

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,**  
**Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**  
**am 28.02.2013**

**Bebauungsplan 1290**  
**für ein Gebiet in Bremen - Vegesack**  
**zwischen**

- **Claus-Hinrich-Straße**
- **Schönebecker Straße**
- **Kücksberg**

**Bearbeitungsstand: 28.01.2013**

**(Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und  
Energie)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Sportplatzgelände an der Schönebecker Straße. Auf dem Gelände soll zukünftig Wohnungsbau ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage mit günstiger infrastruktureller Anbindung und in der Nähe zu Naherholungsgebieten für Wohnungsbau gut geeignet.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um das Angebot an Bauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser in der Stadt Bremen zu erhöhen. Die Baugrundstücke sind dafür geeignet, Einzelerwerbern ohne Bauträgerbindung angeboten zu werden.

Einen geltenden Bebauungsplan gibt es nicht. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

## **B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf den Planentwurf und die Begründung verwiesen.

Planaufstellungs- / Auslegungsbeschluss:	08.11.2012
Öffentliche Auslegung:	21.11.2012 bis 21.12.2012
Stellungnahmen der Öffentlichkeit:	eine

## **C Finanzielle Auswirkungen / Gender – Prüfung / Energetische Aspekte / Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit**

### **C 1 Finanzielle Auswirkungen**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist dem Sondervermögen Immobilien und Technik zugeordnet. Es ist vorgesehen, die städtische Grundstücksfläche an einen Investor zu veräußern. Dieser beabsichtigt, die unbebauten Grundstücke teilweise selbst zu bebauen und teilweise bauträgerfrei zu veräußern.

Die Stadtgemeinde Bremen hat im Vorfeld auf dem Plangebiet eine Altlastensanierung durchgeführt. Mögliche Folgekosten für eine weitere Altlastensanierung werden vom Investor übernommen. Der Investor hat sich vertraglich verpflichtet, die Erschließung des Plangebietes sowie die Anlage der privaten Stichwege auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen zu tragen. Der Stadtgemeinde werden somit keine weiteren Kosten entstehen.

Mit Einnahmen der Stadtgemeinde durch den Verkauf des städtischen Grundstückes kann gerechnet werden. Die Verkaufserlöse aus dem Grundstücksverkauf fließen dem SVIT (Sondervermögen Immobilien und Technik) zu.

### **C 2 Gender - Prüfung**

Das neue Quartier soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter.

### **C 3 Energetische Aspekte**

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes ermöglicht die Nutzung der Solarenergie für die neuen Einfamilienhäuser. Zudem besteht die Möglichkeit, geo-thermische Anlagen für die Gebäudeheizungen zu nutzen. Die Grundstücke für die freistehenden Einzelhäuser sollen bauträgerfrei veräußert werden, für die Doppelhäuser hingegen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin - in Bezug auf die Vorgaben der anstehenden Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV 2012) - den zulässigen Höchstwert des Jahresprimärenergiebedarfs gemäß EnEV 2009 um 15% zu unterschreiten.

### **C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption ist darauf angelegt, dass bis zu fünf Wohneinheiten eine gemeinsame private Erschließungsstraße nutzen. Dies erhöht die soziale Kontrolle und trägt somit zur öffentlichen Sicherheit und Ordnung bei.

## **C 5 Barrierefreiheit**

Alle Gebäude müssen entsprechend der Regelungen der Landesbauordnung über mindestens ein barrierefreies Geschoss verfügen. Die Gestaltung der privaten Stichwege ist barrierefrei ohne Hochborde möglich.

## **D Abstimmung**

Der Beirat des Orsamtes Vegesack hat den Planungen zum Bebauungsplan 1290 in seiner Sitzung vom 17.01.2013 zugestimmt.

Dem Ortschaftamt Vegesack wurde eine Ausfertigung der Deputationsvorlage übersandt.

## **II Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Bebauungsplan 1290 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Claus-Hinrich-Straße, Schönebecker Straße und Kücksborg.

### **Anlagen**

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Entwurf)
- Begründung
- Städtebaulicher Vertrag
- Planentwurf (Bearbeitungsstand: 28.01.2013)

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

### **Bebauungsplan 1290 für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen**

- **Claus-Hinrich-Straße**
- **Schönebecker Straße**
- **Kücksberg**

**Bearbeitungsstand: 28.01.2013**

#### **1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 08.11.2012 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 12.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

##### **1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 08.11.2012 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der Bebauungsplan 1290 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

##### **1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde am 24.07.2012 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung des Orsantes Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. Seitens der Anwohner der Claus-Hinrich-Straße und der Schönebecker Straße bestand insbesondere zur Erschließung des neuen Wohngebietes und den damit möglichen verbundenen Erschließungskosten Erörterungsbedarf. Die vorhandenen Straßen werden nicht verändert; es fallen somit für die Anwohner auch keine Erschließungskosten an.

Anlässlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine schriftlichen Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

##### **1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 1.4.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgelegt, die geringfügige Planänderungen erforderlich gemacht haben. Auf Ziff. 1.6 wird verwiesen.

#### 1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Beirat Vegesack hat den Planungen zum Bebauungsplan 1290 am 17.01.2013 zugestimmt.

#### 1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat zeitgleich mit der Planaufstellung am 08.11.2012 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1290 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf hat daraufhin mit Begründung in der Zeit vom 21.11.2012 bis 21.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.

#### 1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der zukünftige Eigentümer und Investor des Plangebiets, die Fa. M.Projekt, Am Lindenberg 18b, 28759 Bremen mit Schreiben vom 18.12.2012 eine Stellungnahme mit folgendem Wortlaut vorgelegt:

*„Stellungnahme zum Bebauungsplan 1290 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB*

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*als zukünftiger Eigentümer der Grundstücke, sowie Bauherr der Doppelhäuser im Plangebiet des Bebauungsplanes 1290, bitte ich darum, die textliche Festsetzung Nr. 12.2, letzter Satz wie folgt zu ändern: "Für die Wohngebäude im Plangebiet ist eine Dachneigung von 27 – 48 Grad einzuhalten. Hiervon abweichend ist für zweigeschossige Wohngebäude eine Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig."*

*Begründung:*

*Die Änderung der Festsetzung ermöglicht die Errichtung von zweigeschossigen Doppelhäusern mit einer niedrigeren Traufhöhe, so dass sich diese gestalterisch an die eingeschossigen Einzelhäuser anpassen. So können z.B. Doppelhäuser errichtet werden, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild eingeschossig wirken, auch wenn sie rein rechnerisch zweigeschossig sind. Mit der Realisierung einer niedrigeren Traufhöhe nehmen die Gebäudevolumina gegenüber den Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und maximal zulässiger Traufhöhe optisch ab.*

*Durch die Änderung dieser gestalterischen Vorschrift wird das Maß der baulichen Nutzung (Trauf und Firshöhen, GFZ) nicht verändert. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzeption wird ebenfalls nicht verändert. Diese auch deshalb, weil eine niedrige Dachneigung ja grundsätzlich im Plangebiet zulässig*

*ist. Die Änderung der Dachgestaltung betrifft eine örtliche Bauvorschrift und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Belange Dritter werden nicht berührt. Daher bitte ich um Berücksichtigung der Änderung, für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung."*

*Mit freundlichen Grüßen  
Olaf Mosel  
-Geschäftsführer-*

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die vom Einwender vorgesehene Änderung der textlichen Festsetzung Nr.12.2, letzter Satz, betrifft die Ausweitung des architektonischen Gestaltungsspielraumes (Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der vorgegebenen Dachneigung). Durch die o. g. Änderung wird den zukünftigen Wohnhäusern des neuen Plangebietes mehr Entwicklungsmöglichkeit in der Grundrissgestaltung gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung verändert sich dadurch nicht und die Prinzipien des Gestaltungsrahmens bleiben gewahrt.

Die Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, die Planungen aus den genannten Gründen anzupassen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind ansonsten keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

## **1.6 Änderungen nach öffentlicher Auslegung**

Aufgrund von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach der öffentlichen Auslegung folgende Planänderungen vorgenommen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6., "dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind), nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig sind." Die Beschränkung auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ermöglicht die Errichtung eines Stromverteilungskasten oder einer Trafostation für die swb Netze GmbH im Plangebiet.
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 9.3 und Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 infolge der Überarbeitung des Schallschutzgutachtens. Das ursprüngliche Schallschutzgutachten ist in seiner Verkehrslärberechnung von einer Geschwindigkeit von Tempo 50 km/h in der Schönebecker Straße ausgegangen. Die tatsächliche Höchstgeschwindigkeit in der Schönebecker Straße beträgt jedoch nach Umbau des Knotenpunktes Bruno-Bürgel-Str./Schönebecker Str. Tempo 30 km/h. Hierdurch besteht ein reduzierter Schalleintrag, den der Schallschutzgutachter in einer neuen Berechnung nachgewiesen hat. Die textliche Festsetzung Nr. 9.3 konnte demnach gestrichen und die textliche Festsetzung Nr. 9.2 nach der öffentlichen Auslegung angepasst werden.

Aufgrund einer Stellungnahme der Öffentlichkeit wurde nach der öffentlichen Auslegung folgende Planänderung vorgenommen:

Die textliche Festsetzung Nr.12.2 wurde wie bereits in Punkt 1.5.1 dargelegt, geändert.

Die Begründung wurde bezüglich der oben genannten Änderungen redaktionell angepasst. Des Weiteren wurden in der Begründung die vertraglich vereinbarten Maßnahmen zur Energieeinsparung aufgenommen. In Bezug auf den Bodenschutz/ Altlasten erfolgte eine deklaratorische Ergänzung des bestehenden Begründungstextes. Gleiches gilt für die Entwässerung und die Erschließung des Plangebietes. Darüber hinaus wurden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt E die finanziellen Auswirkungen angepasst.

### **1.6.1 Absehen von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit dem zukünftigen Eigentümer abgestimmt worden; benachbarte Grundstückseigentümer sind von der Änderung nicht betroffen. Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist. Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden. Eine erneute öffentliche Auslegung wird daher nicht erforderlich.

### **1.7 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon wurden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

### **1.8 Städtebaulicher Vertrag**

Der mit dem Investor geschlossene städtebauliche Vertrag wurde mit den betroffenen Stellen abgestimmt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung über diesen Bericht vorgelegt.

## **2. Information der Beiräte**

Das Ortsamt Vegesack hat eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage erhalten.

### 3. **B e s c h l u s s**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1290 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Claus-Hinrich-Straße, Schönebecker Straße und Kücksberg (Bearbeitungsstand: 28.01.2013) einschließlich Begründung zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Sprecher



# Begründung zum Bebauungsplan 1290

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack  
zwischen

- Claus-Hinrich-Straße
- Schönebecker Straße
- Kücksberg

## A Plangebiet

### A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Die Freie Hansestadt Bremen beabsichtigt in Bremen-Nord im Ortsteil Grohn die Fläche des seit August 2007 brachliegenden Schönebecker Sportplatzes zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes soll der Bebauungsplan 1290 aufgestellt werden. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Schönebecker Straße, der Claus-Hinrich-Straße und der Straße "Kücksberg". Im Südwesten wird es von der städtischen Kindertagesstätte an der Schönebecker Straße 51 begrenzt. Der größte Teil des Plangebiets wird durch den ehemaligen Sportplatz eingenommen. Es umfasst die Flurstücke 113/2 (teilweise) und 114/1 der Flur VR 181. Die Erschließung erfolgt über die Schönebecker Straße und die Claus-Hinrich-Straße.

Das Plangebiet ist ca. 14.100 m<sup>2</sup> groß und integriert in ein gewachsenes Wohngebiet aus mehrheitlich ein- bis zweigeschossigen Siedlerhäusern, die sich entlang der Schönebecker Straße und der Claus-Hinrich-Straße aufreihen. Nördlich der Wohnbebauung der Claus-Hinrich-Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb, der keramische Wand- und Bodenfliesen herstellt. Geprägt wird das brachliegende, grasbestandene Gelände durch einen Saum großer Lindenbäume, die zur Stärkung der Wohnqualität zum größten Teil erhalten werden. Das Vereinsheim auf dem Sportplatz neben dem Kindergarten wurde bereits zurückgebaut. In Teilen bestehen noch aus der Sportplatznutzung Geländebefestigungen in Form von Pflasterflächen und Asphaltdecken.

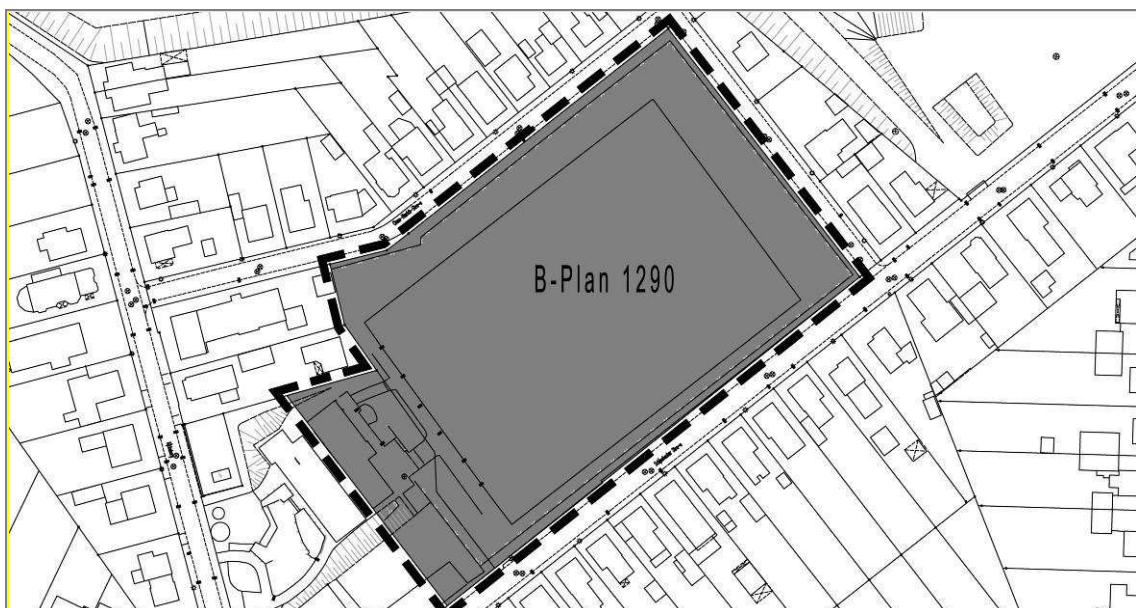


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV – der Bahnhof Schönebeck ist in 6 Gehminuten und eine Bushaltestelle in 7 Gehminuten zu erreichen – und durch die Nähe zum Mittelzentrum Vegesack aus. Örtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in der näheren Umgebung.

In einer fußläufigen Entfernung von weniger als 700 m befindet sich die internationale Jacobs University, die mit ihren rd. 1.100 internationalen Studierenden zur Belebung des Ortsteils beitragen. Durch die Lage an der Lesum und durch die Universität ergeben sich vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote in direkter Umgebung des Plangebietes.

Die Grundstücke im Plangebiet wurden im Juli 2011 von Immobilien Bremen, im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen, zum Verkauf ausgeschrieben. Eine Immobiliengesellschaft aus Bremen hat sich mit einem Nutzungs- /Entwurfskonzept beworben und den Zuschlag erhalten. Im Anschluss an die Vergabe wurde auf Grundlage eines vom Bauamt Bremen-Nord erstellten Rahmenplanes ein Gutachterverfahren zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für die Sportplatzbebauung durchgeführt.

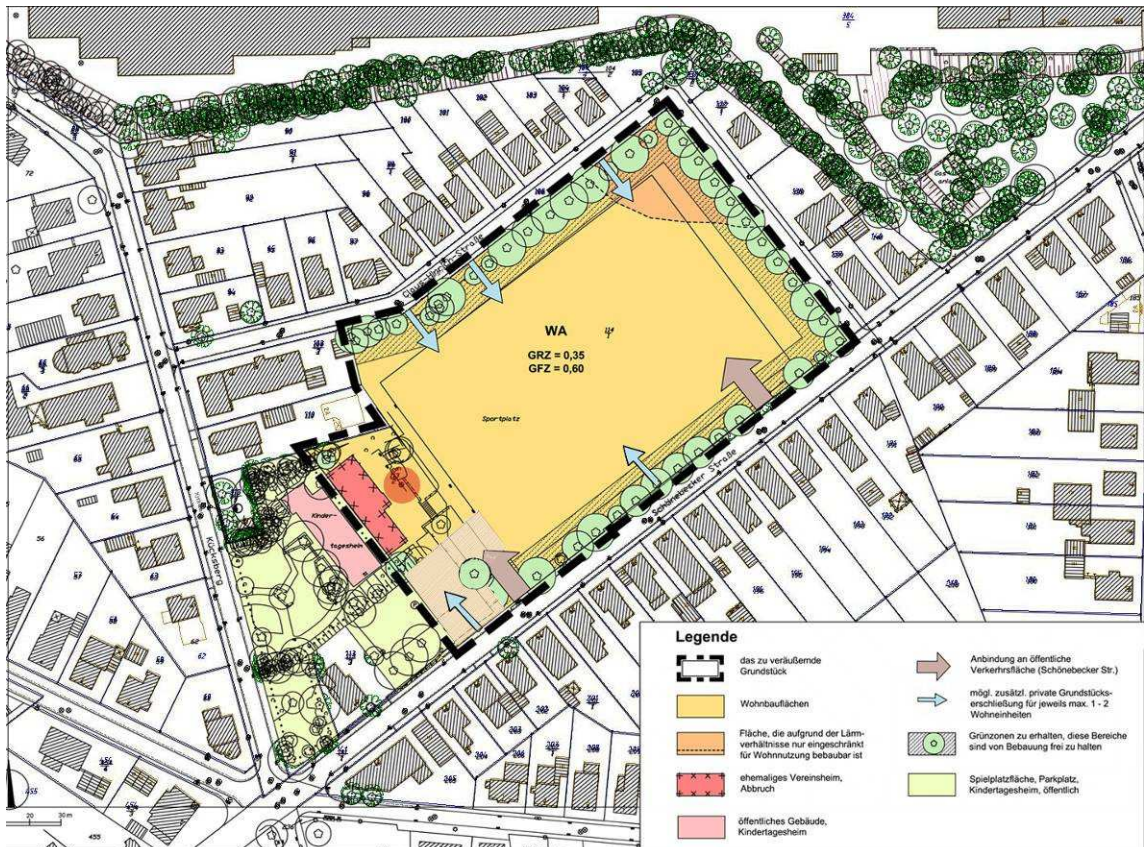


Abb. 2: Rahmenplan mit ergänzendem Erschließungsstich

## A2 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet und die umgebende Wohnbebauung bestehen keine Bebauungspläne. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der städtebaulich integrierten Lage im Innenbereich und der Überplanung einer bereits anthropogen überformten Fläche wird der Bebauungsplan 1290 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt. Gleichwohl wurden eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerversammlung) sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Des Weiteren enthält er für das Plangebiet das Symbol für sportliche Zwecke dienende Einrichtungen und Gebäude. Der Flächennutzungsplan soll aufgrund der abweichenden Darstellung im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Planung angepasst werden.

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

Planungsanlass ist die beständige Nachfrage nach Wohnraum sowie die Möglichkeit, mit dem brachliegenden Sportplatz in städtebaulich integrierter Lage Einfamilienhäuser im Ortsteil Grohn anbieten zu können. Planungsziel ist daher die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Baumbestandes. Die Planung entspricht somit dem Leitbild Bremen '20, in dem in der Verdichtung innerstädtischer Lagen die Chance gesehen wird, verstärkt städtische Wohnformen zu entwickeln und damit Alternativen zu Wohnangeboten auf der "Grünen Wiese" zu schaffen. Mit der Errichtung von Einfamilienhäusern richtet sich die Planung insbesondere an junge Familien. Die weiteren Ziele der Planung sind die Nachnutzung einer brachliegenden Fläche, die Förderung der Innenentwicklung und ein damit verbundener sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Schaffung von drei parallel zueinander stehenden Baureihen vor. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, wobei die Errichtung von Doppelhäusern auf die an die Schönebecker Straße angrenzende Baureihe beschränkt wird. Die Erschließung erfolgt über sechs private Stichwege, von denen jeweils drei Stichwege von der Schönebecker Straße und drei von der Claus-Hinrich-Straße aus abzweigen. Die Lage der Erschließungsstiche ist so gewählt, dass möglichst wenig in den Baumbestand eingegriffen wird. Ein bestehender Parkplatz am südwestlichen Plangebietsrand dient auch in Zukunft als Stellplatz- oder Garagenfläche für die Bewohner des Plangebietes.

## **C Planinhalt**

### **C1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung für die Sportplatzüberbauung und unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das in drei Teilbereiche (WA 1 - WA 3) gegliedert wird. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO 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 diesem vergleichsweise kleinen Wohngebiet 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 unzulässig, um gewerbliche Immissionen im Plangebiet zu vermeiden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit Einzel- und Doppelhäusern entsprechende Dichte erreicht, die noch ausreichend Freiräume für ein



durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,35 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität.

Die Kombination der Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe und Traufhöhe, einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie auch der Dachneigungen dient dazu, die Höhenentwicklung im Plangebiet sowie die Gebäudevolumina zu begrenzen. Maßstab ist die bis zu zweigeschossige umgebende Bebauung. So fügt sich das Plangebiet in die zu allen Seiten angrenzende Wohnbebauung ein. Von der Traufhöhenbegrenzung können zur Errichtung von Zwerchgiebeln Ausnahmen zugelassen werden. Diese Festsetzung wurde gewählt, denn Zwerchgiebel sind in Bremen eine ortstypische Giebelform.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenniveaus im Plangebiet und einem Gefälle der Schönebecker Straße von rd. 1,5 m zwischen dem nordöstlichen und südwestlichen Plangebietsrand wurden unterschiedliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen gewählt. So ist der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, die über die Stichwege 1-3 erschlossen werden, die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes des nächstgelegenen Stichweges 1-3. Der Bebauungsplan setzt für die Stichwege 1-3 Höhenpunkte mit einer Höhenangaben in Metern über Normalnull (ü.NN) fest, so dass das Höhenniveau der Stichwege bestimmbar ist. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen aller baulicher Anlagen, die über die Stichwege 4-6 erschlossen werden, ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Claus-Hinrich-Straße". Die Claus-Hinrich-Straße hat ein Höhenniveau von rd. 18,7 m ü.NN im Bereich des Stichweges 6, von rd. 19,5 m ü.NN im Bereich des Stichweges 5 und von rd. 19,8 m ü.NN im Bereich des Stichweges 4.

## **C2 Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise zulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die städtebauliche Gestalt des Plangebiets nicht durch überproportional große Baukörper, wie z.B. lange Gebäuderiegel, beeinträchtigt wird und das städtebaulich homogene Gesamtbild in Bezug auf die bauliche Umgebung gewahrt bleibt. Doppelhäuser sind nur entlang der Schönebecker Straße im WA 2 zulässig. Dies begründet sich darin, dass die Schönebecker Straße als Sammelstraße über einen breiteren Straßenquerschnitt verfügt und somit eine höhere Gebäudedichte zulässt. Die Claus-Hinrich-Straße ist hingegen eine reine Anliegerstraße mit einem schmaleren Straßenquerschnitt. Hier soll mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Einzelhausbebauung eine geringere Bebauungsdichte erreicht werden. Daher werden durch die von der Claus-Hinrich-Straße aus abzweigenden Erschließungswege nur jeweils zwei Grundstücke erschlossen.

Zur Schaffung einer maßvollen und der Umgebung angemessenen Dichte werden neben der Festsetzung der Grundflächenzahl auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der daraus abgeleiteten Gliederung des Plangebietes für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 m<sup>2</sup> und für Grundstücke mit Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 275 m<sup>2</sup> betragen. Kleinere Grundstücksgrößen würden mit der bis zu zweigeschossig zulässigen Bebauung eine zu große Verdichtung bedeuten, die sich nicht in die Nachbarschaft einfügen würde.

Mit einer Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je freistehendem Einzelhaus und Doppelhaus wird darüber hinaus der umgebenden Wohnungsdichte Rechnung getragen. So sind in den allgemeinen Wohngebieten in den Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit und in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zu-

lässig. Damit wird einerseits der Bau von Mehrfamilienhäusern, die sich städtebaulich nicht in das Plangebiet eingliedern, verhindert und andererseits sichergestellt, dass in den Einzelhäusern auch noch eine zweite Wohneinheit, z.B. in Form einer Einliegerwohnung für Senioren oder Singles, eingerichtet werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert, die sich aus der Rahmenplanung und aus dem städtebaulichen Entwurf ableiten. Die Baugrenzen und Baulinien sind so gewählt worden, dass ein ausreichender Abstand zu den Baumkronen der umgebenden Bäume eingehalten wird, sie den Bauherren aber noch ausreichend Möglichkeiten zur Platzierung der baulichen Anlagen gewähren. Die Baulinien sollen die Ausbildung einer einheitlichen Raumkante entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Schönebecker Straße, Claus-Hinrich-Straße) sicherstellen. Ein Zurücktreten von der Baulinie ist für Garagen sowie untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig, da hierdurch die beabsichtigte städtebauliche Konzeption nicht infrage gestellt wird.

### **C3 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schönebecker Straße und die Claus-Hinrich-Straße. Von diesen beiden öffentlichen Verkehrsflächen zweigen je drei private Stichwege, deren Anlage über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Anlieger und Versorgungsträger gesichert sind, ab. Die von der Claus-Hinrich-Straße aus abzweigenden Stichwege erschließen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens nur maximal zwei Grundstücke. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt somit über die Schönebecker Straße. Zur Erhaltung des prägenden Baumbestandes sind außer den sechs Erschließungstichen keine weiteren Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge zulässig.

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadtgemeinde Bremen geregelt. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht endgültig hergestellt, und es fallen hierfür bei einem späteren Ausbau Erschließungskosten an.

### **C4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind) sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestalt des neuen Wohngebietes getroffen. So sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine Garagen und Stellplätze das Ortsbild mit dem Lindensaum beeinträchtigen. Nebenanlagen, die der Versorgung des neuen Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Im Plangebiet besteht bereits eine Kfz-Stellplatzanlage, die auch in Zukunft als Fläche für Garagen und Stellplätze genutzt werden soll. Mit der Festsetzung dieser Fläche werden gegenüber der jetzigen Stellplatzanzahl maximal drei zusätzliche Stellplätze angeboten.

Nebenanlagen sind auf 12 m<sup>2</sup> zu beschränken. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die Grundstücksflächen außerhalb des überbaubaren Bereichs übermäßig durch untergeordnete bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden und somit das homogene Erscheinungsbild des Wohngebietes nachhaltig beeinträchtigt wird.

## **C5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die das Ortsbild prägenden Bäume im Plangebiet sind zur Erhaltung festgesetzt. Nach Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Es wird festgesetzt, dass je abgegangener Baum ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen ist. Die Festsetzung dient der Erhaltung des prägenden Lindensaums.

Bedingt durch die Anlage von fünf neuen Erschließungsstichen – der Stichweg 1 nutzt eine bestehende Zufahrt zum Plangebiet – können eine Linde (im Stichweg 2), eine Hainbuche (im Stichweg 5) und eine Linde (im Stichweg 6) nicht erhalten werden.

Des Weiteren kann eine Roteiche (in der Stellplatzanlage) nicht gesichert werden. Für die Linden und die Roteiche sind als Ersatzpflanzungen fünf Winterlinden (*Tilia cordata*) sowie eine Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) zur Anpflanzung zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Rotbuchenhecke ist in einer Gesamtlänge von mindestens 12,0 m und einer Höhe von mindestens 1,25 m anzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche sind zusätzlich zur Rotbuchenhecke zwei kleinkronige Winterlinden mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Hecken- und Baumpflanzungen dienen neben dem Ausgleich auch als Abschirmung der Stellplatzanlage zu dem gegenüberliegenden Wohngebäude.

An den drei festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäumen ist je eine Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Standorte zur Anpflanzung wurden in räumlicher Nähe zu den abgängigen Bäumen gewählt, um den Lindensaum ohne größere Lücken zu erhalten. (Vgl. auch Kap. D "Umweltbelange" (f) Schutzgut Pflanzen).

## **C6 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Bauordnung)**

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Diese beziehen sich auf die Baukörperausrichtung, die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, die Dachgestaltung und -neigung, auf Einfriedungen sowie die Aufbewahrung der Müllbehälter.

Zur Ausbildung klarer Raumkanten entlang der öffentlichen Straße und zur Gebäudeausrichtung innerhalb des Plangebietes wird eine Hauptfirstrichtung parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche bzw. zum Stichweg 1 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers und verhindert die Anordnung schiefwinkliger Gebäude, die nicht der umgebenden Bebauungsstruktur entsprechen.

Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassaden-seite Holzverschalungen in Naturfarben zugelassen werden. Die Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z.B. Oberflächengleichheit) so zu gestalten, dass sie mit dem zugehörigem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden. Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Dachneigung, Firsthöhe, Farbgebung und Materialität (Oberflächenbeschaffenheit) einheitlich zu ges-

talten. Bestimmte Ordnungsprinzipien sollen in dem neuen Wohngebiet hervorgehoben werden und den Charakter des Gebietes unterstreichen.

In dem gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Walm- oder Zeltdach in naturroter bis rotbrauner (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthraziter (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) Farbe auszubilden. Dabei ist für die Wohngebäude im Plangebiet eine Dachneigung von 27 – 48 Grad einzuhalten. Hiervon abweichend ist für zweigeschossige Wohngebäude eine Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig. Diese Regelung ermöglicht die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit einer niedrigen Traufhöhe, so dass sich diese gestalterisch an die eingeschossigen Gebäude anpassen können. Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,0 m entfernt bleiben. Zudem sind sie oberhalb der festgesetzten maximalen Höhe der Traufe nicht zulässig. Dacheinschnitte sind aus gestalterischen Gründen ebenfalls nicht zulässig. Um ungewollte Blickfänge zu vermeiden, sollen in dem Plangebiet reflektierende oder glänzende Materialien für die Dacheindeckung (z.B. glasierte Dachsteine) ausgeschlossen werden. Hiervon ausgenommen sind jedoch Anlagen zur Solarenergienutzung. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung sind zulässig für Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten sowie auch für offene Kleingärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wenn bei diesen die Dachneigung 16° nicht übersteigt. Die Gestaltungsfestsetzungen zu den Dächern dienen der Schaffung einer farblich und gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet. Die Ausnahmen beziehen sich auf untergeordnete Gebäudeteile, die das Plangebiet in seiner Gesamtgestalt nicht negativ beeinflussen sowie auf Dächer, die der Energiegewinnung dienen.

Um im Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erhalten und damit dem neuen Wohngebiet einen optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zu Privatstraßen nur als standortgerechte, heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Zäune sind nur durch eine Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von max. 1.30 m zulässig, so dass diese vom öffentlichen Raum nicht mehr sichtbar sind. (Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. privaten Stichwege.) Zur Sicherung des Ortsbildes ist die Aufbewahrung von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

## **C7 Entwässerung**

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann ohne Einschränkungen von den vorhandenen öffentlichen Kanalanlagen, die sich im Bereich der „Schönebecker-Straße und Claus-Hinrich-Straße“ befinden, aufgenommen werden.

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der nördlichen Baureihe ist an das öffentliche Trennsystem in der Claus-Hinrich-Straße anzuschließen. An der Schönebecker Straße muss die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der angrenzenden Bauzone mit einer Rückhaltung über Stauraumkanäle gedrosselt werden, die über die jeweiligen Stichstraßen in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.

Die im Bebauungsplan neu herzustellenden privaten Abwasseranlagen, die an das vorhandene öffentliche Kanalnetz in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden, müssen durch Leitungsrechte (privatrechtlich) oder Baulast für die zukünftigen Anlieger

in den einzelnen privaten Stichwegen gesichert werden. Hierfür hat der Investor im Rahmen der Gestaltung der Kaufverträge Sorge zu tragen.

## **C8 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus gewerblichen Nutzungen sowie aus Straßen- und Schienenverkehr ein. So bestehen nördlich der Claus-Hinrich-Straße, in Tieflage, die Werkhallen eines Gewerbebetriebes. Nördlich dieser Werkhallen verläuft die Eisenbahnstrecke "Bremen-Vegesack". Südöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt die Schönebecker Straße, die Teil einer Tempo 30-Zone ist. Zur Beurteilung des Lärmeintrags auf das neue Wohnquartier wurde im Auftrag von Immobilien Bremen (ehemals Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH) im Frühjahr 2008 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Schalltechnik Nave; Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der geplanten Errichtung von Wohngebäuden auf dem Grundstück "Schönebecker Str. 53" in 28759 Bremen; März 2008). Da die Schallquellen unterschiedlicher Art sind, wurden Gewerbe- und Verkehrslärm getrennt voneinander ermittelt.

### Gewerbelärm

Die durch den nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieb erzeugten Geräuschimmissionen wurden messtechnisch über einen Zeitraum von drei Wochen erfasst. Das Messgerät wurde auf dem Grundstück Claus-Hinrich-Straße 2 aufgestellt. Für die Tageszeit wurde ein Mittelungspegel von 54,1 dB(A) festgestellt. Dieser Wert liegt unterhalb des Richtwerts von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm (Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm / 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG). Somit besteht tagsüber kein Konflikt durch den Gewerbebetrieb.

Für die Nachtzeit gilt aufgrund des Bestandsschutzes für den Gewerbebetrieb, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet von 45 dB(A) einzuhalten sind. Da es jedoch Zielsetzung der Planung ist, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, werden für den nördlichsten Teilbereich der überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte um bis zu 5 dB(A) überschritten. Daher enthält der Bebauungsplan eine Schallschutzfestsetzung, die besagt, dass in den mit WA 3 gekennzeichneten Teilen des Wohngebietes durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Die textliche Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm stellt sicher, dass ein Schlaf ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen im WA 3 ermöglicht wird. Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist auch sichergestellt, dass für den vorhandenen Gewerbebetrieb Betriebsbeeinträchtigungen, Betriebsbeschränkungen u. ä. aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind. Wohnungen sind nur zulässig, wenn in Schlafräumen die festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen realisiert werden.

### Verkehrslärm

Auf der Schönebecker Straße beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), bezogen auf ein Prognosejahr 2023, 2.645 Kfz je 24 Stunden. Der LKW-Anteil macht hiervon 2,5% aus. Im Ergebnis der Berechnung der Verkehrsgeräusche können durch den Verkehr auf der Schönebecker Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht eingehalten werden. Tagsüber gibt es Überschreitungen von bis zu rd. 5 dB(A) und nachts von bis zu 10 dB(A). Diese Überschreitungen gelten jedoch nicht für das gesamte Plangebiet, sondern nur für die erste Baureihe parallel zur Schönebecker Straße in einem Abstand von rd. 36 m zur Straßenmitte.



Bei der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass sich der Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage befindet. Insbesondere in der Nähe zu Verkehrswegen lassen sich außen die Immissionsrichtwerte nach der für die städtebauliche Planung maßgeblichen DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht immer einhalten. Daher räumt die DIN 18005 für solche Fälle einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier ausgenutzt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Passiver Schallschutz ist gegen Verkehrslärm eine zulässige Maßnahme. Andernfalls wären in dicht bebauten Gebieten keine Wohnungen mehr zulässig.

Für die von der öffentlichen Verkehrsfläche "Schönebecker Straße" aus erschlossenen Gebäude ist in einem 36 m tiefen Streifen parallel zur Schönebecker Straße (gemessen von der Straßenmitte) in Folge von Verkehrslärm am Tage mit Außenpegeln zwischen 55 und 60 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde mit Außenpegeln von > 45 bis ≤ 50 dB(A) zu rechnen. Daher enthält der Bebauungsplan für die Gebäude innerhalb dieses 36 m Streifens eine Schallschutzfestsetzung. So ist zu gewährleisten, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Die Festsetzung zum Schallschutz soll einen gesunden Schlaf ohne Lärmeinwirkungen ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach Errichtung der ersten Baureihe parallel zur Schönebecker Straße Pegelminderungen für die dahinter liegende Bebauung ergeben werden.

#### Kindergarten

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, in dem nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des angrenzenden Kindergartens. Ein Kindergarten wäre planungsrechtlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, so dass bei der Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet von einer konfliktfreien Nutzung ausgegangen werden kann. Auf der jetzigen Stellplatzfläche werden weiterhin Stellplätze bestehen bleiben oder zukünftig Garagen entstehen. Sollte die Fläche komplett weiterhin als Stellplatzfläche genutzt werden, könnten maximal drei zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Da Garagen breiter als Stellplätze sind, würde ein Garagenhof die Kfz-Anzahl gegenüber der derzeitigen Stellplatzanzahl reduzieren.

### **C9 Altlasten**

Aufgrund der Ergebnisse einer historischen Recherche zu früheren Nutzungen im Plangebiet wurde im Jahr 2009 ein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt. (Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Dr. Christoph Erpenbeck; Bebauungsplangebiet 1290 in Bremen-Grohn – Untersuchung auf Altlasten; Bad Zwischenahn, 2009). Die Recherche zur Vornutzung des Plangebiets ergab einen Altlastverdacht aufgrund eines bis 1921 betriebenen Gaswerks auf dem Flurstück 113/2 und einer möglicherweise kurzzeitig vorhandenen Reparaturwerkstatt im Südosten des Flurstücks 114/1, so dass für diese Teilfläche des Plangebietes Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Außerdem wurde der ehemalige Sportplatz stichprobenartig untersucht. Demnach ist der Bereich des Sportplatzes (Flurstück 114/1) einschließlich der Flächen um das ehemalige Sportvereinsheim mit Ausnahme des Böschungsbereichs zum Parkplatz frei von relevanten Bodenbelastungen. In einer ergänzenden Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung wird das Plangebiet wie folgt bewertet (vgl. auch Anlage 1):

- § Der unmittelbare Bereich des ehemaligen Sportlerheims (Gebäudeaufstandsfläche) ist frei von Bodenverunreinigungen nachdem bis in Tiefen von 0,3-0,7 m belasteter Boden ausgetauscht worden ist. Hinsichtlich der Altlastsituation ist hier eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks möglich.
- § Die an das ehemalige Sportlerheim unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen keine bodenschutzrelevanten Bodenbelastungen auf. Lokal sind aber Schadstoffgehalte, die bei Bodeneingriffen entsorgungspflichtiges Material zutage fördern, nicht auszuschließen.
- § Durch den Austausch des belasteten Oberbodens im Bereich der zum Parkplatz angrenzenden Böschung (gekennzeichnete Fläche B im Bebauungsplan) ist das direkte Gefährdungspotenzial für den Gefährdungspfad Boden-Mensch beseitigt worden. Sollten hier im Zuge zukünftiger Bodeneingriffe die im Untergrund weiterhin befindlichen Kontamination freigelegt oder ausgehoben werden, sind hier entsprechende Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung bzw. Entsorgung zu treffen.
- § Unterhalb des zum Flurstück gehörenden Teil des Parkplatzes (gekennzeichnete Fläche A im Bebauungsplan) und östlich anschließend unterhalb eines Teils der Zuwegung zum Sportplatz befinden sich weiterhin Bodenbelastungen des Gaswerks. Bei zukünftigen Bauarbeiten in diesem Bereich wird entsorgungspflichtiges Material (>LAGA-Z2) anfallen. Ein Freilegen des Materials kann zu erheblichen Überschreitungen der Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung führen und Maßnahmen zur Sicherung erforderlich machen.

Aufgrund der vorgenannten Bewertung wurde der Bereich des bestehenden Parkplatzes für eine Wohnnutzung ausgenommen. Hier ist weiterhin nur eine Nutzung für Garagen und Stellplätze zulässig.

Im Bebauungsplan wurden zwei Kennzeichnungen aufgenommen, die sich auf den bereits versiegelten Parkplatz sowie auf die hieran nordwestlich angrenzende Böschung beziehen. Die Kennzeichnungen lauten wie folgt:

**Fläche für Garagen und Stellplätze (Kennzeichnung A):**

In dem Bereich der gekennzeichneten Fläche A ist unterhalb der Versiegelung der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von ca. 0,05 - 2,5 m erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere Benzo(a)pyren (BaP) (bis zu 25 mg/kg) und Cyanid verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter BaP sind für sämtliche Nutzungsszenarien der BBodSchV überschritten. Die Auffüllung enthält u.a. Beimengungen von Schlacken und Kohlenresten. Die Verunreinigungen stammen aus einem ehemaligen Gaswerk.

**Bereich nordwestlich der Fläche für Garagen und Stellplätze (Kennzeichnung B):**

In dem Bereich der gekennzeichneten Fläche B ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von ca. 0,4 bis 2,5 m mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere Benzo(a)pyren (BaP) (bis zu 2,7 mg/kg) verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter BaP sind für die Nutzungsszenarien Kinderspielfläche der BBodSchV überschritten. Als Sicherungsmaßnahme wurden die obersten 40 cm der belasteten Auffüllung ausgehoben und durch unbelastetes Material ersetzt. Die darunter verbliebene Auffüllung enthält z.T. Beimengungen von Schlacken. Die Verunreinigungen stammen aus einem ehemaligen Gaswerk.

Für den Fall zukünftiger Bodeneingriffe im Bereich der beiden oben genannten Flächen enthält der Bebauungsplan zwei Festsetzungen. Diese regeln für die Fläche A, dass mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Herstellung und Erhalt einer Deckschicht von mindestens 0,3 Meter oder Versiegelung, Bodenaustausch usw.) dauerhaft sicherzustellen ist, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird.

Für die gekennzeichnete Fläche B wird festgesetzt, dass mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Erhalt der 40 cm mächtigen Deckschicht, Herstellung einer Versiegelung oder Austausch des belasteten Materials) dauerhaft sicherzustellen ist, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird.

#### **C10 Kampfmittel**

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es kann jedoch 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 (ZTD 14) Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer 0421-36212232 oder 36212281 zu benachrichtigen.

#### **C11 Archäologie**

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist dem Landesarchäologen ausreichend Möglichkeit einzuräumen, Bodenfunde zu untersuchen, zu dokumentieren und sicherzustellen.

#### **C12 Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

#### **D) Umweltbelange**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in die planerische Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt. Da dieses hier der Fall ist, wird von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1290 wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen derzeit auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Auch wenn keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben relevanten Belange des Umweltschutzes bewertet worden.

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Grohn und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Der ehemalige Sportplatz stellt sich heute als eine vergraste Offenfläche, die von älteren Linden gesäumt wird, dar. Gebüschstrukturen befinden sich nur rudimentär ausgeprägt im Plangebiet. Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird durch die zu allen Seiten umgebende Wohnbebauung geprägt. Durch die geplante bauliche Nutzung des ehemaligen Sportplatzes inmitten eines Wohngebietes sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion zu erwarten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass der Baumbestand weitestgehend erhalten wird.

(b) Schutzgut Klima/Luft

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

(c) Schutzgut Boden

Aufgrund der ehemaligen Sportplatznutzung und der damit verbundene Rasenpflege bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine natürlichen Böden. Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt. Die eingriffsbedingte Versiegelung von Flächen führt zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, da Versickerungsflächen aufgegeben werden und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist.

Der natürliche Aufbau des Bodens stellt sich wie folgt dar: Unter einem etwa 0,5 m mächtigen humosen Sand ("Mutterboden") steht ein Gemisch aus Sand, Schluff, Ton und Steinen in Mächtigkeiten von etwa 3 m bis zu 8 m an. Diese Schichten weisen in der Regel hohe bindige Anteile auf, so dass sich auf diesen Geschiebelehmen Stauwasserhorizonte ausbilden können. Bereichsweise stehen auch rein sandige Abschnitte an, die als Sandpakete in den Geschiebelehmen eingelagert vorkommen können. Die Basis des in der Saale-Kaltzeit entstandenen Gesamtkomplexes des Geschiebesandes bzw. -lehmes wird in Tiefen ab etwa 14 mNN durch einige Meter mächtige pleistozäne Fein-, Mittel- und Grobsande gebildet. Darunter stehen ab etwa 5 mNN (ab 15 m u. GOF) die Lauenburger Schichten an. Der Untergrund wird nach der Baugrunderkarte Bremen als gering setzungsempfindlich eingestuft. Es sind Gründungen aller Art mit mittleren Sohlspannungen möglich. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2011) ergaben Grundwasserstände um 3 mNN (16 m u. GOK); Höchststände sind bei 4 mNN (15 m u. GOK) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzustufen (pH : 6,0 – 7,0; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 100 – 250 mg/l; Sulfate: 120 – 160 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 75 - 100 mg/l).

Das beschriebene Gebiet des Bebauungsplanes eignet sich aufgrund der oberflächennahen dichten Geschiebelehmdecke für die Versickerung von Oberflächenwasser nur, wenn so genannte Schluckbrunnen das Wasser aufnehmen und in die sandigen Lauenburger Schichten (unterhalb des Geschiebelehmes) ableiten können.

(d) Schutzgut Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht im Plangebiet versickert, wird gesammelt und gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Die Niederschläge stehen damit nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Bei einer Begehung am 28. Juni 2012 von 3:45 bis 5:30 Uhr morgens wurden Fledermäuse, Brutvögel und das Potenzial dieser beiden Artgruppen erfasst. Die nachgewiesenen Vogelarten (Ringeltaube, Amsel, Zilpzalp, Zaunkönig, etc.) sind alle weit verbreitete und nicht streng geschützte Arten. Potenziell sind offene Brachen Lebensraum für den gefährdeten Feldschwirl (RL D: V/RL Nds. & HB: 3). Aufgrund der geringen Größe und der Lage inmitten eines Wohngebietes ist sein Vorkommen aber nicht zu erwarten.

Wahrscheinlicher ist das Auftreten von Arten, die in den Gärten der umgebenden Wohnbebauung vorkommen. Es ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Haussperlingen und Staren zu rechnen. Da der Lindensaum zum Großteil erhalten wird, werden voraussichtlich keine oder kaum potenzielle Höhlen, die Stare als Nistplatz dienen könnten, vernichtet. Die Brutplätze der Haussperlinge liegen vermutlich außerhalb des Plangebietes im Bereich der Wohnbebauung. Haussperlinge gelten als relativ unempfindlich bei einer Bebauungsverdichtung. Eine weitere Art, die Gebäude als Nistplatz nutzt, ist die Mehlschwalbe. Eventuell wird der Offenbereich des Plangebietes im Falle einer vorhandenen Mehlschwalbenansiedlung in der Umgebung von ihnen als Nahrungsraum genutzt. Das Vorkommen von Grauschnäpper, Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz, Feldsperling und Grünspecht ist nicht auszuschließen. Aufgrund der Größe des Plangebietes dürfte es sich aber nur um einen Teillebensraum handeln und die Arten höchstens in Einzelexemplaren vorkommen. Mit Arten wie Nachtigall und Bluthänfling ist nicht oder nur als Nahrungsgast zu rechnen, da wenige Gebüschstrukturen vorhanden sind.

Sperber und Waldohreule (streng geschützte Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSachG) könnten den ehemaligen Sportplatz als Jagdgebiet nutzen. Eine potenzielle Brut in den Linden ist nicht gänzlich auszuschließen. Beide Arten brauchen verhältnismäßig große Reviere. Daher dürfte eine Bebauung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht von gravierender Bedeutung sein, solange die Gehölzstrukturen größtenteils erhalten bleiben.

Durch die Baumaßnahme ist bei den voraussichtlich vorkommenden Arten Haussperling und Star mit keiner bis geringen Beeinträchtigung zu rechnen. Der Star würde einen Teil seines Nahrungsrevieres verlieren. Die weiteren aufgeführten Arten würden durch die Baumaßnahme einen Teil ihres Lebensraumes verlieren und könnten in Einzelfällen verdrängt werden, wobei ein Vorkommen nur von geringer Wahrscheinlichkeit ist.

Der Lindensaum wird nachweislich von Zwergfledermäusen als Nahrungsraum genutzt. Weitere potenzielle Arten sind die Breitflügelfledermaus und der Abendsegler. Von besonderer Bedeutung ist als vornehmlich Gehölze bewohnende Fledermaus der Abendsegler. Es konnten aber keine Fledermausquartiere im Plangebiet oder in dessen direkter Umgebung nachgewiesen werden. Durch den Erhalt des Lindensaumes ist nur von einer geringen Beeinflussung der Baumaßnahme auf die Fledermäuse auszugehen.

Durch das Anbringen künstlicher Nistmöglichkeiten (für z. B. Haussperling, Star, Mehlschwalbe) und Fledermausquartiere könnten entsprechende Arten gefördert werden.

(f) Schutzgut Pflanzen

Durch die Erschließung des neuen Wohngebietes werden drei Bäume, die unter die Bremische Baumschutzverordnung fallen, vorhabenbedingt gefällt werden. Diese Bäume sind zwei Linden und eine Roteiche. Als Ersatzpflanzungen sind hierfür drei großkronige Linden mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, an den festgesetzten Standorten entlang der öffentlichen Verkehrsflä-

chen zu pflanzen. Des Weiteren sind zum Ausgleich eine mindestens 12,0 m lange und mindestens 1,25 m hohe Rotbuchenhecke sowie zwei kleinkronige Linden (Stammumfang 12/14 cm) zu pflanzen. Eine abgängige Hainbuche, die nicht unter die Baumschutzverordnung fällt, ist nicht auszugleichen (vgl. auch Kapitel C 5 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

(g) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei der Bebauungsplanung 1290 sind Schallimmissionen zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche und gewerbliche Schallimmissionen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (vgl. Kapitel C 11 "Immissionsschutz"). Im Ergebnis können durch Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse für ein allgemeines Wohngebiet sichergestellt werden.

(h) Klimaschutz/Energieeinsparung

Der Bebauungsplan stellt einen Angebotsplan dar, der die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereichs in Bremen-Grohn mit Einzel- und Doppelhäusern zum Ziel hat. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird ein reduzierter Energiebedarf durch bauliche und technische Maßnahmen angestrebt. Im Bebauungsplan sind die rechtlichen Möglichkeiten im Hinblick auf den energetischen Gebäudestandard weitergehende Regelungen zum Klimaschutz zu treffen, begrenzt. Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, ist die Gebäudeausrichtung so gewählt worden, dass für die Mehrzahl der zukünftigen Häuser die Nutzung der Solarenergie möglich ist. Des Weiteren besteht für das Plangebiet die hydrogeologische Möglichkeit zum Einsatz von geothermischen Anlagen für die Gebäudeheizungen.

Für das in der Planzeichnung gekennzeichnete allgemeine Wohngebiet WA 2, in dem nur eine Doppelhausbebauung zulässig ist, hat sich der zukünftige Investor im städtebaulichen Vertrag verpflichtet - in Bezug auf die Vorgaben der anstehenden Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV 2012) - den zulässigen Höchstwert des Jahresprimärenergiebedarfs gemäß EnEV 2009 um 15% zu unterschreiten.

(i) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

**E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

(a) Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist dem Sondervermögen Immobilien und Technik zugeordnet. Es ist vorgesehen, die städtische Grundstücksfläche an einen Investor zu veräußern. Dieser beabsichtigt, die unbebauten Grundstücke teilweise selbst zu bebauen und teilweise bauträgerfrei zu veräußern.

Die Stadtgemeinde Bremen hat im Vorfeld auf dem Plangebiet eine Altlastensanierung durchgeführt. Mögliche Folgekosten für eine weitere Altlastensanierung werden vom Investor übernommen. Der Investor hat sich vertraglich verpflichtet, die Erschließung des Plangebietes sowie die Anlage der privaten Stichwege auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen zu tragen. Der Stadtgemeinde werden somit keine weiteren Kosten entstehen.

Mit Einnahmen der Stadtgemeinde durch den Verkauf des städtischen Grundstückes kann gerechnet werden. Die Verkaufserlöse aus dem Grundstücksverkauf fließen dem SVIT (Sondervermögen Immobilien und Technik) zu.

(b) Genderprüfung

Das neue Quartier soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter.

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen, 28.01.2013

*Gez. Donaubaue*

Amtsleiter

Für Entwurf und Aufstellung:  
BPW baumgart+partner

*Gez. Lemke*

Bremen, 28.01.2013

Büroinhaber

Anlagen zur Begründung:

- Bodensanierung Ergänzende Untersuchung B-Plan 1290 – Handlungsbedarf
- Städtebauliches Konzept, Bearbeitungsstand: September 2012



Anlage: Bodensanierung – Ergänzende Untersuchung B-Plan 1290 - Handlungsbedarf





Anlage: Städtebauliches Konzept

