erhalt / Entwicklung
- | | | |
|--|--|--|
| | | Pionier- und Sukzessionswälder |
| | | Ufergehölze |
| | | Gehölzflächen |
| | | Einzelbaum / Baumgruppe / Baumreihe |
| | | Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte |
| | | Halbruderales Gras- und Staudenfluren |

Freie Hansestadt Bremen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567 "Teichquartier"

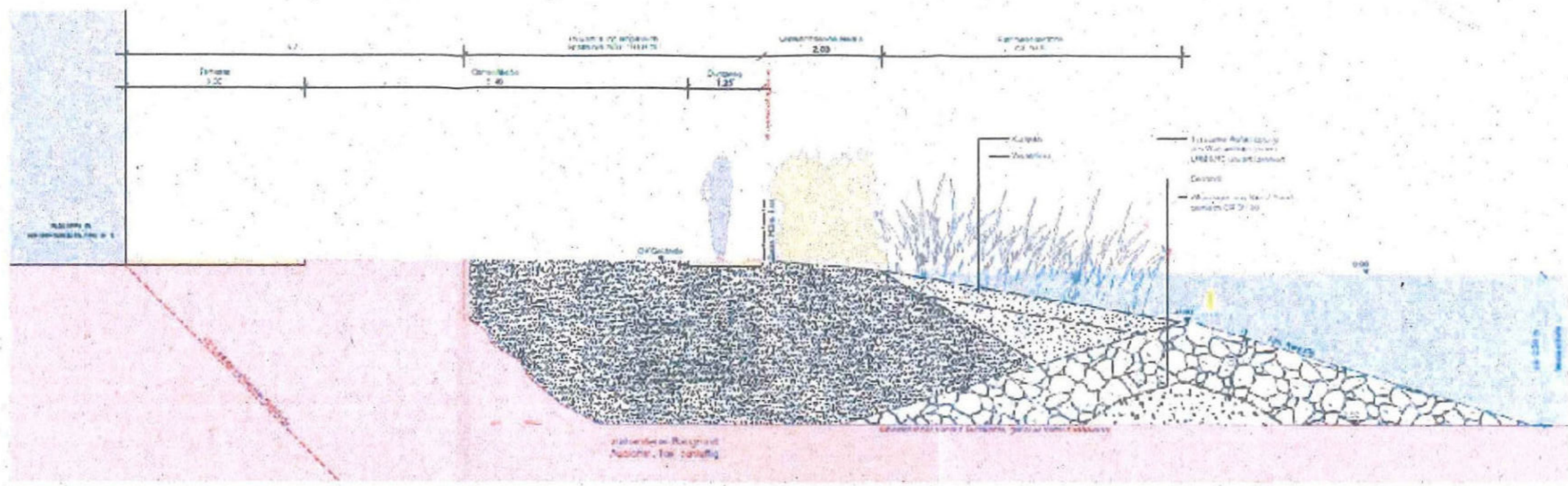
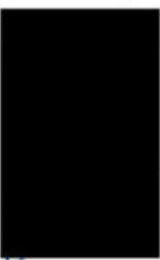
Auftraggeber: **Freie und Hansestadt Bremen**
Bauamt Bremen-Nord
Gerhard-Rohlf's-Straße 62
28757 Bremen

Plan Nr. 3.0: Zielplan

Maßstab: 1:1.000 Datum: 20.04.2020 Bearb. / Gez.: MB,DT/DT

Planverfasser:
LANDSCHAFT & PLAN
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin BDLA
ehem. Ruppel & Partner
Julienstr. 8a 22761 Hamburg
Tel. 04 [redacted]
E-Mail: [redacted]
www.landschaftundplan.de





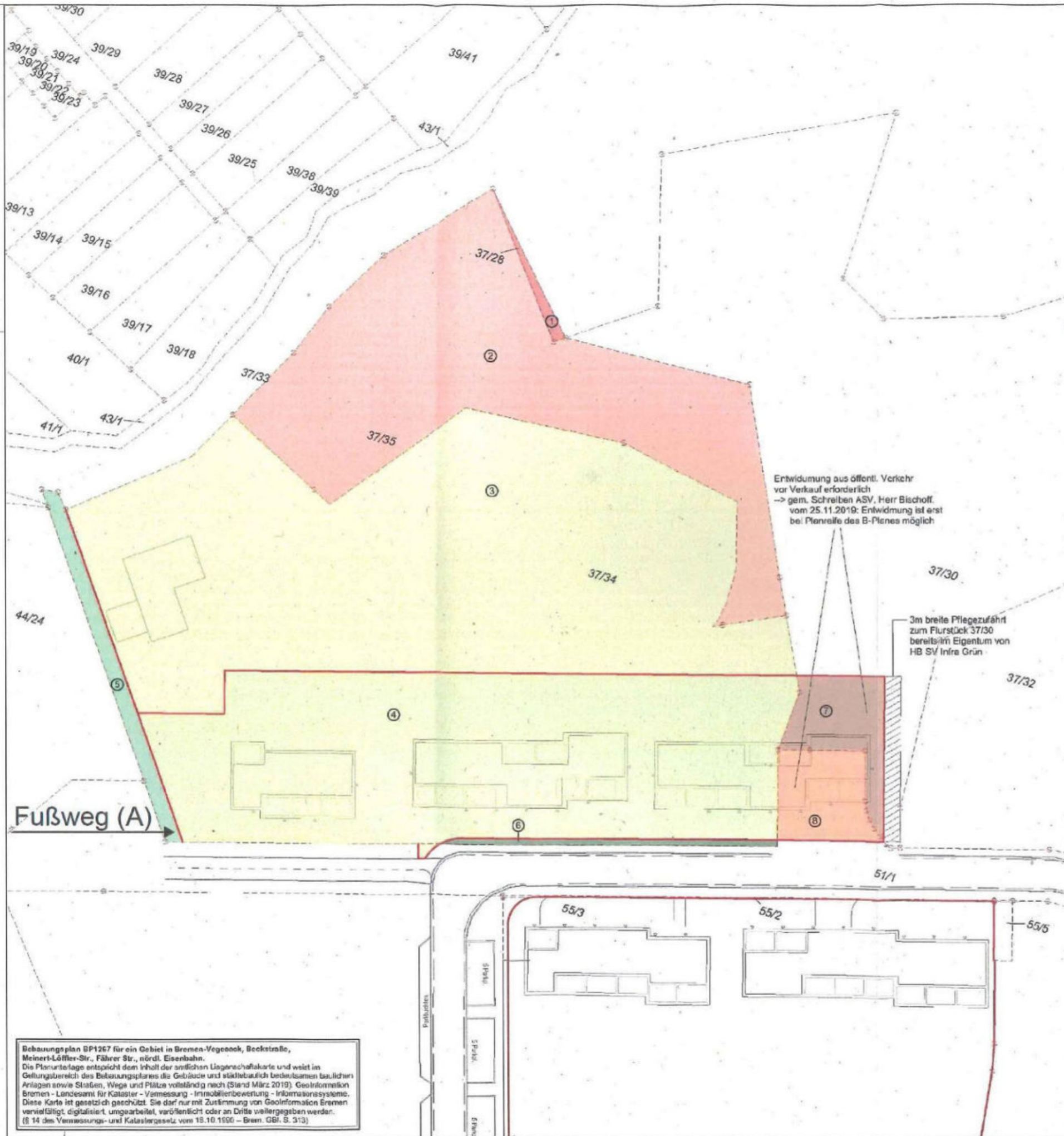
Neugestaltung Uferzone Teich (Maßnahmenfläche M3) (Quelle: ASP 03/2020)

Teilungsplan - Grundstücksgrößen

Nr.	Flurstücknr Bestand	Neuzuzulegender Grundstücksteil	Grundstücksgröße Bestand	Grundstücksgröße Bestand	Grundstücks-eigentümer Bestand	Grundstücks-eigentümer Planung
1	37/28	35 m ²	aus 35 m ²	M-Projekt	ar	TQ
2	37/25	ca. 2.584 m ²	aus 2.586 m ²	M-Projekt	ar	TQ
3	37/34	ca. 4.833 m ²	aus 8.460 m ²	M-Projekt	ar	TQ
4	37/34	ca. 3.359 m ²	aus 8.460 m ²	M-Projekt	ar	TQ
5	37/34	ca. 189 m ²	aus 8.460 m ²	M-Projekt	ar	HB SV Infra Grün
6	37/34	ca. 70 m ²	aus 8.460 m ²	M-Projekt	ar	HB SV Infra Verkehr
7	37/26	ca. 277 m ²	aus 8.650 m ²	HB SV Infra Grün	ar	TQ
8	51/1	ca. 208 m ²	aus 6.216 m ²	HB SV Infra Verkehr	ar	TQ

--- Grundstücksgrenze, Bestand
 - - - Grundstücksgrenze, Planung

M-Projekt = M-Projekt GmbH & Co. KG
 TQ = Tochterproj. Projekt GmbH
 HB SV Infra/Verkehr = Stadtbauwille Bremen, Sondervermögen Infrastruktur
 HB SV Infra/Grün = Stadtbauwille Bremen, Sondervermögen Grün



Entwidmung aus öffentl. Verkehr vor Verkauf erforderlich
 -> gem. Schreiben ASV, Herr Bischoff, vom 25.11.2019: Entwidmung ist erst bei Planreife des B-Planes möglich

3m breite Pflegezufahrt zum Flurstück 37/30 bereits im Eigentum von HB SV Infra Grün

Fußweg (A)

Bebauungsplan BP1267 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack, Beckstraße, Meiner-Löffler-Str., Fährer Str., nördl. Eisenbahn.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der amtlichen Lageverzeichnisse und weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 2019). Geoinformation Bremen - Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 15.10.1990 - Brem. GBl. S. 313)

Index	Änderung/Revision	Datum	Gez.
Proj.	Plan	Skizze	Plan
19_507	LP3	esp	

ASP Stadtplaner · Landschaftsarchitekten
Atelier Schreckenberg
 Planungsgesellschaft mbH
 28195 Bremen Fon 0421/369120
 Contrescarpe 46 Fax 0421/3691236

19.507 [Redacted]

PLAN-NR. 4102 **Teilungsplan** MAßSTAB: 1:500

Stand 31.01.2020

Städtebaulicher Entwurf: M-Projekt GmbH & Co. KG
 Gerhard-Rohfs-Straße 62b
 28757 Bremen

Bauherr: [Redacted]

Projektnummer: 19_507 [Redacted]
 Datum: [Redacted] Gezeichnet: [Redacted] Datum: [Redacted] Maßstab: [Redacted]



Atelier Schreckenberg Planungsgesellschaft mbH
Contrescarpe 46
28195 Bremen

Kostenschätzung Wanderweg zur Beckedorfer Beeke
Grundstücksgröße:

220 m2

20.02.20

KG	Position	Bezeichnung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Summe
200		Herichten und Erschließen				2.225,00 €
210		Herichten				2.225,00 €
211		Sicherungsmaßnahmen				1.125,00 €
		Baustelleneinrichtung, Vorfaltung, Abrücken	1,00	pschl	750,00 €	750,00 €
		Schutz vorhandene Bäume	5,00	Stck	75,00 €	375,00 €
212		Abbruchmaßnahmen				500,00 €
		vorhandenen Zaun entfernen	25,00	m	20,00 €	500,00 €
214		Herichten der Geländeoberfläche				600,00 €
		Rodung Hecke/ Strauchfläche	50,00	m	12,00 €	600,00 €
500		Außenanlagen				23.675,00 €
510		Geländeflächen				3.745,00 €
512		Bodenarbeiten				3.745,00 €
		Boden lösen, laden, abfahren	86,00	cbm	40,00 €	3.520,00 €
		Zulage Boden in Handarbeit	5,00	cbm	45,00 €	225,00 €
		Anarbeitung Boden am Wegesrand	100,00	m2	3,00 €	300,00 €
520		Befestigte Flächen				19.930,00 €
521		Wege				19.930,00 €
		Planum herstellen	240,00	qm	2,00 €	480,00 €
		Betonsteinpflaster, nach Bemusterung, liefern und in 3 cm dickes Splittbett 2/5 einbauen, inkl. Schnitte	220,00	qm	45,00 €	9.900,00 €
		Pflasterbettung, 4cm, liefern und einbauen	220,00	qm	4,00 €	880,00 €
		Schottertragschicht 20 cm Dicke, 0/32, liefern und fachgerecht einbauen	230,00	qm	12,50 €	2.875,00 €
		Frostschutzschicht 24 cm Dicke, 16/32, liefern und fachgerecht einbauen	240,00	qm	8,00 €	1.920,00 €
		Tief-/ Hochbord aus Beton, naturgrau, liefern und einbauen in Beton C 12/15	155,00	lfm	25,00 €	3.875,00 €
700		Bauneberkosten				12.000,00 €
730		Architekten- und Ingenieurleistungen				7.000,00 €
732		Freianlagenplanung	1,00	pschl	7.000,00	7.000,00 €
740		Gutachten und Beratung				5.000,00 €
744		Vermessung	1,00	pschl	5.000,00	5.000,00 €
		Summe Herstellungskosten netto				37.900,00 €
		Mehrwertsteuer 19%				7.201,00 €
		Summe Herstellungskosten brutto				45.101,00 €

BELEUCHTUNG NÖTIG?

Atelier Schreckenberg Planungsgesellschaft mbH
 Contrescarpe 46
 28195 Bremen

Kostenschätzung Verbindungsweg zum Bahnhof Aumund
 Grundstücksgröße:

400 m²

31.08.20

KG	Position	Bezeichnung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Summe
200		Herrichten und Erschließen				19.925,00 €
210		Herrichten				19.925,00 €
211		Sicherungsmaßnahmen				2.125,00 €
		Baustelleneinrichtung, Vorhaltung, Abbrücken	1,00	pschl	1.000,00 €	1.000,00 €
		Schutz vorhandene Bäume	15,00	Stck	75,00 €	1.125,00 €
214		Herrichten der Geländeoberfläche				17.800,00 €
		Rodung Strauchfläche/ Dickicht	1.400,00	m ²	12,00 €	16.800,00 €
		Fällung Bäume und entfernen Baumstümpfe	10,00	Stck	100,00 €	1.000,00 €
500		Außenanlagen				38.035,00 €
510		Geländeflächen				4.625,00 €
512		Bodenarbeiten				4.625,00 €
		Boden lösen, laden, abfahren	50,00	cbm	40,00 €	2.000,00 €
		Bodenbewegung, Ausgleich Gelände im Bereich Uferkante	100,00	cbm	15,00 €	1.500,00 €
		Zulage Boden in Handarbeit	5,00	cbm	45,00 €	225,00 €
		Anarbeitung Boden am Wegesrand	300,00	m ²	3,00 €	900,00 €
520		Befestigte Flächen				33.410,00 €
521		Wege				33.410,00 €
		Planum herstellen	460,00	qm	3,50 €	1.610,00 €
		Betonsteinpflaster, nach Bemusterung, liefern und in 3 cm dickes Splittbett 2/5 einbauen, inkl. Schritte	100,00	qm	45,00 €	4.500,00 €
		Pflasterbettung, 4cm, liefern und einbauen	100,00	qm	4,00 €	400,00 €
		Wassergebundene Decke aus Dynamischer und Deck-Schicht	300,00		16,00 €	4.800,00 €
		Schottertragschicht 20 cm Dicke, 0/32, liefern und fachgerecht einbauen	440,00	qm	12,50 €	5.500,00 €
		Frostschutzschicht 24 cm Dicke, 16/32, liefern und fachgerecht einbauen	460,00	qm	8,00 €	3.680,00 €
		Tief-/ Hochbord aus Beton, naturgrau, liefern und einbauen in Beton C 12/15	380,00	lfm	34,00 €	12.920,00 €
500		Baukosten gesamt				57.960,00 €
700		Baunebenkosten				13.000,00 €
730		Architekten- und Ingenieurleistungen				13.000,00 €
732		Freianlagenplanung	1,00	pschl	13.000,00	13.000,00 €
740		Gutachten und Beratung				6.000,00 €
744		Vermessung	1,00	pschl	6.000,00	6.000,00 €
		Summe Herstellungskosten netto				76.960,00 €
		Mehrwertsteuer 19%				14.622,40 €
		Summe Herstellungskosten brutto				91.582,40 €

BELEUCHTUNG NÖTIG?

VORABZUG Punkt 7 „Anforderungen an den geförderten Wohnraum“

aus der in Vorbereitung befindlichen Richtlinienneufassung

**Neufassung der Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung
des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen****- Mietwohnraumförderung -**

vom .XX.2017

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erlässt zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung sowie unter Berücksichtigung des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind (Freistellungsbeschluss) folgende Richtlinien:

Inhaltsübersicht

1. Zweck und Gegenstand der Förderung
2. Rechtsanspruch/Kumulierung
3. Förderungsstelle
4. Förderung
5. Berechtigter Personenkreis
6. Anforderungen an den Förderungsnehmer
7. **Anforderungen an den geförderten Wohnraum**
 - 7.1 **Allgemeines**
 - 7.2 **Ökologische Anforderungen**
 - 7.3 **Technische Anforderungen im Wärmeschutz und in der Anlagentechnik**
 - 7.4 **Wohnungsstandard**
 - 7.4.1 **Wohnungsgrößen**
 - 7.4.2 **Gebäudeplanung**
 - 7.4.3 **Aufenthaltsräume und andere Räume**
8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes
9. Mittelbare Belegung des neugeschaffenen Wohnraums
10. Antrags- und Förderungsverfahren
11. Baubeginn
12. Sicherung und Auszahlung des Förderdarlehens
13. Rechtsnachfolge/Umwandlung
14. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag
15. Ausnahmegenehmigungen
16. Inkrafttreten, Anwendung bisheriger Vorschriften

7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum

7.1 Allgemeines

Die Neuschaffung von Wohnraum wird nur gefördert, wenn dieser den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu. Bauvorhaben in Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf werden bevorzugt.

Nicht gefördert wird Wohnraum,

- a) der zur dauernden Unterbringung ungeeignet ist,
- b) der wegen seiner Lage oder Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert hat,
- c) der nicht den energetischen Anforderungen unter Nummer 7.3 genügt,
- d) der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über durchschnittliche Wohnbedürfnisse hinausgeht,
- e) mit dessen Bau schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Wohnraumförderung begonnen wurde, ohne dass der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr einen vorzeitigen Baubeginn zugelassen hatte.

7.2 Ökologische Anforderungen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es sollen nur Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich der Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen.

Baustoffe und die Ausführung von Bau- und sonstigen Leistungen sind umweltfreundlich, wenn bei der Herstellung und Verwendung der Baustoffe und bei der Ausführung der Leistungen weniger Ressourcen verbraucht und die belebte und unbelebte Umwelt und die Gesundheit des Menschen weniger belastet werden als bei vergleichbaren Produkten und Ausführungsarten.

Informationen über Produkte mit Umweltzeichen, Zeichenanwender und Vergabekriterien gibt das Umweltbundesamt heraus und können im Internet unter www.umweltbundesamt.de oder www.blauer-engel.de abgerufen werden.

7.3 Technische Anforderungen im Wärmeschutz und in der Anlagentechnik

Die Inanspruchnahme von Förderdarlehen nach diesen Richtlinien setzt voraus, dass eine Unterschreitung der nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 (BGBl. I S. 3951) in der jeweils geltenden Fassung zulässigen Höchstwerte erreicht wird. Das Energieniveau des Neubauvorhabens soll mindestens dem eines KfW-Effizienzhauses 70 entsprechen.

Bauvorhaben, deren Energiebilanz durch zusätzliche Maßnahmen darüber hinaus verbessert wird, erhalten den Vorzug.

7.4 Wohnungsstandard

Die Wohnungen sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung so errichtet werden, dass sie den Wohnungsbedarf des unter Nummer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** genannten Personenkreises erfüllen. Sie müssen ferner entsprechend der erteilten Bauerlaubnis und den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Bauplänen errichtet werden und sollen den heute üblichen Ausstattungsstandard von Neubauwohnungen aufweisen.

Alle Wohnungen sollen im Sinne der Technischen Baubestimmungen (BremLTB) vom 7. September 2015 (Brem.ABl. S. 1138) gem. Anlage 7.3/2 nach DIN 18040-2 barrierefrei sein.

Weitergehende Anforderungen an einzelne Wohnungen für eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung sollen in die Planung einbezogen werden.

7.4.1 Wohnungsgrößen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

Die Wohnungen sollen grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen nicht überschreiten:

Anzahl der Personen/ Haushaltstyp	Zimmer	zulässige Wohnfläche in m ²	
		Geschoss- wohnungsbau	Reihenhäuser
1 Person/1-Zimmer-Appartement	1	25 bis 30	---
1 Person	2	50	---
2 Personen	2	60	---
2 Personen (alleinerziehend mit 1 Kind)	3	70	---
3 Personen	3	75	110
4 Personen	4	85	125
5 Personen	5	95	140
je weitere Person	1	10	10

Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein.

1-Zimmer-Appartements sollen die Möglichkeit bieten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Voraussetzung dafür ist, dass eine angemessene Möblierung möglich ist sowie eine Küche (z.B. Pantry) mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle eingebaut werden kann.

Eine Überschreitung der Flächengrenzen ist zulässig, soweit zur Berücksichtigung besonderer persönlicher Bedürfnisse des künftigen Mieters im Einzelfall (z.B. Menschen mit Behinderung) zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist.

Ein Einbettkinderzimmer soll in der Regel nicht kleiner sein als 10 m². Eine Vier-Personen-Wohnung soll mit zwei getrennten Kinderzimmern versehen sein. Bei Wohnungen ab 5 Personen sind Zweibettzimmer mit einer Größe ab 14 m² zulässig.

7.4.2 Gebäudeplanung

Die Planung von Gebäuden soll eine wirtschaftliche Baudurchführung ermöglichen, die sich aber nicht nachteilig auf den Wohnwert auswirken darf. Dabei sind wirtschaftliche Hausformen und Grundrisse zu wählen. Kostensenkende Bauausführungen sollen nicht zu Lasten eines wirtschaftlichen Energie- und Wasserverbrauchs erfolgen.

7.4.3 Aufenthaltsräume und andere Räume

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und unmittelbar ins Freie führende Fenster haben, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung ermöglichen. Wohn- und Kinderzimmer ausschließlich mit Nordfenstern sind unzulässig, es sei denn andere Lösungen sind planerisch nicht möglich.

In den Entwürfen sind die Grundflächen der einzelnen Räume, die mögliche Möblierung und die Installationen bei Küche und Bad einzutragen. Die nach DIN 18040-2 erforderlichen Bewegungsflächen sind darzustellen. Nachstehende Räume und Flächen sind zu berücksichtigen, wenn nicht besondere Grundrissformen eine Abweichung rechtfertigen.

- a) Windfänge
Bei jeder Wohnung mit Zugang zum Freien, z.B. Außenganghäuser, soll ein Windfang am Wohnungs- bzw. Hauseingang vorgesehen werden.
- b) Platz für Waschmaschinen, Trockenräume
Zu jeder Wohnung ist der Platz für Wasch- und Trockenmöglichkeiten nachzuweisen.
- c) Abstellfläche für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle
Es sind genügend gut zugängliche und ausreichend große Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Rollatoren und Rollstühle in der Nähe zum Hauseingang nachzuweisen.
- d) Bäder und Toilettenräume
Sanitärräume sind entsprechend den Bestimmungen gemäß Nummer 7.4 Abs. 2 barrierefrei auszuführen.
Bei Vier-Personen-Wohnungen soll neben dem Bad ein zweites räumlich getrenntes WC vorgesehen werden. Bei Fünf-Personen-Wohnungen ist neben dem Bad ein zweites räumlich getrenntes WC mit einem normal großen Waschtisch zu schaffen.
- e) Abstellräume
Entsprechend der Wohnungsgröße ist ausreichend Abstellfläche innerhalb und außerhalb der Wohnung einzuplanen.
- f) Freiraumbezug
Alle Wohnungen sollen direkten Bezug zum Freiraum haben.
Die Außengestaltung des Grundstückes soll barrierefrei erfolgen. Bei der Planung und Durchführung der Außenanlagen ist die vorhandene Vegetation möglichst zu erhalten.
- g) Anlagen zur Müllbeseitigung
Der Platz für bewegliche Abfallbehälter ist barrierefrei zugänglich an geeigneter nicht störender Stelle zu schaffen.

Bremen, den . XX 2017

Der Senator für Umwelt, Bau, und Verkehr

- Senator -

Bremer Bündnis für Wohnen – 3. Wohnraumförderungsprogramm**Auszug aus den Förderungsbedingungen****1. Höhe der Förderdarlehen**

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen/Mietreihenhäuser	Darlehen pro Wohnung
Wohnungen für 1 oder 2 Personen	bis zu 60.000 €
Wohnungen für 3 Personen oder Alleinerziehende mit 1 Kind	bis zu 75.000 €
Familienwohnungen (ab 4 Personen, auch Mietreihenhäuser)	bis zu 90.000 €
1-Zimmer-Appartements, z.B. für Studierende	bis zu 35.000 €
Umbau von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn Neubaukosten erreicht werden	wie Neubau
Aufschlag bei nachgewiesenen besonderen Kostensituationen Voraussetzung: Maßnahme im Interesse der Stadt Bremen bzw. der Stadt Bremerhaven	bis zu 5.000 €
Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen Je nach Modernisierungsaufwand einheitlich	bis zu 40.000 €

Die Förderung erfolgt jedoch höchstens bis zu 80 % der Gesamt- bzw. der Modernisierungskosten. Zur Finanzierung der Gesamt- bzw. Modernisierungskosten ist durch den Förderungsnehmer eine Eigenleistung von mindestens 15 % zu erbringen.

2. Darlehenskonditionen

Die Darlehenszinsen werden für 10 oder 20 Jahre festgeschrieben. Der Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren um bis zu 4 % p.a. gegenüber dem Marktzins verbilligt, die Darlehen sind daher unter Berücksichtigung des aktuellen Marktzins zinslos. Für weitere 10 Jahre werden die Darlehenszinsen um bis zu 2 % p.a. gegenüber dem Marktzins verbilligt. Die Tilgung beträgt nach einem tilgungsfreien Jahr in den nächsten 9 Jahren mindestens 1 % p.a., vom 11. bis zum 20. Jahr mindestens 2 % p.a., danach mindestens 4 %.

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt in der Regel nach Fertigstellung. Bei Modernisierungen können 50 % der Darlehenssumme ausgezahlt werden, wenn ein Bautenstand von 60 % erreicht ist. Bei Neubau können die Darlehen wie folgt ausgezahlt werden:

- o 20 % bei Fertigstellung der Kellerdecke bzw. der Sohlplatte
- o 30 % bei einem Fertigstellungsstand von 60 % (= Rohbau)
- o 50 % bei Bezugsfertigkeit

3. Zulässige Mieten

	Neubauförderung				Modernisierungsförderung	
	KfW 70-Standard*	KfW 55-Standard	KfW 40-Standard	Passivhaus-Standard	KfW 115-Standard	KfW 100-Standard
Zulässige Miete pro m ² /Monat netto-kalt	6,10 €	6,50 €	6,80 €	7,00 €	5,60 €	6,00 €
Zuschlag für 1-Zimmer-Appartements	0,70 €	0,70 €	0,70 €	0,70 €		

* Die Einhaltung des KfW-70-Standards (geringfügig besser als EnEV) ist wegen der Refinanzierung des Programms über die Kreditanstalt für Wiederaufbau nötig. Dadurch wird es ermöglicht, eine 20-jährige Zinsbindung zu vereinbaren.

Die Mieten dürfen im Rahmen des § 558 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung erhöht werden, höchstens aber um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag, der 10 % unter der Vergleichsmiete liegt.

4. Besondere Zielgruppe

Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, sind eine besondere Zielgruppe der Förderung. Für sie sind 20 % der geförderten Wohnungen vorgesehen. Die Unterbringung kann entweder in der geförderten Wohnung oder in einer anderen Wohnung erfolgen. Dazu gibt es eine besondere Vereinbarung mit dem Sozialressort, die auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

5. Wohnflächengrenzen

Anzahl der Personen/ Haushaltstyp	Zimmer	zulässige Wohnfläche in m ²	
		Geschoss- wohnungsbau	Mietreihenhäuser
1 Person/1-Zimmer-Appartement*	1	25 bis 30	---
1 Person	2	50	---
2	2	60	---
2 (Alleinerziehende mit 1 Kind)	3	70	---
3	3	75	110
4	4	85	125
5	5	95	140
je weitere Person	1	10	10

* 1-Zimmer-Appartements sollen die Möglichkeit bieten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Voraussetzung dafür ist, dass eine angemessene Möblierung möglich ist sowie eine Küche (z. B. Pantry) mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle eingebaut werden können.

6. Bindungsdauer

Die Miet- und Belegungsbindung beträgt 20 Jahre.

7. Einkommensgrenzen

Das Einkommen der Mieter darf die Einkommensgrenzen des § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) um bis zu 60 % übersteigen. Ob die Einkommensgrenzen eingehalten werden, richtet sich nach §§ 20 ff des Wohnraumförderungsgesetzes. Ausgangspunkt ist der Gesamtbetrag der positiven Einkünfte abzüglich der Werbungskosten. Davon werden pauschale Beträge abgezogen, wenn Steuern sowie Kranken- und Rentenversicherungsbeiträge gezahlt werden. Es gibt günstige Sonderregelungen für Schwerbehinderte, Alleinerziehende, Junge Ehepaare. Bei diesen Personenkreisen kann die Einkommensgrenze u.U. auch dann eingehalten werden, wenn die nachstehend angeführten Brutto-Einkommen überschritten sind. Beispiele für Brutto-Einkommen, bei denen die Einkommensgrenzen i.d.R. eingehalten werden:

Haushaltsgröße/ Personen	Brutto-Einkommen/ Jahr, rd. €		
	Rentner	Beamte	Arbeitnehmer
1	21.400	25.000	28.400
2	32.200	37.000	42.100
3		46.200	52.600
4		55.400	63.100

8. Ansprechpartner:

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr - Referat Wohnungswesen -
Contrescarpe 72 und 73, 28195 Bremen

Technischer Wohnungsbau

██████████
Contrescarpe 72
Zimmer 3.01
Tel. 0421/361-██████████
E-Mail:
██

Rechtliche Fragen

██████████
Contrescarpe 72
Zimmer 3.17
Tel. 0421/361-██████████
E-Mail:
██

Einkommensgrenzen

██████████
Contrescarpe 73
Zimmer 316
Tel. 0421/361-██████████
E-Mail:
██

gez. ██████████

Vereinbarung

zwischen

der **Stadtgemeinde Bremen**, vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Contrescarpe 72, 28195 Bremen, als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen, diese vertreten durch [REDACTED]

(im Weiteren: **Stadtgemeinde**)

und

[REDACTED] 28757 Bremen,

(im Weiteren: **Bauträgerin**)**Präambel**

Anlaß dieser Sanierungsvereinbarung ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1567 „Teichquartier“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Meiner-Löffler-Straße, den Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn, Fährer Straße und Beckestraße. Die Vereinbarung betrifft die im anliegenden Lageplan (Anlage) farblich umrandete Fläche.

Die Bauträgerin beabsichtigt, im Bereich des Bebauungsplans 1567 ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Planung sieht die Schaffung von Baugrundstücken für Reihenhäuser und ein Einfamilienhaus vor. Das neue Wohngebiet soll über die Straße „Am Becketal“ erschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1567 wurde die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde (im Weiteren: zuständige Bodenschutzbehörde) als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Verfahren der Planaufstellung Konflikte zwischen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen mit der geplanten Nutzung entweder ausgeschlossen oder kenntlich gemacht und entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Als neue Nutzungen für das von der Bauträgerin zu entwickelnde Wohngebiet ist nach dem Entwurf des Bebauungsplans 1567 (Bearbeitungsstand 11.02.2020) eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) vorgesehen.

Zur Einschätzung der Boden- und Untergrundsituation in dem von der Bauträgerin zu entwickelnden Bereich wurden zwischen 2018 und 2020 eine historische Recherche¹ sowie drei orientierende bzw. ergänzende Altlastenuntersuchungen durchgeführt²⁺³⁺⁴.

¹ Überblick über vorhandene Untersuchungsergebnisse und ergänzende Historische Recherche der ehemaligen Ziegelei der Fa. Thielen westlich der Meiner-Löffler-Str, Bremen. Dr. Pirwitz Umweltberatung 13.02.2020

² Orientierende Altlastenuntersuchung „Teichquartier“. In Bremen-Aumund, Dr. Pirwitz Umweltberatung, März 2018

³ Ergänzende Altlastenuntersuchung „Teichquartier“ In Bremen-Aumund, Dr. Pirwitz Umweltberatung, März 2019

⁴ Schadstoffuntersuchung Teichquartier, Bremen-Aumund, Dr. Pirwitz Umweltberatung, August 2019

Im Plangebiet befand sich zwischen 1880 und 1992 die Ziegelei Thielen. Neben den Produktionsanlagen mit den Brennöfen existierten u.a. Behälter für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Als Brennstoff wurde u.a. Schweröl verwendet, wodurch in mehreren Bereichen kleinräumige Verunreinigungen mit PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Untergrund verblieben sind².

Im Umfeld der Ziegelei wurde durch den Ziegeleibetrieb Tonabbau betrieben. Die dadurch entstandenen Abbaugruben wurden entweder mit Abfällen verfüllt (zwei als Altablagerungen im Plan gekennzeichnete Gruben unmittelbar westlich der Meinert-Löffler-Straße), mit Ziegelbruch verfüllt oder als Teich erhalten. Ziegelbruch wurde in weiten Teilen des Plangebiets oberflächennah aufgefüllt bzw. abgelagert.

Nördlich der Straße Am Becketal zeigt der erbohrte Schichtenaufbau eine sehr heterogene; bis zu 2,0 m schichtstarke Auffüllung aus Sanden und Schluffen vermischt mit Ziegelbruch, Schlacken und Bauschutt. In Tiefen zwischen 0,5 und 2,0 m wurden in mehreren Bohrungen auffällige Schadstoffgehalte (PAK und untergeordnet Schwermetalle) festgestellt⁴.

Südlich der Straße Am Becketal dominieren in den oberen 1 bis 2 Metern sandige und schluffige Auffüllungen mit unterschiedlichen Anteilen von Ziegelschutt. In den analysierten Proben werden hier sowohl die Prüfwerte für Kinderspielen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als auch die Prüfwerte für Benzo(a)pyren (BaP) nach der mit Mitteilung vom 14. Dezember 2016 im Lande Bremen eingeführten Prüfwerten für den direkten Kontakt unterschritten.

Der tiefere, natürlich gewachsene Untergrund besteht i.d.R. aus einem sehr dicht gelagerten Ton (Lauenburger Ton), der im Plangebiet eine Schichtstärke von > 25 m erreichen kann. Die Oberfläche dieses Tons liegt nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen in einer Tiefe von > 1,0 m. Die stauende Wirkung der unterlagernden Tone ist Ursache für die zeitweise starke Vernässung insbesondere der südlichen Bereiche östlich und westlich der Friedrich-Schröder-Straße.

Bei dem Gebiet nördlich der Straße „Am Becketal“ ist zu unterscheiden zwischen geplanten überbauten Flächen und geplanten Freiflächen. Nördlich der Straße Am Becketal sollen die Flächen unterhalb der geplanten Gebäude von der Sanierung ausgenommen werden. Diese Flächen müssen daher im Bebauungsplan 1567 gekennzeichnet werden.

Auf Kennzeichnungen und Festsetzungen der PAK-verunreinigten Bereiche und der anderen nicht von der Sanierung ausgenommenen Flächen nördlich der Straße „Am Becketal“ kann unter der Bedingung verzichtet werden, dass maximal 18 Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1567 und vor einer neuen Nutzung eine ordnungsgemäße Sanierung der kleinräumigen Schwerölverunreinigungen und der schadstoffhaltigen Auffüllungen gemäß den vom Gutachter [REDACTED] in den Gutachten²⁺⁴ vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt und durch geeignete Dokumentation nachgewiesen wird.

Zu einer solchen Sanierung verpflichtet sich die Bauträgerin mit dieser Sanierungsvereinbarung. Die dazu notwendigen Maßnahmen sollen im Auftrag der Bauträgerin unter gutachterlicher Begleitung erfolgen.

Die erwähnte Altablagerung an der Meinert-Löffler-Straße ist in den Jahren 1992-1993 durch eine qualifizierte Oberflächenabdichtung gesichert worden. Sie wird ebenfalls im Bebauungsplan 1567 gekennzeichnet und ist nicht Gegenstand dieser Sanierungsvereinbarung.

§ 1

Begriffsbestimmung

Hinsichtlich der in der vorliegenden Vereinbarung verwendeten Begriffe gelten die Begriffsbestimmungen nach § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) und § 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

§ 2

Verantwortlichkeit

- (1) Die Bauträgerin erkennt ihre bodenschutzrechtliche Verantwortlichkeit für die im Rahmen der Erschließung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 3 an.
- (2) Etwaige bestehende ordnungsrechtliche Verantwortlichkeiten Dritter lassen die Verpflichtung der Bauträgerin aus dieser Vereinbarung unberührt.

§ 3

Sanierung

- (1) Die Bauträgerin verpflichtet sich, durch eine/n Sachverständige/n, die/der über die erforderliche Sach- und Fachkunde im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verfügt, auf Basis der Feststellungen der Gutachten²⁺⁴ und unter Beachtung der einschlägigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV sowie die in der Mitteilung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 14.12.2016 genannten Benzo(a)pyrenwerte als Leitsubstanz für die Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) ein Bodenmanagement- und Sanierungskonzept für die im Planentwurf als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche (in der Anlage farblich markiert) ausarbeiten zu lassen und mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Die Bauträgerin verpflichtet sich weiterhin, im Rahmen der bevorstehenden Baumaßnahmen alle Maßnahmen entsprechend des abgestimmten Bodenmanagement- und Sanierungskonzeptes gemäß § 3 Abs. 1 durchzuführen.
- (3) Die Bauträgerin beauftragt darüber hinaus in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde einen unabhängigen, altlastenerfahrenen Sachverständigen, der die Durchführung der Maßnahmen nach Abs. 2 begleitet, Beprobungen zur Beweissicherung durchführt und die durchgeführten Maßnahmen des Bodenmanagements und der Sanierung dokumentiert.

§ 4

Anzeige, Information und Dokumentation über die Durchführung der Sanierung und Bestätigung des Sanierungsergebnisses

- (1) Die Bauträgerin verpflichtet sich, der zuständigen Bodenschutzbehörde den Beginn und den Abschluss der Maßnahmen nach § 3 schriftlich anzuzeigen und die Sanierung bis spätestens 18 Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 1567 abzuschließen.
- (2) Nach Abschluss der Sanierung übergibt die Bauträgerin die Dokumentation nach § 3 Abs. 3 an die zuständige Bodenschutzbehörde.
- (3) Stellt die zuständige Bodenschutzbehörde fest, dass die Maßnahmen nach § 3 ordnungsgemäß durchgeführt wurden, so bestätigt sie der Bauträgerin spätestens einen Monat nach Beendigung der Prüfung schriftlich den ordnungsgemäßen Abschluss der Sanierung.
- (4) Wenn die Stadtgemeinde den Abschluss der Sanierung nach § 3 nicht als nachgewiesen anerkennt, wird die Stadtgemeinde der Bauträgerin eine angemessene Frist zur Nachbesserung einräumen.
- (5) Erzielen die Parteien dieser Vereinbarung keine Einigkeit darüber, ob das Bodenmanagement und/oder die Sanierung im Sinne von § 3 ordnungsgemäß abgeschlossen worden sind, so wird die Entscheidung hierüber durch ein Gutachten eines von beiden Parteien dieser Vereinbarung einvernehmlich bestimmten Sachverständigen getroffen. Das Gutachten ist für beide Parteien dieser Vereinbarung verbindlich. Die Gutachterkosten tragen beide Parteien je zur Hälfte.

§ 5

Freistellung und weiterer Sanierungsbedarf

- (1) Unter der Voraussetzung, dass der ordnungsgemäße Abschluss der Maßnahmen nach § 3 und § 4 festgestellt worden ist, verpflichtet sich die Stadtgemeinde, keine weitergehenden Anforderungen an die Sanierung hinsichtlich der in den o.g. Gutachten festgestellten Bodenverunreinigungen zu stellen.
- (2) Stellt sich bei der Durchführung der Sanierung und/oder bei den nachfolgenden Baumaßnahmen heraus, dass sich auf den Grundstücken der Bauträgerin weitere Kontaminationen befinden bzw. die bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen größer sind als bisher angenommen, ist die Bauträgerin zu weiteren Maßnahmen verpflichtet.
- (3) Eine Meinungsverschiedenheit zwischen den Parteien der Vereinbarung hinsichtlich des Vorliegens eines weitergehenden Sanierungsbedarfs und der Erforderlichkeit und Angemessenheit von weiteren Sanierungs- und/oder Überwachungsmaßnahmen wird nach dem Verfahren gem. § 4 Abs. 5 entschieden.
- (4) Bodenverunreinigungen, die nicht nach Maßgabe von Absatz 2 und 3 beseitigt werden, müssen im Bebauungsplan 1567 gekennzeichneter werden.

§ 6

Verpflichtung der Stadtgemeinde in Bezug auf den Bebauungsplanentwurf 1567

Die Stadtgemeinde verpflichtet sich, die Grundstücke der Bauträgerin im Bereich des Bebauungsplans 1567 (in der Anlage 1 rot umrandet) nicht im Sinne von § 9 Abs. 5 BauGB als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ zu kennzeichnen und keine entsprechenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplanentwurf 1567 aufzunehmen.

Ausgenommen davon sind die Flächen unterhalb der geplanten Gebäude nördlich der Straße am Becketal, die in der Anlage schwarz gerastert dargestellt sind. Diese werden im Bebauungsplan 1567 als Flächen, die „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Sollten sich Änderungen bei den geplanten Gebäuden ergeben und damit Änderungen bei den gekennzeichneten Bereichen, ist die Stadtgemeinde berechtigt Kennzeichnungen nachträglich im B-Plan 1567 vorzunehmen.

§ 7

Nichterfüllung und Vertragsstrafen

- (1) Schließt die Bauträgerin die Sanierung nach § 3 Abs. 2 nicht oder nicht ordnungsgemäß bis 18 Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 1567 ab, ist die Stadtgemeinde berechtigt, die Kennzeichnung bei Nichterfüllung der Sanierungsverpflichtung nachträglich im B-Plan 1567 vorzunehmen.
- (2) Schließt die Bauträgerin die Bodenmanagementmaßnahmen und/oder die Sanierung nach § 3 Abs. 2 nicht oder nicht ordnungsgemäß bis 18 Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 1567 ab, ist die Stadtgemeinde berechtigt, einen Dritten mit der Ausführung oder der Fertigstellung der Sanierung nach § 3 Abs. 2 zu beauftragen. Die Kosten für die Sanierung sind von der Bauträgerin der Stadtgemeinde innerhalb einer von der Stadtgemeinde genannten Frist zu erstatten.
- (3) Darüber hinaus kann die Stadtgemeinde eine Vertragsstrafe für nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführte Maßnahmen nach § 3 in Höhe von 15.000 Euro in Rechnung stellen.
- (4) Übergibt die Bauträgerin die Dokumentation nach § 4 Abs. 2 auch nachdem die Stadtgemeinde nach Fälligkeit schriftlich einmalig eine Frist zur Vorlage gesetzt hat nicht, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 Euro fällig.

§ 8

Sofortige Vollstreckung

Die Bauträgerin unterwirft sich hinsichtlich der Kosten nach § 7 Abs. 2 und der Vertragsstrafen nach § 7 Abs. 3 und 4 der sofortigen Vollstreckung nach § 61 des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes.

§ 9

Veräußerung des Grundstücks

Die Bauträgerin verpflichtet sich, im Falle einer Veräußerung des Grundstücks vor dem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen gem. § 3 und der Vorlage der Bestätigung der Behörde gem. § 4 Abs. (3) alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf den neuen Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Bauträgerin wird in diesem Fall die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber unverzüglich in Kenntnis setzen.

§ 10

Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Regelungen dieser Vereinbarung ungültig sein, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Regelungen. Die Parteien werden in Bezug auf ungültige Regelungen versuchen, diese durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem Zweck und den Zielen der Vereinbarung am nächsten kommen.
- (2) Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

§ 11 Inkrafttreten

Die Vereinbarung tritt mit Ihrer Unterzeichnung in Kraft.

Bremen, den 16. März 2020

Bremen, den 27/03/2020

Im Auftrag



Für die Stadtgemeinde

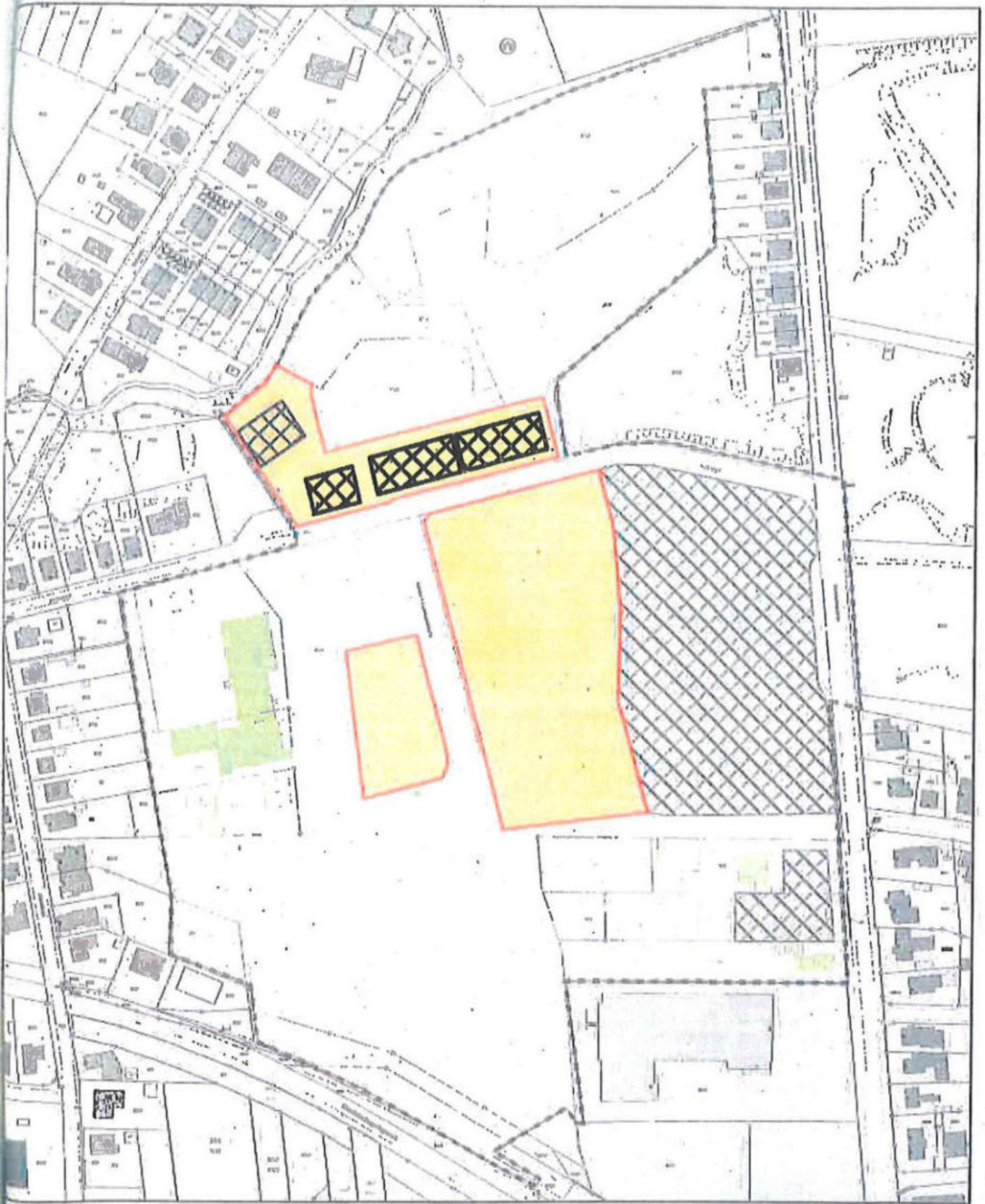


Für die Bauträgerin




Anlage



Anlage 1 zur Sanierungsvereinbarung Bebauungsplan 1567 "Teichquartier"



Legende

-  BPlangebiet 1567
-  Kennzeichnungen
-  Nicht zu kennzeichnen





Teilungsplan - Grundstücksgrößen

Nr.	Flurstücksnr. Bestand	herauszulegender Grundstücksteil	Grundstücksgröße Bestand	Grundstücksgröße Eigentümer Bestand	Grundstücksgröße Eigentümer Planung	Zuordnung Grundbuch	Grundstück Kaufvertrag WfB
1.1	37/28	35 m ²	aus 35 m ²	M-Projekt	an	Seeland	gemeinsames Grundbuch
1.2	37/35	ca. 2.586 m ²	aus 2.586 m ²	M-Projekt	an	Seeland	---
1.3	37/34	ca. 4.833 m ²	aus 8.460 m ²	M-Projekt	an	Seeland	---
1.4	37/34	ca. 199 m ²	aus 8.460 m ²	M-Projekt	an	HB SV Infra Grün	separat
1.5	37/34	ca. 3.352 m ²	aus 8.460 m ²	M-Projekt	an	Seeland	gemeinsames Grundbuch
1.6	37/30	ca. 277 m ²	aus 8.650 m ²	HB SV Infra Grün	an	Seeland	---
1.7	51/1	ca. 268 m ²	aus 8.216 m ²	HB SV Infra Verkehr	an	Seeland	---
1.8	37/34	ca. 70 m ²	aus 8.460 m ²	M-Projekt	an	HB SV Infra Verkehr	separat
2.1	55/8	ca. 1.040 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	Seeland	separat
2.2	55/8	ca. 1.601 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	Seeland	separat
2.3	55/8	ca. 105 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	Seeland	separat
2.4	55/8	ca. 573 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	Seeland → HB SV Infra Verkehr	separat
2.5	55/8	ca. 104 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	Seeland → HB SV Infra Verkehr	separat
2.6	55/8	ca. 258 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	HB SV Infra Grün	separat
3.1	55/2	ca. 17 m ²	aus 17 m ²	HB	an	HB SV Infra Verkehr	separat
3.2	55/3	ca. 74 m ²	aus 6.091 m ²	HB	an	Seeland → HB SV Infra Verkehr	separat
3.3	55/3	ca. 2.897 m ²	aus 6.091 m ²	HB	an	Seeland	separat
3.4	55/3	ca. 924 m ²	aus 6.091 m ²	HB	an	Seeland	separat
3.5	55/3	ca. 2.190 m ²	aus 6.091 m ²	HB	an	Seeland	gemeinsames Grundbuch
3.6	55/7	ca. 324 m ²	aus 3.444 m ²	HB	an	Seeland	Teilfläche A 2
3.7	55/7	ca. 45 m ²	aus 3.444 m ²	HB	an	Seeland → HB SV Infra Verkehr	separat
3.8	55/7	ca. 832 m ²	aus 3.444 m ²	HB	an	Seeland	separat
3.9	55/7	ca. 2.166 m ²	aus 3.444 m ²	HB	an	Seeland	gemeinsames Grundbuch
3.10	55/8	ca. 38 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	Seeland	Teilfläche A 3
3.11	55/7	ca. 30 m ²	aus 3.444 m ²	HB	an	Seeland	gemeinsames Grundbuch
3.12	55/7	ca. 45 m ²	aus 3.444 m ²	HB	an	Seeland	Teilfläche A 2
3.13	55/8	ca. 682 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	Seeland	Teilfläche A 3
3.14	55/8	ca. 29 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	Seeland → HB SV Infra Verkehr	separat
3.15	55/8	ca. 2.394 m ²	aus 51.248 m ²	HB	an	Seeland	separat

55/3 und 55/7:
grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht):
Berechtigte: Bremer Investitions-Ges. mbH

55/8:
Hinweise zum Flurstück:
besonders geschütztes Biotop

--- Grundstücksgrenze, Bestand
- - - Grundstücksgrenze, Planung
- - - Grenze Kaufgrundstück WfB

M-Projekt = M-Projekt GmbH & Co. KG
Seeland = Seeland Projekt GmbH
HB = Stadtgemeinde Bremen
HB SV Infra/Verkehr = Stadtgemeinde Bremen, Sondervermögen Infrastruktur
HB SV Infra/Grün = Stadtgemeinde Bremen, Sondervermögen Grün

Anmerkung:
Verbindlich sind die amtlich festgelegten Grenzen und Grundstücksgrößen, die durch den amtlichen Vermesser festgelegt werden.

Index	Änderung/Revision	Datum	Gez.
-------	-------------------	-------	------

Proj.	Phase	Ersteller	PlanVr	PlanVd	Freigez.	Index	Status
19_507	LP5	asp					

ASP Stadtplaner • Landschaftsarchitekten
Atelier Schreckenber
 Planungsgesellschaft mbH
 28195 Bremen Fon 0421/369120
 Contrescarpe 46 Fax 0421/3691236

19.507

PLAN-NR.
4102

Teilungsplan

MABSTAB:
1:750

Stand 06.10.2020

Städtebaulicher Entwurf:
M-Projekt GmbH & Co. KG
Gerhard-Rohlf's-Straße 62b
28757 Bremen

Bauherr:

Projektnummer: 19.507
Datum: Gezeichnet: Blattnummer: Maßstab:

Vertrag

zwischen der



und der


Hanseatische Naturentwicklung GmbH


Konsul-Smidt-Straße 8p, 28217 Bremen

- nachstehend „h a n e g“ genannt -

über die Grundstücksbereitstellung, Herstellung und Pflege einer Kompensationsmaßnahme in Bremen-Farge (Projekt 211.II)

Präambel


Die  wurde für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1567 nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatschG sowie nach dem BremWaldG zu einer externen Kompensationsmaßnahme auf Grundstücken des Sondervermögens Infrastruktur der Stadtgemeinde Bremen in Bremen-Farge verpflichtet. In der Rekumer Geest in Bremen-Farge soll für das o. g. Vorhaben auf 2 Grundstücken insgesamt 8.719 m² strukturreicher Laubwald angepflanzt und entwickelt werden.

Die  will h a n e g mit der Herstellung, Pflege und Unterhaltung, Grundstücksbereitstellung, Grundstücksverwaltung und Verkehrssicherung der Maßnahme beauftragen. Im Außenverhältnis soll h a n e g - soweit rechtlich möglich - gegenüber den zuständigen Behörden und sonstigen Dritten als Ansprechpartner auftreten.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgende Vereinbarung:

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Das Vertragsgebiet umfasst Teile der Flurstücke VR 127, Nr. 119 und 120 (siehe **Anlage 2**) für die Kompensationsmaßnahme.
2. Die  beauftragt h a n e g mit der Erfüllung der sich nach Bremischen Waldgesetz (BremWaldG) ergebenden Pflichten in Bezug auf folgende Kompensationsmaßnahme:
 - Die Vorbereitung einer 8.719 m² großen Waldfläche einschließlich Kampfmittelsondierung und Kampfmittelräumung im Bedarfsfall.

- Die Pflanzungen von standortgerechten Laubbäumen (überwiegend Stieleiche, *Quercus robur* und Hainbuche *Carpinus betulus*) einschließlich 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach Herstellung.
- Den Abbau des Wildschutzzaunes nach 8 Jahren Standzeit und die Läuterung (Auslichtung) des Waldbestandes im Jahr 10 nach Herstellung.
- Die dauerhafte Bereitstellung der Kompensationsfläche sowie Grundstücksverwaltung und Abführen der Grundstücksnebenkosten.

§ 2

Projektdurchführung

h a n e g nimmt die Herstellung, Pflege und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahme fachlich in Abstimmung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Naturschutzbehörde wahr und gewährleistet die regelmäßige Weitergabe von Informationen über die durchgeführten Maßnahmen an die Naturschutzbehörde.

§ 3

Vergütung

1. Die [REDACTED] zahlt an h a n e g für die Berechnung der Ablösebeträge und Erarbeitung des Ablösevertrages, die bauliche Herstellung, die Unterhaltungs- und Erhaltungspflege (einschl. aller dafür erforderlichen Planungsleistungen) sowie für die Grundstücksbereitstellung (siehe Angebot in **Anlage 1**) insgesamt **89.813,75 EUR** (netto) zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe auf einen Betrag in Höhe von insgesamt **61.498,80 EUR**. In dem Gesamtbetrag von **89.813,75 EUR** (netto) ist ein Betrag in Höhe von **28.314,95 EUR** (netto) für die Bereitstellung des Grundstückes enthalten, die von h a n e g als durchlaufender Posten im Namen und für Rechnung der Stadtgemeinde Bremen vereinnahmt werden. Auf die Grundstücksbereitstellung und die Grundstücksnebenkosten ist keine Umsatzsteuer zu erheben.
2. Der Gesamtbetrag in Höhe von **101.498,52 EUR** brutto einschließlich Umsatzsteuer ist zur Zahlung in einer Summe fällig und zeitgleich mit Erteilung der Baugenehmigung auf das Konto der Sparkasse Bremen (IBAN:DE76 2905 0101 0001 6717 26) zu überweisen. Eine Nachforderung durch h a n e g ist ausgeschlossen. Ausgenommen sind Umsatzsteuernachforderungen aufgrund von zukünftigen Umsatzsteuererhöhungen.
3. h a n e g erteilt der [REDACTED] nach erfolgter Zahlung ein quittierte Rechnung mit Ausweis der Umsatzsteuer gemäß § 14 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz.

§ 4

Zugang zu der Kompensationsfläche, Informationen über die Kompensationsfläche

1. Die Kompensationsfläche verbleibt im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen (Sondervermögen Infrastruktur TV „Grün“).

2. Die [REDACTED] wird h a n e g unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung sämtliche Genehmigungsunterlagen und Pläne zur Verfügung stellen, in der die Kompensationsmaßnahmen in Art und Umfang festgesetzt sind und die h a n e g zur Erfüllung der Kompensationspflichten benötigt.
3. Der kompensatorische Nutzen aus der Maßnahme steht allein der [REDACTED] zu. Sie erhält von h a n e g alle Unterlagen, die eine ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen dokumentieren.

§ 5
Gremienvorbehalt

Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrates der h a n e g.

§ 6
Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung oder Änderung des Schriftformerfordernisses selbst.
2. Die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. An die Stelle der ungültigen Bestimmung soll eine solche treten, die das von den Vertragsparteien mit der ungültigen Bestimmung wirtschaftlich Gewollte weitestgehend rechtlich wirksam regelt.
3. Gerichtsstand ist Bremen.

Bremen, den.....

Bremen, den.....

[REDACTED]

Hanseatische Naturentwicklung GmbH

[REDACTED]

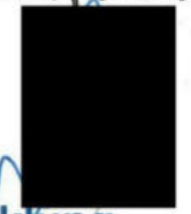
[REDACTED]

[REDACTED]

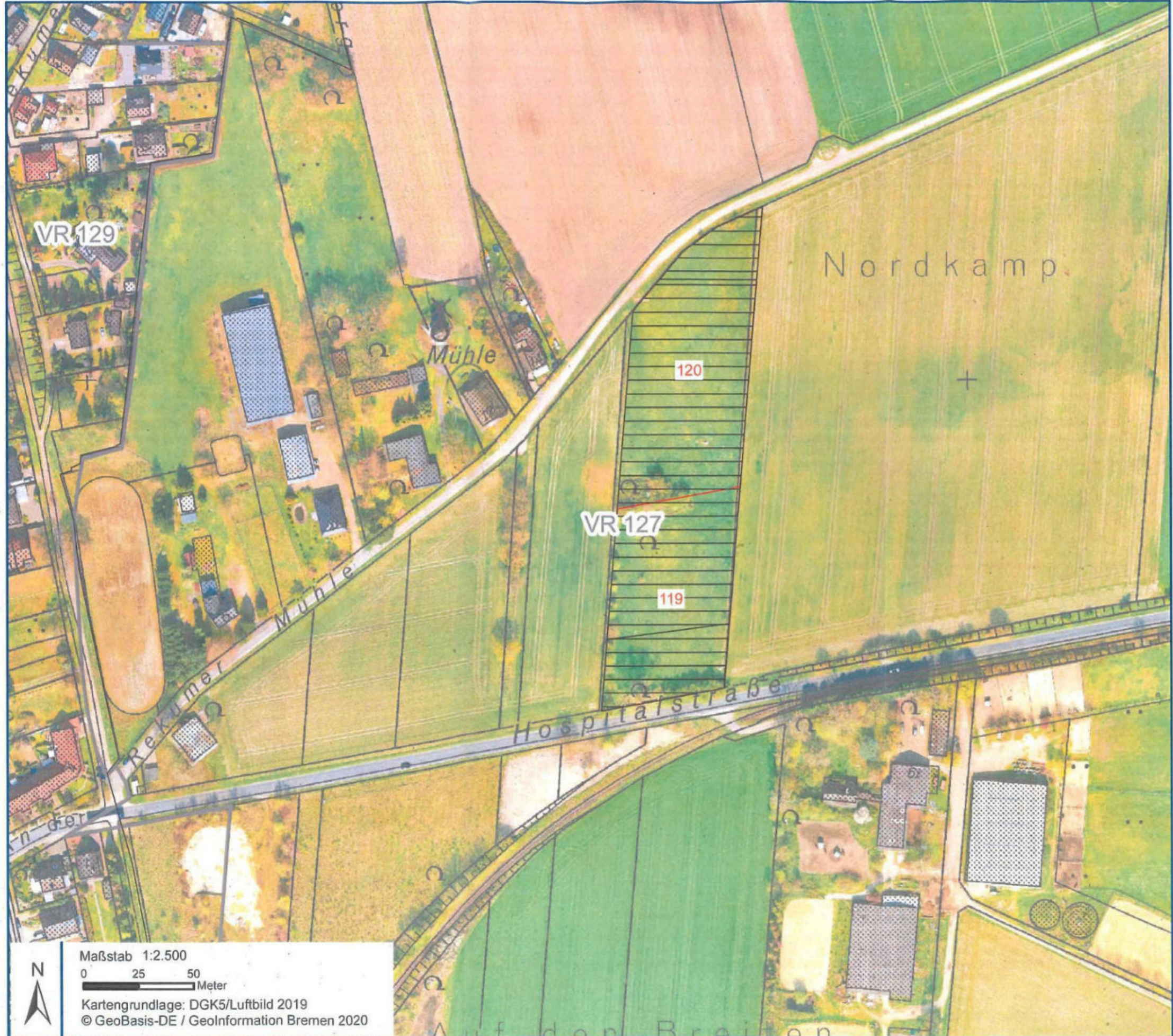
Anlage 1


Angebot				
für die Herstellung und Pflege eines strukturreichen Laubwaldes auf "Artenarmen Grünland" für den Bebauungsplan 1567 in Bremen-Vegesack "Teichquartier" einschließlich Grundstücksbereitstellung, Grundstücksverwaltung und Verkehrssicherung (Projekt 211.II)				
Leistungspositionen	Fläche [m ²]	Preis (netto)	zzgl. 19 % Umsatzsteuer	Preis (brutto)
1 <u>Grundstückskosten</u> * Bereitstellung eines städtischen Grundstückes	8.719	26.157,00 €		26.157,00 €
2 <u>Kampfmittelondierung /-beseitigung</u> vollständige Pflanzfläche	8.719	19.181,80 €	3.644,54 €	22.826,34 €
3 <u>Herstellung</u> Waldneuanlage - Vegetationsarbeiten, einschl Vorbereitung - Wildschutzzaun, sonst. Ausstattung - 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	8.719	19.262,98 €	3.659,97 €	22.922,95 €
4 <u>Vertragserarbeitung (Entwurfs- bis Endfassung)</u> Abstimmung mit Naturschutzbehörde und AG	8.719	1.386,00 €	263,34 €	1.649,34 €
5 <u>Ingenieurdienstleistungen</u> Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, Bauüberwachung, Objektbetreuung und Dokumentation	8.719	2.640,00 €	501,60 €	3.141,60 €
6 <u>Projektsteuerung (Projekverantwortung)</u> Durchführung der Ausschreibung, Vergabeentscheidung, Mittelverwaltung und Auszahlung, Erwirkung der Abnahme bei der Naturschutzbehörde	8.719	2.376,00 €	451,44 €	2.827,44 €
7 <u>Nebenkosten (6% auf Pos. 4, 5 und 6)</u>	8.719	384,12 €	72,98 €	457,10 €
8 <u>Pflegemaßnahmen nach Fertigstellung bis zum Erreichen des Entwicklungsziels</u> - Abbau des Wildschutzzaunes - Läuterung (Durchforstung) des Baumbestandes - Kontrollen und Abwicklung der Maßnahmen	8.719	6.677,00 €	1.268,63 €	7.945,63 €
9 <u>Grundstücksverwaltung 10 Jahre nicht kapitalisiert, nach Ablauf der 10 Jahre dauerhaft kapitalisiert</u>				
a) Grundstücksnebenkosten* (Grundsteuer, Deichbeiträge)	8.719	2.157,95 €		2.157,95 €
b) Grundstücksverwaltung, Verkehrssicherung	8.719	9.590,90 €	1.822,27 €	11.413,17 €
Summe netto		89.813,75 €	11.684,77 €	101.498,52 €

* umsatzsteuerfrei




Projekt 211.II Kompensation Waldentwicklung B-Plan 1567

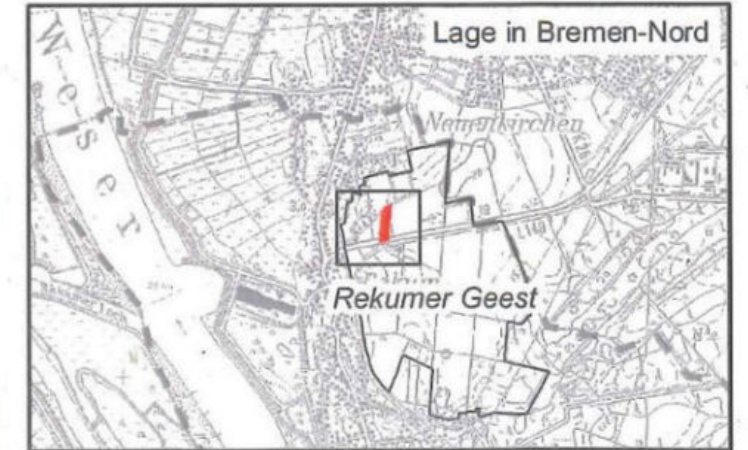


 Waldentwicklung (Gesamtfläche Suchraum 11.322 m², davon 8.719 m² für Kompensation B-Plan 1567)

Leistungen: Grundstücksverwaltung, Planung, Herstellung, Pflege und Unterhaltung

 120 Flurstück und -nummer auswahl

 VR127 Flurgrenze und -nummer



Maßstab 1:2.500
0 25 50 Meter
Kartengrundlage: DGK5/Luftbild 2019
© GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2020

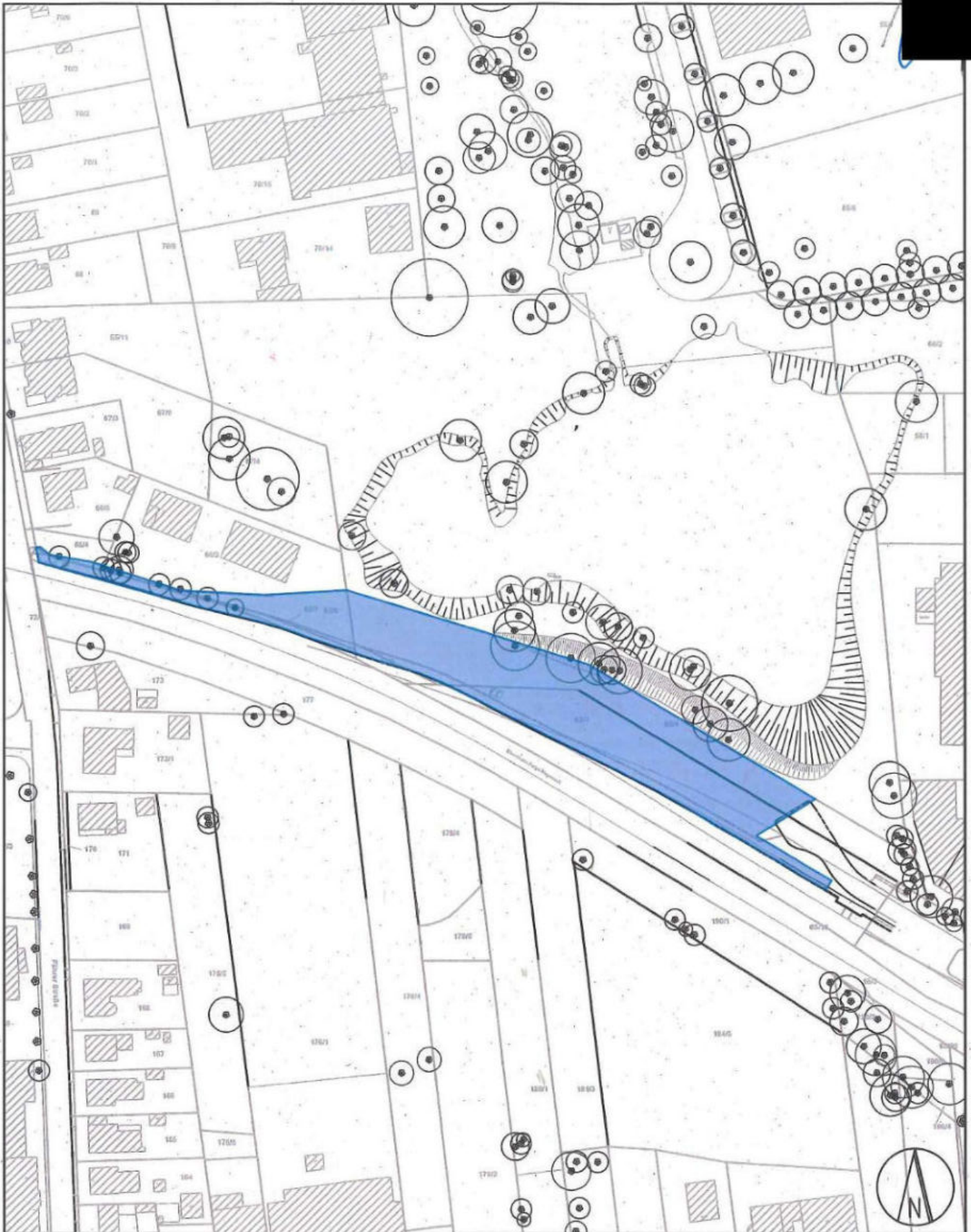
haneg 

Hanseatische
Naturentwicklung
GmbH


GIS-Bearbeitung: 

Bremen, 24.06.2020

Konsul-Smidt-Straße 8p
28217 Bremen
Tel. 0421 / 277 00 30
Fax. 0421 / 277 00 40
info@haneg.de



M. 1 : 1500

 Übertragungsfläche: 3447,82 m²

Der Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bauamt Bremen-Nord

09.06.2020





Anlage S 14



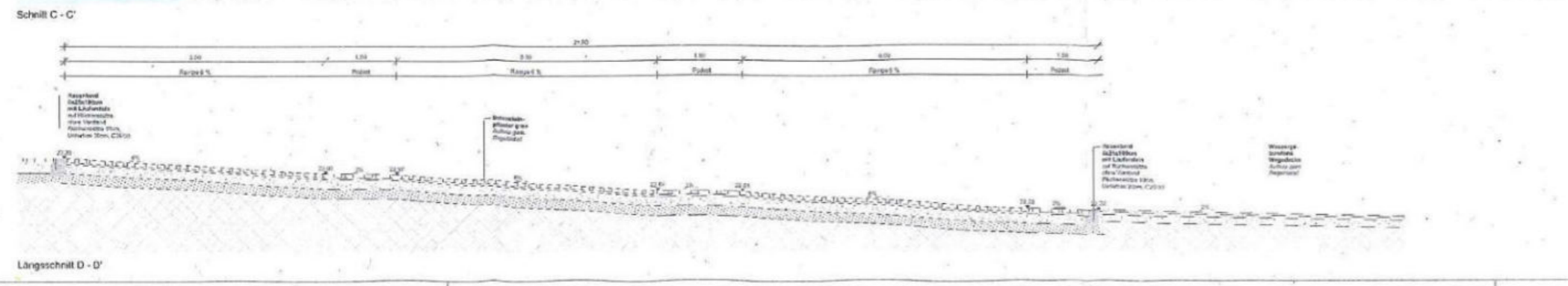
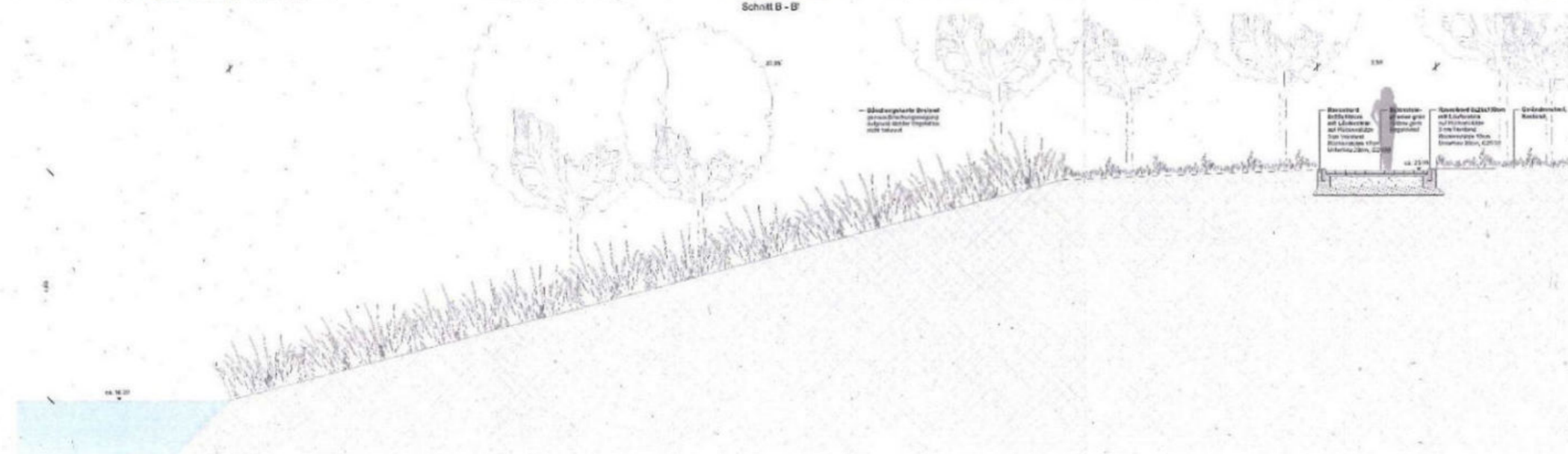
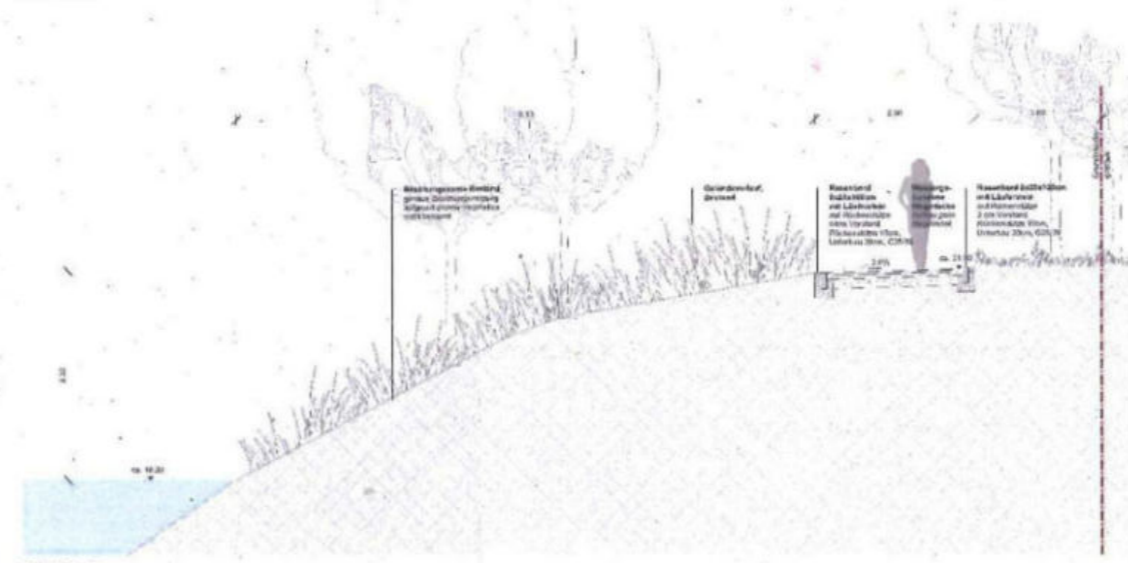
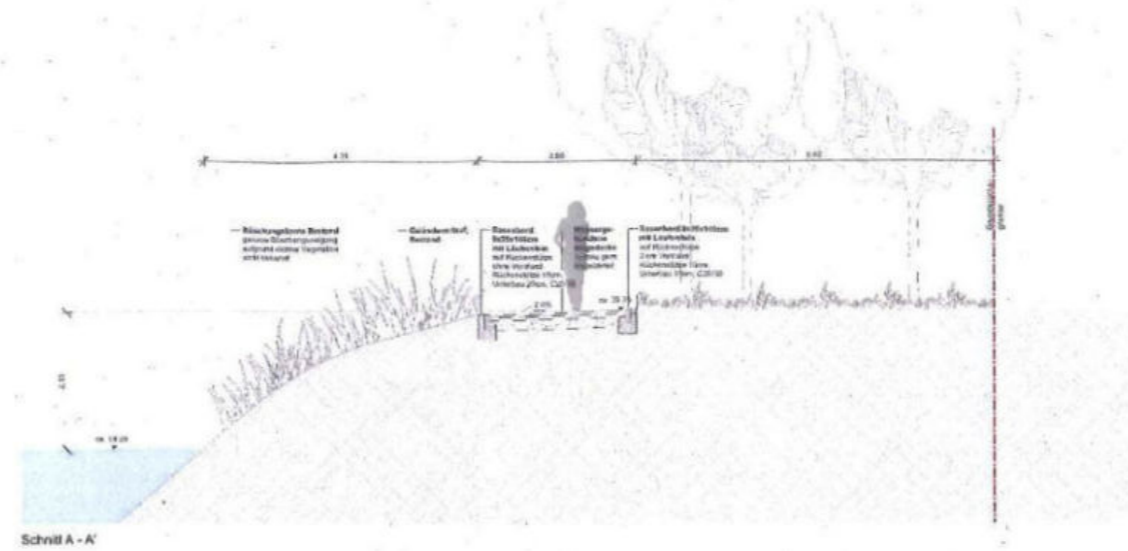
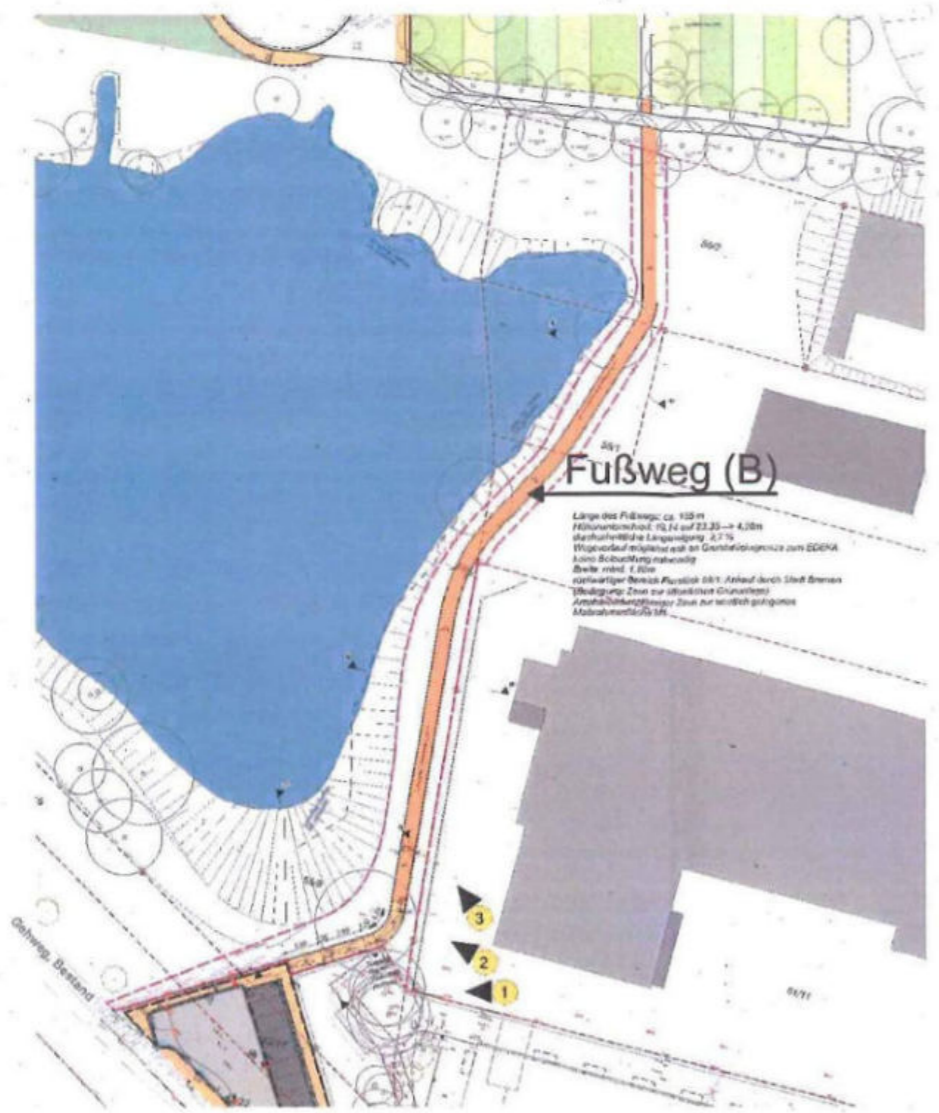
Foto 1



Foto 2



Foto 3



19.507									
19.507	LP1	ASP							

ASP Stadtplaner · Landschaftsarchitekten
Atelier Schreckenberg
 Planungsgesellschaft mbH
 28195 Bremen Fon 0421/369120
 Contrescarpe 46 Fax 0421/3691236

19.507

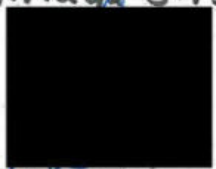
PLANNUMMER: 5105 **Lageplan Wegeverbindung** MAßSTAB: 1:500
 1:500

Stand 31.08.2020

Schließender Entwurf:
 M. Probst Grafik & Co. KG
 Central Public Service 020
 22757 Bremen

Beauftragter:
 [Redacted]


Prüfer:
 [Redacted]



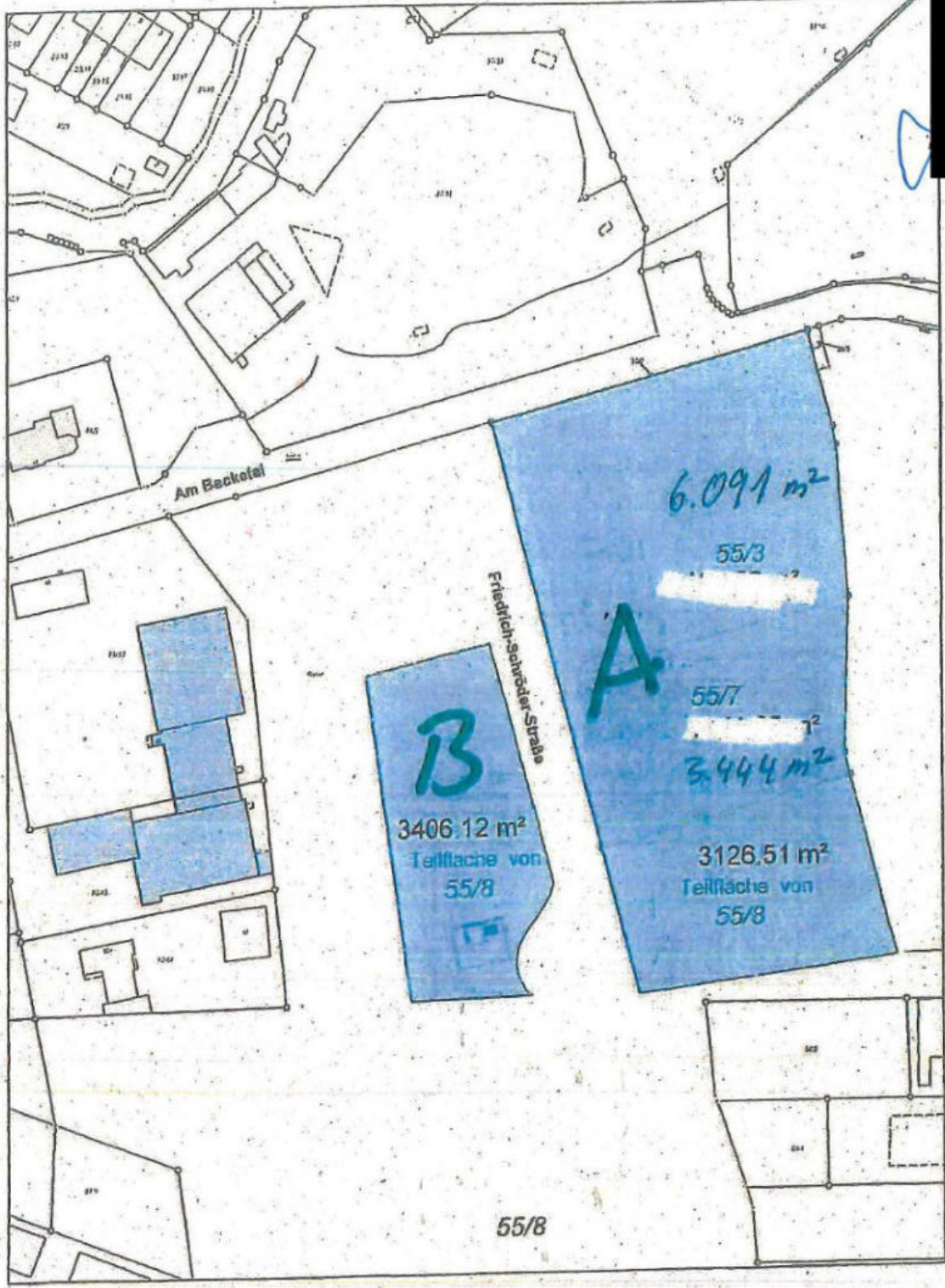
Berichtsplan

M. 1 : 1000

 Verkaufsfläche: ca. 283 m²

 Anpflanzung einer standortgerechten heimischen Laubhecke





Berichtsplan

M. 1 : 1000

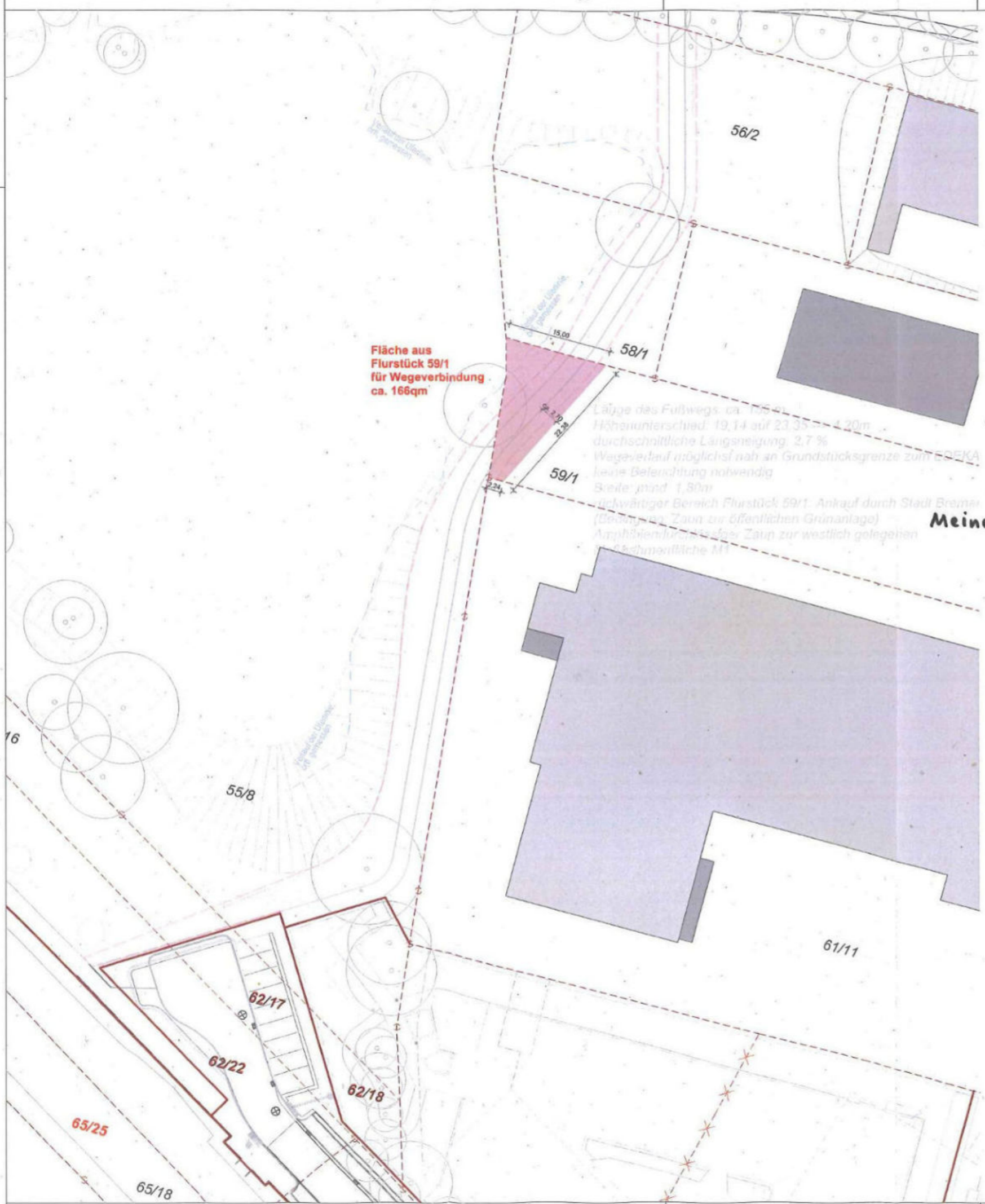


Verkaufsfäche: ca. 16074,79 m²

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

17.12.2010





Anmerkung: Verbindlich sind die amtlich festgelegten Grenzen und Grundstücksgrößen, die durch den amtlichen Vermesser festgelegt werden

Index	Änderung/Revision	Datum	Gez

Proj.	Phase	Ersteller	Platze	PlanArt	Feldst.	Index	Status
19_507	LP5	asp					

ASP Stadtplaner • Landschaftsarchitekten
Atelier Schreckenberg
 Planungsgesellschaft mbH
 28195 Bremen Fon 0421/369120
 Contrescarpe 46 Fax 0421/3691236

19.507 [Redacted]

PLAN-NR. 4201 **Wegeverbindung BHV Aumund Ankauf Fläche Flurstück 59/1** MAßSTAB: 1:500

Stand 10.11.2020

Städtebaulicher Entwurf: M-Projekt GmbH & Co. KG Gerhard-Rohlf's-Straße 62b 28757 Bremen
 Bauherr: [Redacted] 28757 Bremen

Projektnummer:	19.507 [Redacted]
Datum:	Gezeichnet: [Redacted] Blattnummer: [Redacted] Maßstab: [Redacted]

ERSTE ÄNDERUNG DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGES
ZUM BEBAUUNGSPLAN 1567

zwischen

[REDACTED],
diese vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer,

[REDACTED],
- nachfolgend „Projektentwicklerin“ genannt –

und

der Stadtgemeinde Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau,

diese vertreten durch [REDACTED],
Contrescarpe 72, 28195 Bremen

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

In Abänderung von § 3 (Erschließungsanlagen) vereinbaren die Parteien, den Abs. 3 Satz 10 des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 wie folgt anzupassen:

(3) ...

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich den Fußweg B (gemäß Anlage S14) bis zum 31.12.2023 auszubauen (vorausgesetzt das Baurecht ist geschaffen und der Ankauf der Teilfläche rückwärtig des Grundstücks Meinert-Löffler-Straße 14 ist gesichert).

In Abänderung von § 5 (Grünordnung / Kompensationsmaßnahmen / öffentliche Grünflächen / Vermeidungsmaßnahmen und Naturschutz) vereinbaren die Parteien, den Abs. 2 Satz 1 (Öffentliche Grünfläche / Herstellung Spielplatz) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 wie folgt anzupassen:

(2) ...

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich bis zum 31.12.2023, gemäß dem „Ersten Ortsgesetz über Kinderspielflächen in der Stadtgemeinde Bremen“, ohne Berücksichtigung der von der Bauordnung bereits erteilten Abweichungen von den Bestimmungen des Ersten Ortsgesetz über Kinderspielflächen i. d. Stadt Bremen, einen erforderlichen Kinderspielplatz mit Einfriedung auf der im Bebauungsplan 1567 festgesetzten öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit dem Sozialressort und dem Referat 30 (Grünordnung) auf eigene Kosten herzustellen und kostenlos an die Stadtgemeinde Bremen zu übertragen.,

Im Übrigen bleiben die Regelungen städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 unberührt.

In Abänderung von § 8 (Zeitliche Reihenfolge der Verwirklichung des Vorhabens und der begleitenden Maßnahme) vereinbaren die Parteien, den Abs. 1 Satz 3 des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 wie folgt anzupassen:

(1) ...

Die Teile 1 und 2 (öffentliche und private Erschließungsanlagen + WA1 - WA3 sind nach Abschluss des entsprechenden Infrastrukturvertrags aus § 2 (4) und vorliegender Planreife des Bebauungsplanes 1567 zu beginnen und binnen folgender Fristen fertigzustellen:

WA 1 Reihenhausezeile RH-1	Fertigstellung 31.12.2024,
Wegebau WA 1/WA4	Fertigstellung 31.12.2024
WA 2 Reihenhausezeile RH-2 – 4	Fertigstellung 31.12.2025
WA 2 Reihenhausezeile RH-5	Fertigstellung 31.12.2023
WA 3 Reihenhausezeile RH-6	Fertigstellung 31.12.2022
Wegebau / Infrastruktur WA 3	Fertigstellung 31.12.2022

In Abänderung von § 11 (Vertragsstrafen) vereinbaren die Parteien, den Abs. 1 Satz 1 des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 wie folgt anzupassen:

(1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung folgender Vertragsstrafen für den Fall, dass sie bis zu den nachfolgend angegebenen entsprechenden Zeitpunkten die in §§ 3 bis 7 näher bezeichneten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig hergestellt bzw. durchgeführt hat:

- zu § 3 (fußläuf. Wegeverbindung (A) zur Beckedorfer Beeke beim WA 4) bis zum 31.12.2024
- zu § 3 (fußläuf. Wegeverbindung (B) zum Bahnhof Haltepunkt Aumund) bis zum 31.12.2023
Die Höhe d. Vertragsstrafe beträgt: 50.000,- € je Weg.
- zu § 5 (Spielplatz incl. Einfriedung) Fertigstellung bis zum 31.12.2023
Die Höhe d. Vertragsstrafe beträgt: 90.000,- € je Weg.

Übrigen bleiben die Regelungen des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 unberührt.

Bremen, 27/10/2022

Bremen, 14/10/2022





ZWEITE ERGÄNZUNGSVEREINBARUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN
VERTRAG VOM 25.11.2020 SAMT ERSTER
ÄNDERUNGSVEREINBARUNG VOM 14./27.10.2022 ZUM
BEBAUUNGSPLAN BP 1567 „TEICHQUARTIER“

SOWIE VEREINBARUNG DER TEILWEISEN ÜBERNAHME VON
PFLICHTEN DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGS VOM 25.11.2020
SAMT DER ERSTEN ÄNDERUNGSVEREINBARUNG VOM
14./27.10.2022 ZUM BEBAUUNGSPLAN BP 1567 „TEICHQUARTIER“

zwischen

[REDACTED]
diese vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer,

[REDACTED]
- nachfolgend „erste Projektentwicklerin“ oder „Seeland“ genannt -

und

[REDACTED]
vertreten durch den Vorstand,

[REDACTED]
- nachfolgend „zweite Projektentwicklerin“ oder [REDACTED] genannt -

und

der Stadtgemeinde Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Contrescarpe 72, 28195 Bremen

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

wird die nachfolgende Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag vom 25.11.2020 samt der ersten Änderung vom 14./27.10.2022, sowie die teilweise Übernahme von Pflichten aus dem Städtebaulichen Vertrag samt der ersten Änderungsvereinbarung zum Bebauungsplan BP 1567 „Teichquartier“ geschlossen:

Präambel

Flankierend zur Aufstellung des Bebauungsplans 1567 (BP 1567) „Teichquartier“ haben die Stadt und die erste Projektentwicklerin den städtebaulichen Vertrag vom 25.11.2020 geschlossen sowie zu diesem eine erste Änderung vom 14./27.10.2022 vereinbart.

Der Bebauungsplan 1567 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebiets schaffen. Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung einer Nachverdichtung durch Wohnungsbau mit integrierten Freiflächen auf insbesondere den im städtebaulichen Vertrag näher benannten Flurstücken (Stand 25.11.2020): 37/28, 37/30, 37/34, 37/35, 55/2, 55/3, 55/5, 55/7 sowie Teilen der Flurstücke 55/8, 56/2, 51/1, 62/4 und 62/3 der Flur 161 in Bremen-Aumund.

Die hier vorliegende Vereinbarung dient in Ergänzung des Städtebaulichen Vertrages, den die Stadt mit der ersten Projektentwicklerin am 25.11.2020 geschlossen hat, auf Grundlage des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) dazu, die in dem Bebauungsplan 1567 festgesetzten Ziele der Bauleitplanung zu sichern und zu fördern. Der Bebauungsplan 1567 ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 09.03.2021 in Kraft getreten.

Mit der ersten Änderungsvereinbarung vom 14./27.10.2022 zum städtebaulichen Vertrag haben die erste Projektentwicklerin und die Stadt unter anderem vereinbart, die Herstellungsfristen bezüglich des Fußwegs B, des erforderlichen Kinderspielplatzes mit Einfriedung, sowie die zeitliche Reihenfolge der Vorwirklichung des Vorhabens und der begleitenden Maßnahmen, sowie die dazugehörigen Vertragsstrafen anzupassen.

Mit der hier vorliegenden Zweiten Ergänzungsvereinbarung einschließlich der Vereinbarung zur teilweisen Übernahme von Pflichten soll auf die maßgeblichen Veränderungen der baukonjunkturellen Lage sowie die Situation reagiert werden, dass sich die Realisation des Vorhabens derzeit als wirtschaftlich besonders schwierig darstellt. So hat die erste Projektentwicklerin von den 82 Reihenhäusern, die sie ursprünglich errichten und veräußern wollte, bislang 41 fertigstellen können. Aufgrund der schwierigen Marktlage und einer anhaltenden Zurückhaltung der potentiellen Käuferschaft sieht sie allerdings keine Möglichkeit, die ursprünglich geplanten weiteren 41 Reihenhäuser zu realisieren. Daher beabsichtigt die erste Projektentwicklerin die Flächen, auf denen die weiteren Reihenhäuser in den Gebieten, die im Bebauungsplan 1567 als WA 1 und WA 2, Reihenhauszeile 2 bis 4, dargestellt sind, an die zweite Projektentwicklerin zu veräußern. Die zweite Projektentwicklerin beabsichtigt dort nach dem Abriss des Gebäudes Technologiezentrums Bremen-Nord (TZBN), das sich bislang auf der Vorhabenfläche befindet, anstelle der Reihenhäuser in drei Bauabschnitten entsprechend des anliegenden Entwurfs der Bauvoranfrage ca. 114 Mietwohnungen nebst Nebenanlagen in sechs Gebäuden zu errichten.

Die erste Projektentwicklerin beabsichtigt, der zweiten Projektentwicklerin die Flurstücke 55/23, 55/24, 55/25, 55/27, 55/28, 55/29 VR 161 zu verkaufen. Die nachfolgenden Regelungen, die die Übernahme der Pflichten durch die zweite Projektentwicklerin betreffen, stehen nach § 15 dieser Vereinbarung unter der Bedingung der Wirksamkeit des nachfolgenden Abschlusses des notariellen Kaufvertrags. Im Übrigen gelten die

Bestimmungen des
Änderungsvereinbarung
dieser Ergänzungsvereinbarung
unverändert fort.
Vor dies.
kei

11.11.2020 samt der
Pflichten aus dem
Bebauungsplan BP

Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.2020 samt erster Änderungsvereinbarung vom 14./27.10.2022, die aus Vollständigkeitsgründen zum Anhang dieser Ergänzungsvereinbarung gemacht wird, gegenüber der ersten Projektentwicklerin unverändert fort.

Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Regelungen zwischen den Parteien vereinbart:

§ 1 Vereinbarungsgebiet / Vereinbarungsgegenstand

- (1) Das Vereinbarungsgebiet, dargestellt in einem Lageplan (Anlage S18), befindet sich in einem Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1567 „Teichquartier“ (im Folgenden BP 1567 genannt), auf den nach Fortführung wie folgt benannten Flurstücken in Bremen-Aumund, 55/23, 55/24, 55/25, 55/27, 55/28, 55/29 VR 161, die in dem Bebauungsplan als Bebauungszeilen 2 bis 4 dargestellt sind, südlich der Straße Am Becketal, westlich der an die Meinerl-Löffler-Straße gelegenen öffentlichen Grünfläche, östlich der Friedrich-Schröder-Straße.
- (2) Informativ halten die Beteiligten diesbezüglich fest, dass die Flurstücke 55/3 und 55/7, die Gegenstand des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.2020 sind, zerlegt worden sind und nicht in Gänze Gegenstand des notariellen Grundstückskaufvertrags sein werden. Das Flurstück 55/3 wurde zerlegt in die Flurstücke 55/23, 55/24, 55/25 und 55/26. Das Flurstück 55/7 wurde zerlegt in die Flurstücke 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/31 und 55/32. Davon werden die Flurstücke 55/23, 55/24, 55/25, 55/27, 55/28, 55/29 Teile des notariellen Grundstückskaufvertrags sein. Entsprechend werden die Flurstücke 55/26, 55/30, 55/31 und 55/32 nicht Teile des notariellen Grundstückskaufvertrags.
- (3) Gegenstand dieser Ergänzungsvereinbarung ist ein teilweiser Projektentwicklerwechsel von der im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan BP 1567 „Teichquartier“ vom 25.11.2020 samt erster Änderungsvereinbarung vom 14./27.10.2022 benannten ersten Projektentwicklerin auf die in dieser Ergänzungsvereinbarung neu benannten zweiten Projektentwicklerin bei Übernahme der Rechte und Pflichten der ersten Projektentwicklerin durch die zweite Projektentwicklerin in dem in den folgenden Regelungen vereinbarten Umfang.
- (4) Gegenstand dieser Ergänzungsvereinbarung ist dabei die Anpassung der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans 1567 (BP 1567 „Teichquartier“ inkl. der Begründung, Stand: 29.10.2020, Anlage 1), durch die zweite Projektentwicklerin hinsichtlich der zahlenmäßigen Schaffung von Wohnraum durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern anstelle der von der ersten Projektentwicklerin geplanten Reihenhäuser auf den von der zweiten Projektentwicklerin erworbenen Flächen in der nach dem derzeitigen Stand beschriebenen Darstellung der Anlagen 5 und 6. Die Parteien halten hierzu fest, dass der Stand der Planung zu den Ansichten und Schnitten gegebenenfalls weiterer Anpassung bedarf.
- (5) Gegenstand dieser Vereinbarung ist weiter insbesondere die Anpassung der Herstellungsfristen der Häuser, die die zweite Projektentwicklerin plant zu errichten.

sind. Die zwei
entsprechend
dieses Vertrag
Die erste Projekt
Maßnahmen

(6) Rechtsgrundlage dieses städtebaulichen Vertrags ist § 11 Baugesetzbuch.

(7) Dieser Vereinbarung liegen 6 Anlagen bei. Die Anlage 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind verbindlicher Bestandteil dieser Vereinbarung.

- Anlage 1: Bebauungsplan 1567 samt Begründung (Stand: 29.10.2020)
- Anlage 2: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan BP 1567 vom 25.11.2020 samt sämtlicher in diesem Vertrag angeführter Anlagen
- Anlage 3: Erste Änderung des städtebaulichen Vertrags vom 14.10.2022/27.10.2022
- Anlage 4: Überblick über die aktuellen Flurstücke (Gebietslageplan), Anlage S18
- Anlage 5: Verortung Mehrfamilienhäuser (Lageplan Mehrfamilienhäuser), Anlage S19
- Anlage 6: Ansichten, Schnitte, Anlage S20

§ 2 Teilweiser Projektentwicklerwechsel

Die zweite Projektentwicklerin erklärt hiermit, dass sie in die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der ersten Projektentwicklerin des flankierenden städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 1567 vom 25.11.2020 samt erster Änderungsvereinbarung vom 14./27.10.2022 unter Beachtung der in § 12 Abs. 2 S. 4 des vorgenannten Vertrages geregelten Weitergabepflicht eintritt, die im Folgenden hinsichtlich der auf den von ihr erworbenen Flächen zu errichtenden Mehrfamilienhäuser inklusive der für diese auf den erworbenen Flächen erforderlichen Erschließungsanlagen (privater Wegebau, private Entwässerungsleitungen), der Anpflanzung von 16 Bäumen, der Anpflanzung der Hecken als Einfriedung der Stellplatzanlagen sowie der Aufstellung und Inbetriebnahme der zugeordneten Müllsammelbehälter weiter konkretisiert und geregelt sind. Im Übrigen bleibt die erste Projektentwicklerin verpflichtet.

§ 3 Anpassung Projekt

In Abänderung von § 2 (Projekt) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 vereinbaren die Parteien, den Abs. 1 S. 1 und Abs. 4 wie folgt anzupassen:

- (1) Grundlage für die geplante Projektentwicklung ist der Bebauungsplan 1567 (Anlage S2) mit Begründung (Anlage S3), dem zugehörigen Freiflächenplan (Anlage S4) und Grünordnungsplan (Anlage S4a, Zielplan), in denen die Maßnahmen dargestellt und erläutert sind, ergänzt um den Gebietslageplan (Anlage S18) und den Lageplan Mehrfamilienhäuser (Anlage S19), sowie die Anlage zu den Grundrissen und Schnitten S20 ergänzen.
- (4) Die erste Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1567 und den Regelungen dieses Vertrages, soweit sie nicht auf die zweite Projektentwicklerin übergegangen

3. A. 5 und 6 sind
etzbuch.

sind. Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Grundzügen des Bebauungsplanes 1567 und den Regelungen dieses Vertrages, soweit sie nicht bei der ersten Projektentwicklerin verblieben sind. Die erste Projektentwicklerin wie auch die zweite Projektentwicklerin wird die jeweiligen Maßnahmen nach diesem Vertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführen.

§ 4 Beachtung Bestimmungen Erschließungsanlagen

In Abänderung von § 3 (Erschließungsanlagen) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 vereinbaren die Parteien, den Abs. 4 sowie den Abs. 5 S. 9 und 10 wie folgt anzupassen:

- (1) Die weitergehende, innere Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt über drei private Stichwege von der Friedrich-Schröder-Straße sowie über einen weiteren Stichweg von der Straße „Am Becketal“ aus. Die Lage der vier privaten Stichwege ergibt sich aus dem Bebauungsplan 1567 (vgl. Anlage S2).

Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich dazu, die insgesamt vier privaten Stichwege von der Straße „Am Becketal“ und der Friedrich-Schröder-Straße aus vollständig herzustellen. Der Anschluss der Stichwege an die Straße Am Becketal und der Friedrich-Schröder-Straße ist im Infrastrukturvertrag mit dem Amt für Straßen und Verkehr zu regeln. Für die weiteren direkten Grundstückszufahrten von der Straße „Am Becketal“ und der Friedrich-Schröder-Straße aus sind Überfahrtsanträge durch die zweite Projektentwicklerin beim Amt für Straßen und Verkehr zu stellen.

Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich, für die Entwässerung (Schmutzwasser) der über die privaten Stichwege sowie über die direkten Zufahrten von der Straße Am Becketal und der Friedrich-Schröder-Straße aus erschlossenen Grundstücke bei der hanseWasser Bremen GmbH einen Entwässerungsantrag zu stellen. Der zweiten Projektentwicklerin ist bekannt, dass eine Bebauung der Grundstücke erst dann erfolgen kann, wenn der Entwässerungsbauantrag von der hanseWasser Bremen GmbH genehmigt worden ist.

Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich darüber hinaus, die im Bebauungsplan 1567 festgesetzten Flächen zur Aufstellung von Müllsammelbehältern privatrechtlich durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern, falls die zweite Projektentwicklerin Flurstücke ganz oder teilweise veräußert. Sie verpflichtet sich des Weiteren, die Flächen zur Aufstellung der Müllsammelbehälter funktionsgerecht vor Inbetriebnahme der zugeordneten Wohnungen inklusive der Einhausung (textliche Festsetzung 15.9) herzustellen und die dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen, soweit sie die von der zweiten Projektentwicklerin zu erwerbenden Flächen betreffen.

- (4)
Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich in dem Allgemeinem Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1* im Abstand von 3,50 m zum Rand der Anlage der Trafostation Nr.1235 auf jegliche Wohnnutzung zu verzichten. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1* ist eine Wohnnutzung nur zulässig, wenn auf der östlich angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (Transformatoren/

Netzstation) die Nutzung aufgegeben oder die Trafostation mit entsprechendem Abstand (3,50 Meter zur Wohnnutzung) verlegt wurde.

§ 5 Wohnraumförderung

In Abänderung von § 4 (Wohnquartier mit anteiliger Wohnraumförderung/ Nebenanlagen) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 vereinbaren die Parteien, den Abs. 1 wie folgt anzupassen, und halten bezüglich Abs. 2 das unter (2) dargestellte fest:

- (1) Gegenstand des Projektes war ursprünglich insbesondere die Errichtung von insgesamt 82 Wohneinheiten. Soweit sich die erste Projektentwicklerin verpflichtet hatte, die dafür vorgesehenen Grundstücke auf dem Immobilienmarkt anzubieten, falls sie diese nicht selbst errichten würde, halten die Parteien nicht länger an dieser Verpflichtung fest. Nach Errichtung von 41 Häusern stellt sich die Realisierung von weiteren 41 Reihenhäusern als nicht umsetzbar dar. Die Flächen, auf denen die 41 Reihenhäuser errichtet werden sollten, die noch nicht fertiggestellt sind (vgl. Anlage S18 und Anlage S19), beabsichtigt die erste Projektentwicklerin an die zweite Projektentwicklerin zu veräußern. Die Parteien vereinbaren diesbezüglich, dass die Errichtung von ca. 114 Wohneinheiten vorgesehen ist.
- (2) Die Parteien halten fest, dass die im § 4 (Wohnquartier mit anteiliger Wohnraumförderung/ Nebenanlagen) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 vereinbarte Pflicht zur Erstellung von Wohnungen unter Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln vollumfänglich von der ersten Projektentwicklerin erfüllt ist.

§ 6 Grünordnung

In Abänderung von § 5 (Grünordnung / Kompensationsmaßnahmen / öffentliche Grünflächen / Vermeidungsmaßnahmen und Naturschutz/ Entwässerungskonzept) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 vereinbaren die Parteien, den Abs. 1 S. 1, 3 und S. 4 bis 6 und S. 34 und Abs. 5 und 6 wie folgt anzupassen:

- (1) Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan 1567 festgesetzten 16 Bäume sowie die festgesetzten Hecken gemäß den textlichen Festsetzungen Nr.12.3 bis 12.4 anzupflanzen, soweit diese auf den von ihr zu erwerbenden Flächen festgesetzt sind.

[...]

Die Bäume an den privaten Erschließungswegen „Y“ und „X“ sind gemäß textlicher Festsetzung Nr.12.3 des Bebauungsplanes durch die zweite Projektentwicklerin zu pflanzen. Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich, bei den Neuanpflanzungen der Bäume, entlang von Straßenverkehrsflächen, einen Mindestabstand von 2,50 m zwischen der Rohraußenwand im Straßenraum und Stammachse des Baumes, als Schutzmaßnahme, einzuhalten. Die geforderten Anpflanzungen (textliche Festsetzung 12.3 bis 12.4) sind, soweit sie diese betreffen, auch durch die zweite Projektentwicklerin bis zur ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen vorzunehmen.

[...]

Die zweite
Steifplatzan-
standortgere
Weiteren

mit entsprechendem

Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Eingrünung von offenen Stellplatzanlagen gegenüber den Baugrundstückflächen, durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubhecken (gemäß textlicher Festsetzung 15.7). Des Weiteren verpflichtet sich die zweite Projektentwicklerin auf den Dächern der Carportanlagen eine Dachbegrünung vorzunehmen.

- (5) Die zweite Projektentwicklung erklärt sich aus Gründen der Ortsbildgestaltung bereit, die Grundstücke der Reihenhauszeile 5 im WA 2 durch Anpflanzung einer Standort heimischen Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze einheitlich zu fassen.
- (6) Auch die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich mit dem UBB ein Entwässerungskonzept für die Entwässerung auf den von ihr zu erwerbenden Flächen abzustimmen.

§ 7 Energetische Anforderungen/ Klimaschutzsiedlung

Klarstellend halten die Parteien fest, dass die Projektlaufzeit des Konzepts der Klimaschutzsiedlung 2022 ausgelaufen ist. Die Absichtserklärung der ersten Projektentwicklerin im städtebaulichen Vertrag vom 25.11.2020, das neue Wohnquartier als Bremer Klimaschutzsiedlung zu errichten, gilt daher nicht für die zweite Projektentwicklerin.

§ 8 Zeitliche Reihenfolge der Verwirklichung des Vorhabens und der begleitenden Maßnahmen/ Fristanpassung und Übergangsregelung

In Abänderung von § 8 (Zeitliche Reihenfolge der Verwirklichung des Vorhabens und der begleitenden Maßnahmen) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 vereinbaren die Parteien, den Abs. 1 S. 1, 2 und 3 wie folgt anzupassen und um S. 4 zu ergänzen, sowie Abs. 2 a) wie folgt um S. 2 zu ergänzen:

Die erste Projektentwicklerin verpflichtet sich, 41 Reihenhäuser ohne schuldhaftes Verzögerung so rasch als möglich bezugsfertig herzustellen und zur Anmietung/ zum Kauf anzubieten. Die erste Projektentwicklerin und die zweite Projektentwicklerin werden die Vorhabenteile und die begleitenden Maßnahmen in folgender zeitlicher Reihenfolge und Frist verwirklichen.

Die Teile 1 und 2 (öffentliche und private Erschließungsanlagen, soweit sie WA1 mit der Reihenhauszeile 1, WA2 mit der Reihenhauszeile 5 und WA 3 mit der Reihenhauszeile 6 betroffen, sind weiterhin in allen WA von der ersten Projektentwicklerin herzustellen) + die sonstige Gebäudebebauung der WA1 - WA3 sind nach Abschluss des entsprechenden Infrastrukturvertrages aus § 2 (4) und vorliegender Planreife des Bebauungsplanes 1567 von der jeweils benannten Projektentwicklerin zu beginnen und binnen folgender Fristen fertigzustellen:

WA 1 Reihenhauszeile RH-1 Fertigstellung 3.Q /2022,	Erste Projektentwicklerin
Wegebau WA 1/WA4 Fertigstellung 4.Q / 2022,	Erste Projektentwicklerin
WA 1, WA 2 Abriss des Technologiezentrums 4. Q 2029	Zweite Projektentwicklerin
WA 2 Reihenhauszeile RH-5 Fertigstellung 4.Q / 2022,	Erste Projektentwicklerin
WA 3 Reihenhauszeile RH-6 Fertigstellung 2.Q 2022,	Erste Projektentwicklerin
Wegebau/ Infrastruktur WA 3-Fertigstellung 4Q / 2022,	Erste Projektentwicklerin

Die zweite Projektentwicklerin beabsichtigt, auf den von ihr zu erwerbenden Flächen in der Zwischenzeit zwischen dem Abriss des Technologiezentrums Bremen-Nord und dem Beginn der Bauarbeiten für die Neubauten zur Vermeidung einer Brachfläche eine Zwischennutzung des Freiraums zu etablieren.

Die zweite Projektentwicklerin beabsichtigt, bis 4. Q 2040 WA 1 Bebauungsreihe 2 und WA 2 Bebauungsreihe 3 und 4 mit dem zugehörigen privaten Wegebau und Infrastruktur zu entwickeln.

1) Der Teil 3 ist wie folgt umzusetzen:

- (1) Die erste Projektentwicklerin verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Inbetriebnahme der ersten Wohnnutzung, spätestens mit Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, die im in Kraft getretenen Bebauungsplan 1567 nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 12.3 bis 12.9 und 12.11 festgesetzten Maßnahmen durchzuführen sowie die festgesetzten Bäume und Hecken nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 15.7 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese Maßnahmen Flächen betreffen, die im Eigentum der ersten Projektentwicklerin liegen. Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Inbetriebnahme der ersten Wohnnutzung, spätestens mit Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, die im in Kraft getretenen Bebauungsplan 1567 nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 12.3 und 15.7 beschriebenen Maßnahmen durchzuführen, d.h. die auf der südlichen Seite der Straße Am Becketal und innerhalb des Vereinbarungsgebietes festgesetzten Bäume und Hecken anzupflanzen, soweit diese Maßnahmen Flächen betreffen, die im Eigentum der zweiten Projektentwicklerin liegen werden.

§ 9 Kostentragung

In Abänderung von § 10 (Kostentragung) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 vereinbaren die Parteien, diesen wie folgt anzupassen:

Die jeweilige Projektentwicklerin trägt sämtliche Kosten für die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 samt erster Änderungsvereinbarung vom 14./27.10.2022 sowie der vorliegenden Ergänzungsvereinbarung. Von der Kostentragungspflicht des Satz 1 umfasst sind auch die Kosten für die Baurechtsbeschaffung sowie Kosten, die im Rahmen einer eventuell anstehenden Kampfmittelsuche entstehen. Auch sind solche Kosten umfasst, die entstehen, falls das Bauvorhaben nicht zur Durchführung kommt.

Klarstellend wird festgestellt, dass die zweite Projektentwicklerin lediglich Kosten jener Maßnahmen trägt, die auf den eigenen Flurstücken erforderlich umgesetzt werden müssen.

§ 10 Vertragsstrafen

In Abänderung von § 11 (Vertragsstrafen) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 vereinbaren die Parteien, Abs. 1 und Abs. 2 wie folgt anzupassen.

an Flächen
Nord und
eine

(1) Die zweite Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung folgender Vertragsstrafen für den Fall, dass sie bis zu den nachfolgend angegebenen entsprechenden Zeitpunkten die in §§ 3 bis 7 näher bezeichneten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig hergestellt bzw. durchgeführt hat; im Übrigen bleiben die Verpflichtungen der ersten Projektentwicklerin unberührt:

- Zu § 4 dieser Vereinbarung (§ 3 Aufstellfläche für Müllsammelbehälter des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.2020) bei nicht Herstellung
Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 1.000,-€ je Aufstellfläche
- zu § 4 dieser Vereinbarung, (§ 3 Abstand Trafostation des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020) bei nicht Einhaltung des Mindestabstandes
Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 25.000,- €
- zu § 6 dieser Vereinbarung, (§ 5 Grünordnung / Kompensationsmaßnahmen / öffentliche Grünflächen / Vermeidungsmaßnahmen und Naturschutz/ Entwässerungskonzept des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020) bei nicht oder nicht ordnungsgemäßer Anpflanzung
Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt 1.600,-€ pro Baum, der entgegen § 6 nicht gepflanzt wurde, je abgängigem Straßenbaum (Beslandsbaum) 3000,- €
Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt 90,-€ pro laufendem Meter Laubhecke, die nicht gepflanzt wurde
- zu § 13 dieser Vereinbarung (§ 12 Allgemeine Pflichten der Projektentwicklerin des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.2020) bei einer Übertragung ohne Zustimmung der Stadt.
Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt: 50.000,- €.

(2) Die in Absatz 1 geregelten Vertragsstrafen werden von der Stadt nach billigem Ermessen im Rahmen der vorstehenden Beträge festgesetzt. Sie werden mit Mitteilung der Festsetzung per Rechnung an die zweite Projektentwicklerin fällig. Bei verspäteter Zahlung des festgesetzten Betrags der Vertragsstrafe ist die Vertragsstrafe mit neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen, beginnend ab einem Monat nach Rechnungsdatum bis zum Zahlungseingang. Hat die zweite Projektentwicklerin die Nichterfüllung nicht zu vertreten, kann die Stadt den Anspruch nach billigem Ermessen reduzieren. Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

§ 11 Zustimmung zum teilweisen Trägerwechsel

(1) Die Stadt erklärt ihre Zustimmung zum Trägerwechsel von der ersten Projektentwicklerin auf die zweite Projektentwicklerin nach § 12 Abs. 2 S. 3 des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020, in dem vorstehend bezeichneten Umfang, d.h. hinsichtlich aller Rechte und Pflichten, die nach dieser Vereinbarung für die von der zweiten Projektentwicklerin zu erwerbenden Flächen Geltung finden.

(2) Im Übrigen bleiben die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags mit der ersten Projektentwicklerin hinsichtlich der von ihr nicht auf die zweite Projektentwicklerin übergegangenen Pflichten unberührt.

§ 12 Teilweise Haftungsentlassung der ersten Projektentwicklerin

Die Stadt erklärt hiermit, dass sie die erste Projektentwicklerin nach § 12 Abs. 2 S. 3 des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 von ihren Verpflichtungen freistellt und aus der Haftung entlässt, soweit die zweite Projektentwicklerin die Rechte und Pflichten übernimmt.

§ 13 Allgemeine Pflichten

In Abänderung von § 12 (Allgemeine Pflichten) des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.2020 vereinbaren die Parteien, Abs. 1 und Abs. 2 jeweils wie folgt zu ergänzen:

- (1) Die Projektentwicklerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Die Projektentwicklerin hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen. Dies gilt auch für die zweite Projektentwicklerin.
- (2) Die Projektentwicklerin wird der Stadt unverzüglich Mitteilung machen, wenn sie die Durchführung des gesamten Vorhabens oder Teile des Vorhabens auf Dritte übertragen will. Die Übertragung des Vorhabens oder von Teilen des Vorhabens bedarf der Zustimmung der Stadt. Erst mit Zustimmung der Stadt wird die Projektentwicklerin von ihren Verpflichtungen frei. Grundstücksbezogene Verpflichtungen hat sie vertraglich dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung -aufzuerlegen. Der Erwerber hat sich hinsichtlich der Übernahme der in diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen gegenüber der Stadt zu erklären. Dies gilt auch für die zweite Projektentwicklerin.

§ 14 Hinweis auf eine Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Änderungsvertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht dieses Vertrags nach Maßgabe des § 11 Abs. 4a in Verbindung mit § 6b BremIFG gegeben sind („sonstiger Vertrag“ ab einem Gegenstandswert von 50.000 Euro). Das ist hier der Fall. Daher wird dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG ohne Angabe von personenbezogenen Daten und Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen durch die Stadt veröffentlicht. Weiterhin kann dieser Vertrag unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

§ 15 Wirksamkeit, Ergänzungen, Änderungen, Fortbestand, Ausfertigung

- (1) Die Wirksamkeit dieser Vereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung der notariellen Wirksamkeit des Kaufvertrags zwischen der ersten und der zweiten Projektentwicklerin.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vereinbarungsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, mittels erneuter

Vereinbarung, solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.

- (3) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieser Vereinbarung berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel.
- (5) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.2020 sowie zu der ersten Änderung vom 14./27.10.2022, der aus Vollständigkeitsgründen zum Anhang dieser Übernahmevereinbarung gemacht wird, unverändert fort. Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen sämtliche zum Gegenstand dieser Vereinbarung gemachten Anlagen rechtzeitig vorgelegen haben und sie hiervon rechtzeitig vor Unterzeichnung Kenntnis genommen haben.
- (6) Die Vereinbarung wird dreifach im Original erstellt. Die Stadt, Seeland und die Gewosie erhalten je einen Originalvertrag.

§ 16 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – Bremen.

Bremen, den 1.12......2025 Bremen, den 19.11......2025 Bremen, den 28.11......2025

für die Stadt Bremen
im Auftrag



Die Senatorin für Bau,
Mobilität und Stadtentwicklung
FB 02 Stadtplanung/
Bauordnung Nord (Bauamt
Bremen-Nord)
Referatsleitung

für [redacted]
[redacted]
Geschäftsführer

für [redacted]

[redacted]
Vorstandsmitglied

[redacted]
Vorstandsmitglied