

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

Bremen, 21. Januar 2015

Tel.: 361-79477 (Frau Wiedau)  
361-7598 (Herr Harenburg)  
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/490 (S)**

---

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**  
**Stadtentwicklung und Energie**  
**am 05.02.2015**

**Bebauungsplan 1247**

**für ein Gebiet in Bremen - Vegesack**

**zwischen**

- **Beckstraße**
- **Meinert-Löffler-Straße**
- **Aumunder Weidestraße und**
- **Aumunder Friedhof**

**Bearbeitungsstand: 12.01.2015**

**(Öffentliche Auslegung)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Das Plangebiet ist, abgesehen von einem leer stehenden Gebäude mit Nebenanlagen, un bebaut. Die Flächen grenzen an den Aumunder Friedhof und waren überwiegend als Friedhofserweiterungsflächen vorgesehen. Für diesen Zweck werden sie nicht mehr benötigt und sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Ein Investor beabsichtigt das Plangebiet über die Meinert-Löffler-Straße zu erschließen und zu einem Reinen Wohngebiet zu entwickeln. Die Grundstücke sollen frei veräußert werden. Der beabsichtigten Wohnnutzung steht jedoch das geltende Planungsrecht entgegen.

**B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB); zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

## Zum Verfahren nach dem BauGB

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 05.06.2014 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1247 gefasst. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1247 läuft bereits seit dem Jahr 2001. 2008 hat der Plan öffentlich ausgelegen. Weil sich in den vergangenen Jahren kein Investor für eine Wohnentwicklung des Plangebietes gefunden hat, ist das Verfahren nicht fortgeführt worden. Auf Grundlage einer neuen städtebaulichen Konzeption mit einer Ringerschließung wurde am 05.06.2014 ein neuer Aufstellungsbeschluss unter Modifizierung der Planungsziele und Wechsel der Verfahrensart (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) gefasst. Dieser wurde am 10.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde am 27.10.2014 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

#### **2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden weitere schriftliche Stellungnahmen vorgebracht. Die Stellungnahmen (vollständige wörtliche Wiedergabe) sowie deren empfohlene Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt die Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit entsprechend der in der Anlage beigelegten Vorschläge.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Sitzung am 17.11.2014 im Bauamt Bremen-Nord durchgeführt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Soweit Stellungnahmen vorgelegt wurden, sind diese in die Planung eingeflossen.

Die Stellungnahme der Abt. 5 in Abstimmung mit dem ASV zu den diskutierten Erschließungsvarianten ist dieser Vorlage ebenfalls als Anlage beigelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

### **4. 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.

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

### **C 1     Finanzielle Auswirkungen**

Der nördliche Teilbereich des neuen Wohngebietes befindet sich in privatem Eigentum, der südliche Wohnbereich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Mit Einnahmen der Stadtgemeinde durch den Verkauf des städtischen Grundstückes kann gerechnet werden.

Es ist vorgesehen, die Herstellung der Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen. Hierzu ist eine Erschließungsvereinbarung mit der Stadtgemeinde Bremen zu treffen. Die Grundstücke sollen bauträgerfrei veräußert werden.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist allerdings nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen werden. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

### **C 2     Gender - Prüfung**

Das neue Wohngebiet 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 geplante Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Zudem besteht die Möglichkeit, geothermische Anlagen für die Gebäudeheizungen zu nutzen. Da der Bebauungsplan einen Angebotsbebauungsplan darstellt, können zur Energieeinsparung über die gesetzlichen Vorschriften hinaus keine vertraglichen Regelungen getroffen werden, weil die Bauherren bzw. die potentiellen Vertragspartner bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan noch nicht bekannt sind.

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

Die städtebauliche Konzeption sieht die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit einer Ringerschließung vor, die als verbindendes Element die Ausbildung von Nachbarschaften und somit auch die soziale Kontrolle erhöht. Im Rahmen der Bauleitplanung wird auch die ergänzende Zugänglichkeit des Friedhofes von Südosten vorbereitet.

### **C 5     Barrierefreiheit**

Die Straßen im Plangebiet werden als Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) ohne trennende Hochborde errichtet. Dies begünstigt eine barrierefreie öffentliche Erschließung des neuen Wohngebietes.

## D Abstimmung

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 12.06.2014 mit dem Bebauungsplan 1247 befasst. In der Sitzung wurde folgender einstimmiger Beschluss gefasst:

*„Der Beirat bekräftigt die grundsätzliche Zustimmung der Bebauung der ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen. Begrüßt wird auch die Idee einer Ringerschließung. Der Beirat fordert mit Nachdruck eine erneute Überprüfung der gesamten Fragen der verkehrlichen Anbindung unter Einbeziehung aller relevanten Faktoren. Das Amt für Straßen und Verkehr ist aufzufordern die verkehrlichen Auswirkungen als Ganzes zu prüfen, zu bewerten und dem Beirat vorzustellen.“*

In seiner Sitzung am 11.09.2014 hat sich der Beirat erneut mit dem Bebauungsplan 1247 und mit dem Ergebnis der Überprüfungsaufträge an die Verwaltung und das Amt für Straßen und Verkehr aus der Beiratssitzung vom 12.06.2014 befasst. Der Beirat hat in der Sitzung darüber abgestimmt, dass keine verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kfz über die Beckstraße erfolgen soll. In der Abstimmung über die beiden verbleibenden verkehrlichen Erschließungsvarianten (Aumunder Weidestraße und Meinert-Löffler-Straße) gab es keine Mehrheit für die eine oder andere Erschließungsvariante.

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

## II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 1247 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Beckstraße, Meinert-Löffler-Straße, Aumunder Weidestraße und Aumunder Friedhof (Bearbeitungsstand 12.01.2015) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 1247 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Beckstraße, Meinert-Löffler-Straße, Aumunder Weidestraße und Aumunder Friedhof (Bearbeitungsstand 12.01.2015) einschließlich Begründung öffentlich auszulegen ist.

### Anlagen

- Begründung
- Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 27.10.2014
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (wörtliche Wiedergabe) mit Behandlungsvorschlägen (Achtung Datenschutz: Nur zur internen Verwendung geeignet!)
- Stellungnahme der Verkehrsbehörde zur verkehrlichen Erschließung
- Planentwurf (Bearbeitungsstand 12.01.2015)

**Begründung zum  
Bebauungsplan 1247  
für ein Gebiet in Bremen - Vegesack  
zwischen**

- **Beckstraße**
- **Meinert-Löffler-Straße**
- **Aumunder Weidestraße und**
- **Aumunder Friedhof**

**A Plangebiet**

**A1 Lage, Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Es umfasst die Flurstücke 4/19, 5, 8/44 und 8/61 sowie Teile der Flurstücke 8/58, 9 und 10/10 (alle Gemarkung VR 161, Flur 161). Das Gebiet ist, abgesehen von einem leerstehenden Wohnhaus mit Nebengebäude auf dem Flurstück 5, unbebaut. Es liegt nahe der Landesgrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Schwanewede, Ortsteil Beckedorf. Über den Straßenzug Meinert-Löffler-Straße/Georg-Gleistein-Straße ist das südlich gelegene Vegesacker Zentrum direkt in ca. 2.200 m Entfernung erreichbar. Es kann mit Bussen des ÖPNV erreicht werden, die auf der Meinert-Löffler-Straße verkehren. Ein Haltepunkt (Bahnhof Aumund) der Regionalbahn-Linie RS1 mit Anbindung an die Bremer Innenstadt ist rd. 1.000 m entfernt. In der Meinert-Löffler-Straße besteht in rd. 700 m Entfernung ein Nahversorgungsstandort mit einem Verbrauchermarkt und einem Lebensmittel-Discounter.

Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet von kleinteiliger Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern umgeben, westlich grenzt es an den Aumunder Friedhof, als dessen Erweiterungsfläche es bisher vorgesehen war. Das Plangebiet lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern. Der nördlich der Baumgruppen liegende Teilbereich ist durch Wiesenflächen und ein bebautes Grundstück geprägt. Der südliche Teilbereich zeigt sich als Grünlandbrache und wird als Lagerplatz für Erde und Gartenabfälle des Friedhofs vom Umweltbetrieb Bremen genutzt. Die Topographie des Geländes fällt nach Süden in Richtung der Beckstraße ab. Der Höhenunterschied zwischen der angrenzenden Wohnbebauung südlich der Aumunder Weidestraße und der angrenzenden Wohnbebauung nördlich der Beckstraße beträgt ca. 8 m.

Das Plangebiet befindet sich zur Hälfte im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist dem Sondervermögen Infrastruktur zuzuordnen. Diese städtische Fläche wurde bisher als Lagerplatz für Kompost und Abraum für den Aumunder Friedhof genutzt. Die andere, nördliche Hälfte ist in Privateigentum.

**A2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und für einen schmalen, zentral gelegenen Streifen eine Grünfläche dar. Der für den Planbereich bisher geltende Bebauungsplan 907 setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Der nördlich, östlich und südlich angrenzende Bebauungsplan 1603 setzt ein Reines Wohngebiet fest. Kleinere Flächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt, und zwar als Zuwegung zur Friedhofsfläche von der Meinert-Löffler-Straße und Beckstraße aus.

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

Anlass der Planung ist die beständige Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern in Bremen-Nord sowie die Möglichkeit, mit den nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen in städtebaulich integrierter Lage Wohnbauland im Stadtteil Vegesack anbieten zu können. Bei den Planungen für die Friedhofserweiterungen wurde ursprünglich von einem Mehrbedarf an Flächen für Bestattungen ausgegangen als er heute tatsächlich gegeben ist, so dass die Fläche für diesen Zweck nicht mehr gebraucht wird. Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet ist, wurde bereits im Jahr 2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1247 mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 07.02.2008 beschlossen und der Entwurf anschließend für einen Monat öffentlich ausgelegt. Weil jedoch kein Erschließungsträger für das Plangebiet gefunden werden konnte, ist das Verfahren mit der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption nicht fortgeführt worden.

Mit einem veränderten städtebaulichen Konzept soll entsprechend der Zielsetzung der Entwicklung von Bauland für eine Einzelhausbebauung das erforderliche Bauplanungsrecht geschaffen werden. So wurde am 05. Juni 2014 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Die neue Plankonzeption sieht eine verkehrliche Ringerschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Meinert-Löffler-Straße und eine Reduzierung des Anteils an öffentlichen Grünflächen vor. Dadurch kann der Anteil an Wohnbauflächen – unter Erhalt ortsbildprägender Baumgruppen – erhöht und die Erschließungskosten gesenkt werden. Die entsprechende Ausweisung eines Reinen Wohngebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und den Trends des Wohnungsmarktes im Bereich Bremen-Nord (Einzelhausbebauung). Die Planung folgt auch der Zielsetzung der Bremer Wohnungsbaukonzeption, die Siedlungsentwicklung in Bremen-Nord im Bereich der Haltepunkte des schienenbezogenen Personennahverkehrs (SPNV) zu stärken. Der Bahnhof Aumund ist rd. 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Mit der Planung werden weitere Ziele verfolgt:

- Erhalt ortsbildprägender Baumgruppen, Ergänzung freiwachsender Hecken in den Randbereichen des Plangebietes und Neuanpflanzungen von straßenbegleitenden Bäumen und Hecken im Rahmen eines integrierten Grünordnungsplanes
- Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen Beckstraße und Friedhof für Fußgänger und Radfahrer
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens im Städtebau
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur
- Regelung der Oberflächenentwässerung

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

Die Bremer Wohnungsbaukonzeption des Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet umfasst eine solche Fläche, denn sie wird für eine Friedhofserweiterung, wie mit dem Bebauungsplan 907 geplant, nicht mehr benötigt. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bremen-Nord soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der Bebauungsplan 1247 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nutzungsänderung zur gezielten Schaffung von Baurechten an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben. Das Plangebiet ist bereits überplant (Bebauungsplan 907) und an drei Seiten von Wohnhäusern und im Übrigen von einem Friedhof umfasst. Es liegt somit innerhalb des Siedlungsbe-

reichs, auch wenn es durch Grünflächen geprägt ist. Mit der Planung wird der Siedlungsbereich im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur abgerundet. Die Planung trägt somit zur Konsolidierung des Innenbereichs bei.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist auch möglich, weil der Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 1,2 ha zulässt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von weniger als 1,2 ha gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht zu kompensieren. Gleichwohl wird der natürliche Bestand berücksichtigt, indem Grünstrukturen erhalten und ergänzt werden.

## **C Planinhalt**

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

Entsprechend der Zielsetzung der Schaffung von Wohnungsangeboten in Form von freistehenden Häusern wird für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Da das Plangebiet ausschließlich dem Wohnen vorgehalten und der Kfz-Verkehr weitestgehend begrenzt werden soll, werden die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Hierdurch können im Plangebiet gewerblicher Kfz-Verkehr und somit Lärmimmissionen vermieden werden.

Für das Reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers in Stadtrandlage mit freistehenden Häusern entsprechende geringere Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität.

Für eine einheitliche Höhenentwicklung der Häuser setzt der Bebauungsplan maximale Trauf- und Firsthöhen fest. So dürfen eine Firsthöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 6,5 m nicht überschritten werden. Von der Traufhöhenbegrenzung können zur Errichtung von Zwerchgiebeln Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Zwerchgiebel unterhalb der Höhe der Firstlinie des Hauptdaches verlaufen. Diese Regelung wurde getroffen, weil Zwerchgiebel eine in Norddeutschland und auch insbesondere in Bremen ortstypische Giebelform darstellen. Maßstab für die Höhenbegrenzungen ist die benachbarte Bestandbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) bzw. des angrenzenden privaten Stichweges. Die Festsetzung des Bezugspunktes dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen von der gleichen Bezugshöhe aus. Die bestehende Geländetopographie soll annähernd erhalten werden. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) bzw. der Stichwege 1-2 wird daher durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkte bestimmt. Eine Abweichung von den Bezugspunkten um +/- 0,5 m ist zulässig, denn es besteht noch keine Ausführungsplanung für den Kanalbau, so dass etwas Spielraum für den optimalen Abfluss des Niederschlags- und Schmutzwassers belassen werden soll.

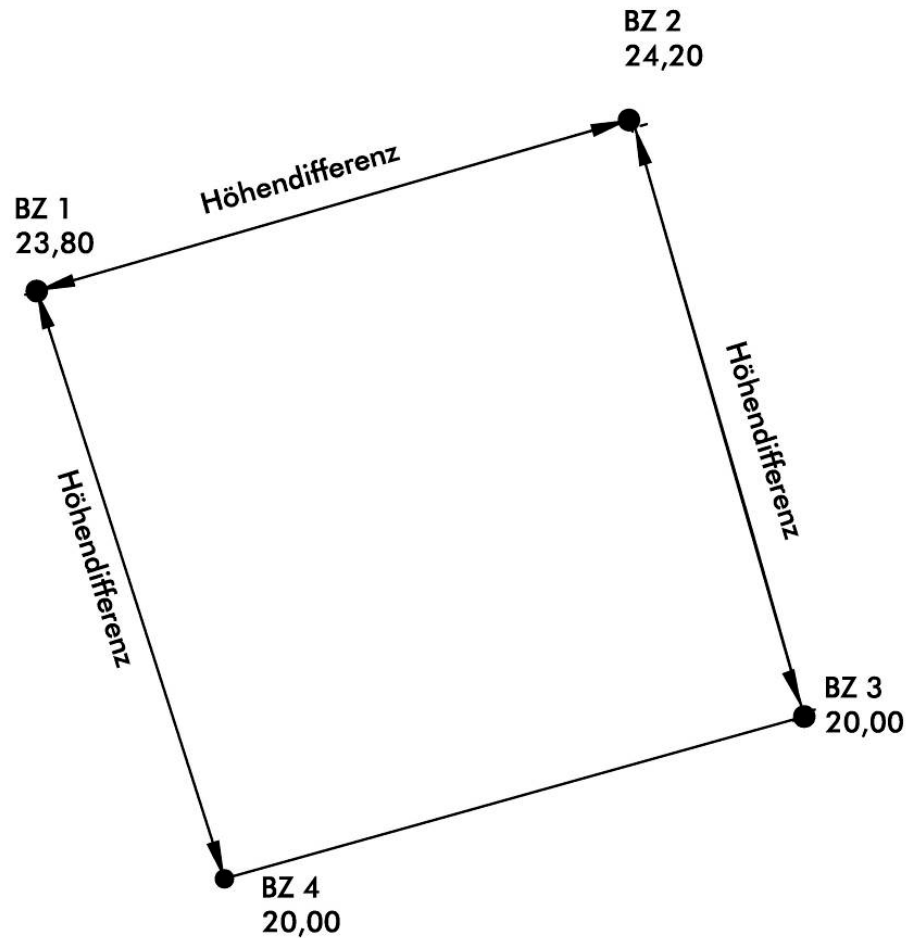


Abb. 1 Beispielskizze zur Ermittlung der Bezugshöhen durch lineare Interpolation

In Ergänzung zur Festsetzung der Höhenlage der Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift auch eine Regelung zur Gestaltung des Geländeneiveaus auf den Baugrundstücken. So sind im Plangebiet Erdanschüttungen zu den Nachbargrundstücken flach zu verziehen und in die natürliche Topographie einzubinden. Die Festsetzung dient auch der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte durch zu große Höhenunterschiede benachbarter Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen.

Im Bebauungsplan wird zur Begrenzung der Gebäudevolumen eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese beträgt 0,6 und liegt somit ebenfalls im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Wohngebiet in die umgebende Wohnbebauung ein.

## **C2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anzahl der Wohnungen, Gebäudestellung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert, die sich aus der städtebaulichen Konzeption ableiten. Die Baugrenzen und Baulinien sind so gewählt worden, dass die Baukörper Abstand zu den umgebenden Bäumen halten, aber für den Bauherren noch ausreichend Möglichkeiten zur Platzierung der Häuser verbleiben. Aus den Baugrenzen und Baulinien ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen, die als Baufelder eine Tiefe von rd. 12 m haben.



Die Baulinien sollen die Ausbildung einer einheitlichen Raumkante entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in Nord-Südrichtung sicherstellen und somit dem Straßenraum eine räumliche Fassung verleihen. Ein Überschreiten der Baulinie zugunsten untergeordneter Bauteile ist auf einer Länge von maximal 25% der Gebäudelänge um bis zu 1 m zulässig. Garagen, einschließlich Carports, und Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO müssen nicht auf Baulinie gebaut werden und können von dieser abrücken, da hierdurch die beabsichtigte städtebauliche Konzeption nicht infrage gestellt wird. Sie dürfen die Baulinie aber auch nicht überschreiten. Aufgrund der begrenzten Baufeldtiefen kann zum Schutz der festgesetzten Bäume ausnahmsweise ein Zurücktreten von der Baulinie sowie eine Abweichung von der Baugrenze bis zu 3 m zugelassen werden. Die Abweichung von der städtebaulichen Konzeption begründet sich so im Baumschutz.

Die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung für das nördlich an die Ringstraße anschließende Baufeld soll zu einer homogenen Gebäudestellung und verträglichen Verschattung im Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung der Straße Am Rodelhang führen.

Im Plangebiet ist nur die Errichtung von Einzelhäusern als Einfamilienhäuser zulässig. Einzel- und Doppelhäuser bestehen in den angrenzenden Straßen Am Rodelhang, Maddo-Clüver Straße und in der Beckstraße, so dass die Gebäudetypologie des Einzelhauses einen Bezug zur Umgebungsbebauung herstellt. Hausgruppen, z.B. in Form von Reihenhäusern, sowie auch Doppelhäuser sind nicht zulässig. So wird gewährleistet, dass die städtebauliche Gestalt des Plangebiets in Stadtrandlage nicht durch überproportional lange Gebäuderiegel beeinträchtigt wird und das städtebaulich homogene Gesamtbild in Bezug auf die bauliche Umgebung gewahrt bleibt.

Zur Schaffung einer der Umgebung angemessenen Dichte wird neben der Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan auch eine Mindestgrundstücksgröße bestimmt. Diese beträgt 500 m<sup>2</sup> je Einzelhausbebauung. Diese Festsetzung soll eine übermäßige bauliche Verdichtung des Plangebietes in der Nachbarschaft zum Friedhof verhindern. Dies wird dadurch erreicht, indem über die Kombination der Festsetzung der Grundflächenzahl, überbaubaren Grundstücksfläche und der Mindestgrundstücksgrößen private Freiräume von der Bebauung freigehalten und so die bauliche Dichte reduziert wird. Die Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> führt zu einer geringeren Verdichtung im Vergleich zur vorhandenen Umgebungsbebauung. Mit einer Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten von einer Einheit je Einzelhaus wird der umgebenden Wohnungsdichte Rechnung getragen. Der Bau von Mehrfamilienhäusern, die sich städtebaulich nicht in das Plangebiet eingliedern würden, ist nicht möglich. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten dient zugleich dem Planungsziel, das Verkehrsaufkommen soweit wie möglich zu reduzieren.

Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße, der Baufelder und der Begrenzung der Wohnungsanzahl können im Plangebiet ca. 40 Wohneinheiten entstehen, die über die Meinert-Löffler-Straße erschlossen werden. Mit einer Neubebauung des bereits bebauten Grundstücks Aumunder Weidestraße 33 (Flurstück 5) wären ca. 42 Wohneinheiten möglich.

### **C3 Erschließung, Verkehrsflächen**

Im Rahmen des Planverfahrens wurden zur ausgewählten Erschließungsvariante über die Meinert-Löffler-Straße (Ost-Variante) zwei weitere Varianten geprüft, und zwar über die Aumunder Weidestraße (Nordvariante) und die Beckstraße (Südvariante).

Alle drei Varianten führen an bestehender Wohnbebauung vorbei. Eine Erschließung über die Aumunder Weidestraße könnte aufgrund des einzuhaltenden Mindestabstan-

des von 50 m zum Kreisverkehr (gemäß RAST 06) nur entlang des Privatgrundstückes Aumunder Weidestraße 33 (Flurstück 5) und hier an der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Diese Zufahrt wäre die längste der drei Varianten und würde entsprechend auch die flächenintensivste und teuerste Erschließungsvariante sein. Die Erschließungsfläche befindet sich zudem, im Gegensatz zu den beiden anderen Varianten, nicht im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Sie ist im Privateigentum. Der Bodenwert dieser Zufahrtsfläche ist, ebenfalls im Gegensatz zu den Flächen der beiden anderen Varianten (öffentliche Grünfläche), der höchste, denn das Grundstück Aumunder Weidestraße 33 ist erschlossenes Bauland in einem WR-Gebiet.

Eine Erschließung von der Beckstraße aus wäre zwar über öffentlichen Grund möglich, ist jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Verkehrsbehörde abgelehnt worden, denn der Anschlusspunkt an die Beckstraße würde in einer Kurve liegen. Fahrzeuge, die aus südlicher Richtung kommend von der Beckstraße aus links in das Plangebiet abbiegen würden, könnten aufgrund der Kurve den Gegenverkehr nicht rechtzeitig erkennen.

Im Ergebnis des Vergleichs der drei Erschließungsvarianten unter verkehrsplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien wird die Anbindung des Plangebietes an die Meinert-Löffler-Straße bevorzugt. Die Meinert-Löffler-Straße ist als Hauptverkehrsstraße ausgebaut, so dass ein Anschluss des Plangebietes möglich ist.

Die Anbindung an die Meinert-Löffler-Straße erfolgt über einen Erschließungsstich, der an eine Ringerschließung anbindet. Der rd. 60 m lange Erschließungsstich kann auf einer Länge von 40 m auf eine Fahrbahnbreite von 3,5 m reduziert werden. Durch diese schmale Fahrbahn, die in der Ausführungsplanung umgesetzt und nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird, kann mehr Abstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten und die Verkehrsgeschwindigkeit der Fahrzeuge auf ein Schritttempo reduziert werden. Details hierzu werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Der Erschließungsstich führt über ein öffentliches Grundstück, das als mögliche Zuwegung zum Friedhof von der Meinert-Löffler-Straße von Bebauung freigehalten und daher im Bebauungsplan 1603 als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Das Grundstück wurde vom Bauamt Bremen-Nord den Anliegern bis auf Widerruf zur unentgeltlichen temporären Gartennutzung zur Verfügung gestellt. Die Vereinbarung mit den Anliegern erlischt, wenn das Grundstück an einen Dritten veräußert wird.

Die gesamte Verkehrsfläche der Ringerschließung ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Sie soll als Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge mit integrierten Besucherstellplätzen in einer Ausbaubreite von insgesamt 6,5 m ausgebildet werden. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche orientiert sich an den unteren notwendigen Maßen, um die Kosten und die Flächenversiegelung gering zu halten. Über das Gebiet verteilt werden innerhalb der Fahrbahn 2,0 m breite Parkstreifen angeordnet. Dementsprechend ist die Fahrbahn in diesen Bereichen 4,50 m breit. Damit haben die Parkstreifen gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Funktion. Eingefasst werden sie durch trapezförmige Vegetationsflächen mit Strauchpflanzungen einheimischer Arten.

Von der Ringerschließung führen zwei private Erschließungsstiche (Stichwege 1+2) zu Grundstücken, die nicht direkt am Straßenring liegen. Diese Zufahrten werden als Teil der Wohnbauflächen durch die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer bzw. der Leitungsträger versehen.

Von der Beckstraße aus wird eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentlicher Fuß- und Radweg" festgesetzt, die in Richtung Friedhof führt. Diese Fläche dient als neue Wegeverbindung für Fußgänger und

Radfahrer zum Aumunder Friedhof. Sie geht über in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß/-Radweg", die direkt auf das Friedhofsgelände führt. Eine Kfz-Zufahrt zur Ringschließung des Plangebietes von der Beckstraße aus ist aufgrund der o.g. Festsetzung ausgeschlossen. Friedhofsfahrzeuge sind davon ausgenommen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Bestandsbebauung Aumunder Weidestraße 33 (Flurstück 5) wird einschließlich der dahinter liegenden Bauzone weiterhin über die Aumunder Weidestraße erschlossen.

Mit dem Anschluss des Plangebietes an die Meinert-Löffler-Straße muss der parallel zur Meinert-Löffler-Straße verlaufende Radweg zur Verkehrssicherheit verschwenkt werden. Die Verschwenkung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt über eine gesonderte Regelung mit dem Straßenbaulastträger. Details hierzu werden im Erschließungsvertrag geregelt.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestalt des neuen Wohngebietes getroffen. So sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stichwege keine Garagen das Ortsbild beeinträchtigen.

Ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes sowie auch aus Gründen der Verkehrsreduzierung wird im Bebauungsplan die Anzahl zulässiger Stellplätze auf den Grundstücken wie folgt beschränkt: Zulässig ist nur ein Stellplatz oder eine Garage je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern sie Gebäude gemäß BremLBO sind, dürfen in ihrer Summe eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien (Vorgartenzone) unzulässig. Die Festsetzung dient einem homogenen Ortsbild für den Bereich zwischen dem Straßenraum und der Bebauung.

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

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das Plangebiet eine freiraumplanerische Konzeption (Grünordnungsplan) erarbeitet, deren Inhalte als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. So bestehen im Plangebiet Baumgruppen, die neben ökologischen Gründen auch aus städtebaulicher Sicht für das neue Wohngebiet erhaltenswert sind. Sie prägen das Ortsbild, und daher werden die vitalen Bäume dieser Baumgruppen zur Erhaltung festgesetzt. Sollten sie abgängig sein, 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 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden) zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen ist. Der Standort der Neupflanzung kann bis zu 3 m vom Standort des Altbaums abweichen, um dem Bauherrn mehr Flexibilität bei der Nachpflanzung zu gewähren. Für den Fall, dass ein geplantes Wohnhaus auf der Grundstücksparzelle auch bei Abweichung von den Baugrenzen aufgrund eines festgesetzten Baumes nicht errichtet werden kann, wurde im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung formuliert. So kann die Entfernung eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes, der der Errichtung eines Einzelhauses entgegensteht, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Ersatzpflanzung gemäß textlicher Festsetzung vorgenommen wird. Über die Ausnahme hat die Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan gemäß der Freiraumkonzeption weitgehend entlang der Plangebietsränder zeichnerisch eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes sowie der Abgrenzung zu den umliegenden Nachbargrundstücken und zum Friedhof. Innerhalb der Fläche ist ein 3,0 m breiter Gehölzsaum aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Bestehende, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren. Zur weiteren Entwicklung und Stärkung der abschirmenden Gehölzstrukturen sollen standortfremde Gehölze hingegen verdrängt werden. Nachpflanzungen müssen daher aus standortheimischen Gehölzen bestehen. Für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen standortheimischer Gehölze sind u.a. folgende Arten zu verwenden: *Rosa canina* (Wilde Rose); *Ligustrum vulgare* (Rainweide); *Crataegus monogyna/C. laeviagata* (Weißdorn); *Prunus spinosa* (Schlehe); *Corylus avellana* (Haselnuss); *Sambucus nigra* (Holunder). Zum Schutz der Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Die Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung eines Gehölzsaums gilt auch entlang der Grenze zu den Grundstücken Maddo-Clüver-Straße 12-17 (Flurstücke 8/72, 8/71, 8/70, 8/20, 8/19 und 8/17), auch wenn hier keine zeichnerische Festsetzung erfolgt ist. Dies gilt auch für den Fall, dass die vorgenannten Grundstücksgrenzen verändert werden. Diese Regelung wurde getroffen, da sich in diesem Bereich der Grenzverlauf zu den vorgenannten Grundstücken ändern kann und der Gehölzsaum dann private Gärten durchschneiden würde. Denn der Investor beabsichtigt, den Anliegern Teilflächen des Flurstücks 5 zum Zwecke der Vergrößerung der relativ kleinen Gärten der Grundstücke Maddo-Clüver-Straße 12-17 anzubieten. Sollten die Anlieger von dem Angebot keinen Gebrauch machen, ist der Gehölzsaum entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 5 (Aumunder Weidestraße 33) anzulegen.

Zum Zweck einer einheitlichen Eingrünung des Straßenraums wird auch die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen innerhalb der privaten Vorgartenzone festgesetzt. So ist an den zeichnerisch festgelegten Standorten ein standortgerechter Laubbaum der Art *Prunus padus* "Albertii" (Traubenkirsche) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen ist (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung). Abweichungen von dem zeichnerisch festgesetzten Standort der Anpflanzungen können bis zu 3,0 m entlang der Planstraßen und Wege zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Zufahrten oder für die technische Grundstückserschließung erforderlich ist. Diese Abweichung ermöglicht den Bauherren mehr Flexibilität bei der verkehrlichen und technischen Erschließung ihres Grundstücks.

## **C6 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden am Eingang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE zwei private Grünflächen festgesetzt. Diese werden für die Verkehrserschließung nicht benötigt und können daher als Gartenfläche genutzt werden. Der Zugang zum Friedhof von der Beckstraße aus ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Die Fläche ist als Grünfläche und nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, da sie keiner Baulanderschließung dient. Sie hat eine Breite von 4,5 m, damit hier Friedhofsfahrzeuge verkehren können.

## **C7 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 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 Festset-

zungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, die Dachgestaltung, auf Einfriedungen und Baumpflanzungen sowie die Aufbewahrung der Müllbehälter.

Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt 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.

Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Flach-, Sattel-, Walm- oder Zelt-dach zu errichten. Die Dacheindeckungen der Sattel-, Walm- und Zeltdächer 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. Die Seitenwände von Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,5 m entfernt bleiben. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Dacheinschnitte sind zugunsten einer homogenen und ruhigeren Dachlandschaft unzulässig. Aus dem gleichen Grund müssen Dachaufbauten vom Ortgang und von der Dachkante mindestens 1,5 m Abstand halten. 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. Matt engobierte Dacheindeckungen sind zulässig, da sie nicht reflektieren. Die Festsetzungen zu den Dächern dienen der Schaffung einer farblich und gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet.

Um im Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erhalten und damit dem neuen Wohngebiet einen optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, sind straßenbegleitend Hecken anzupflanzen. So sind die Baugrundstücke entlang öffentlicher Flächen sowie der privaten Stichwege mit einer standortgerechten, heimischen Laubhecke (*Carpinus betulus*; Hainbuche; (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit Ballen, 80-100 cm, 3 Stück/lfd. Meter) bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m einzufrieden. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der Stichwege. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden.

Zur Sicherung des Ortsbildes ist die Aufbewahrung von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Sichtschutz nicht durch die Einfriedungen gegeben ist.

## **C8 Entwässerung**

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Kanälen für das Schmutzwasser und für das Niederschlagswasser. Der gesamte Abwasserstrom ist aufgrund der topografischen Verhältnisse auf die Nord-Südachse ausgerichtet. Die im Plangebiet neu herzustellenden privaten Abwasseranlagen, die an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, müssen durch Leitungsrechte (privatrechtlich) oder Baulast für die zukünftigen Anlieger in den privaten Stichwegen gesichert werden. Hierfür hat der Investor im Rahmen der Gestaltung der Kaufverträge Sorge zu tragen.

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann ohne Einschränkungen von den vorhandenen öffentlichen Kanalanlagen, die sich im Bereich der Aumunder Weidestraße, Meinert-Löffler-Straße und der Beckstraße befinden, aufgenommen werden.

### Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Randbebauung des Gebietes ist das frühere Grabensystem, das der Entwässerung des Gebietes diente, zugeschüttet worden, so dass ein oberirdischer Abfluss nur geringfügig stattfinden kann. Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nur in Bereichen mit oberflächennah anstehenden Sanden möglich, die weiter als 4,0 m in den Untergrund herunterreichen. Um das Risiko von stauendem oder zusätzlich abfließendem Oberflächenwasser mit negativen Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke zu minimieren, sind ausreichend dimensionierte Regenwasserkanäle und ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes vorgesehen. Das überschüssige Wasser kann somit aufgenommen und gedrosselt in die Beckedorfer Beeke eingeleitet werden.

Für das Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" in einer Größe von rd. 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit kann je nach Einstauhöhe und Regenereignis ein Regenwasservolumen von bis knapp 1.000 m<sup>3</sup> gesichert werden. Somit ist auch bei Starkregenereignissen eine ausreichende Speicherkapazität des anfallenden Regenwassers gegeben.

## **C9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Aumund-Hammersbeck an der Grenze zum Schwaneweder Ortsteil Beckedorf. Im Westen grenzt der Aumunder Friedhof und ansonsten Wohnbebauung an. Aufgrund seiner Lage wirken weder Verkehrs- noch Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein, so dass für das Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Für die Beurteilung des vom Wohngebiet verursachten Verkehrslärms ist durch das Bremer Ingenieurbüro Peter Gerlach im März 2014 eine fachtechnische Stellungnahme mit schallimmissionstechnischen Untersuchungen erarbeitet worden. Es wurde ermittelt, welche Schallimmissionsbelastungen sich aus den Kraftfahrzeugverkehren auf den neu geplanten Straßen für die bestehenden Wohngebäude im Nahbereich der neuen Erschließungsstraßen ergeben. Die ermittelten Immissionsbelastungen wurden mit den entsprechenden Grenzwerten gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) verglichen.

Als Ausgangswerte für die Berechnungen wurde im Sinne einer Worst-case-Betrachtung von – wie noch im Vorentwurf zum Bebauungsplan 1247 angenommen – 46 Wohneinheiten mit im Durchschnitt drei Bewohnern ausgegangen, die je bis zu vier Wege am Tag zurücklegen. Als Verkehrsmittel für diese insgesamt rd. 550 Wege wurde ein 40% PKW-Fahrer-Anteil zugrunde gelegt, so dass rd. 220 Autofahrten am Tag (DTV: durchschnittlich tägliche Verkehrsmenge) entstehen, die auf rd. 120 Ein- und rd. 120 Ausfahrten zu verteilen sind. Da die Wohngebäude in dem Plangebiet auch durch Lkws (z.B. Müllabfuhr) an- und abgefahren werden, wurden für den Tageszeitraum ca. 5 % Lkw-Fahrten (entspricht ca. 10 Fahrten je Tag auf der Haupterschließung) berücksichtigt. Für die Nachtzeit wurde von keinen Lkw-Verkehren ausgegangen. Gemäß 16. BImSchV wurden die Schallimmissionsbelastungen aus der neu geplanten Straße rechnerisch ermittelt. Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden für die angrenzenden Bestandsgebäude die Grenzwerte der 16. BImSchV für Reine und Allgemeine Wohngebiete angenommen.

Diese betragen tagsüber: 59 dB(A); nachts: 49 dB(A).

Die Immissionspegel an den am stärksten belasteten Immissionsorten wurden für folgende vorhandene Wohnhäuser ermittelt:

Immissionspunkt 1 (IP1): Martin-Meiners-Straße 7

Immissionspunkt 2 (IP2): Martin-Meiners-Straße 9

Immissionspunkt 3 (IP3): Maddo-Clüver-Straße 9

Aus den durchgeführten Berechnungen ergaben sich folgende Immissionsbelastungen:

IP 1: 49,8 dB(A) Tag / 39,6 dB(A) nachts

IP 2: 46,2 dB(A) Tag / 36,1 dB(A) nachts

IP 3: 45,9 dB(A) Tag / 35,8 dB(A) nachts

Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich folgende Bewertungen:

- Durch den geplanten Neubau (und die entsprechende Nutzung) der Erschließungsstraße und der Ringstraße im Plangebiet werden die zulässigen Immissionspegel für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen gemäß 16. BImSchV an den am stärksten belasteten Immissionsorten sehr deutlich unterschritten, obwohl die angesetzten Verkehrsmengen auf den neu geplanten Straßen eher die obere Grenze der möglichen Toleranzen erreichen.
- Auch für die geplanten Neubauten im Plangebiet ist eindeutig keine Überschreitung der zulässigen Immissionspegel gemäß 16. BImSchV zu erwarten.
- Aktive Schutzmaßnahmen an den geplanten Straßen sind nicht notwendig. Ebenso keine passiven Schutzmaßnahmen (z.B. gemäß 24. BImSchV) an den vorhandenen Wohngebäuden im Umfeld der neu geplanten Straßen.

Gegen die neu geplanten Straßen bestehen aus schallimmissionstechnischer Sicht keine Bedenken. Die gesunden Wohnverhältnisse können gewahrt werden.

## **C10 Altlasten**

Für das Gebiet des Bebauungsplans wurden eine historische Recherche und technische Untersuchungen durchgeführt. Danach wurden Teilflächen als Weide, Lagerfläche des Friedhofes, Brache und für einen ehemaligen Tonabbau genutzt. In den Bodenuntersuchungen wurden im Wesentlichen gewachsener Boden und im Bereich des ehemaligen Tonabbaus Boden mit z.T. Bauschutt und sehr vereinzelt Schlacke angetroffen. Alle untersuchten Bodenproben wiesen weder Verunreinigungen mit Schadstoffen auf, noch wurden heranzuziehende Prüfwerte überschritten. Für das Grundstück der Aumunder Weidestraße 33 liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vor. Insgesamt sind Nutzungskonflikte nicht zu erkennen.

## **C11 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 zu benachrichtigen.

### **C12 Archäologie**

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten sichergestellt.

### **C13 Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.



## D) Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzu beziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 1247 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben o.g. relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet worden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufgestellt wird, findet keine Anwendung der Eingriffsregelung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1247 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist entsprechend des Aufstellungsbeschlusses ein Grünordnungsplan/Freiraumkonzept (*Kreikenbaum & Heinemann, Grünordnungsplan Aumunder Wiesen, Januar 2015*) erarbeitet und dieser zur angemessenen Wahrung der Belange der Grünordnung und des Naturschutzes in den Bebauungsplan integriert worden. Grundlagen der Konzeption sind:

- eine Biotoptypenkartierung (*Karin Hobrecht Vegetationskunde; "Biotoptypen Bebauungsplan 1247"; Mai 2014*),
- eine Baumbestandsaufnahme (*Polygonis; Ergänzung zum Baumaufmaß – Artbestimmung und Vitalitätsbestimmung – Projekt Aumunder Weidestraße, Febr. 2014*)
- eine Fledermausuntersuchung (BIOS – Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck; *"Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen in einem Gebiet in Aumund-Vegesack (Bremen) zwischen der Aumunder Weidestraße und Beckstraße; Dezember 2014;*
- eine Brutvogeluntersuchung (*Karin Menke; Untersuchung der Brutvogelsituation im Projekt Aumunder Weidestraße, Bebauungsplan 1247; Oktober 2014*)

Die wesentlichen Elemente der Freiraumkonzeption sind:

- die Eingrünung des Wohngebietes an seinen Rändern mit einem rd. 3,0 m breiten Gehölzsaum unter Einbeziehung der vorhandenen, heimischen Gehölzstrukturen
- die Sicherung der vitalen, ortsbildprägenden Baumgruppen
- die Anpflanzung straßenbegleitender Bäume innerhalb des Plangebietes
- die Anpflanzung einer straßenbegleitenden Laubhecke



Abb. 2: Freiraumkonzept (Kreikenbaum+Heinemann, Bremen)



Abb. 3: Regeldetails aus dem Freiraumkonzept, Originalmaßstab rechts 1:50 (Kreikenbaum+Heinemann, Bremen)

Im Bebauungsplan werden die zu erhaltenden Bäume sowie die anzupflanzenden Bäume und Hecken mit entsprechenden Pflanzqualitäten festgesetzt, um den einheitlichen Gestaltungsrahmen zu gewährleisten (vgl. Kap. C5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und C7 „Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 BremLBO“). Der rd. 3,0 m breite Gehölzsaum übernimmt dabei mehrere Funktionen. Zum einen wird das Plangebiet an seinem Rändern eingegrünt und hält so einen Abstand zur benachbarten Wohnbebauung. Darüber hinaus wird mit dem Gehölzsaum ein gebührender Abstand zum Friedhof geschaffen. Zur weiteren Entwicklung und Stärkung der abschirmenden Gehölzstrukturen sollen standortfremde Gehölze verdrängt werden. Dies führt zu einer ökologischen Aufwertung des Gehölzsaums, die auch der Vogelwelt zugutekommt. Die anzupflanzenden Bäume in den Vorgärten dienen zudem der Gliederung des Straßenraums und somit der Schaffung eines homogenen Ortsbildes. Gleiches gilt für das Gebot zur Anpflanzung einer Laubhecke in den Bereichen zwischen den Häusern und Straßen.

Die Baumreihen entlang der Wohnstraße und der öffentlichen Erschließung sind artgleich mit mittelkronigen Bäumen gemäß der nachstehenden Artenliste auszuführen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und der RAS-LP 4 wirksam zu schützen. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zur Artenauswahl, zur Pflanzqualität und zur Pflanzdichte zu beachten.

- a) Baumreihe aus mittelkronigen Bäumen:  
Prunus padus ‚Albertii‘-Traubenkirsche (Nr. 103 der GALK-Straßenbaumliste, Stand: Januar 2015), Hochstamm, Stammumfang (StU) 14-16
- b) Heckenpflanzung entlang der Wohn- und Erschließungsstraßen:  
Carpinus betulus -Hainbuche, 2xv, Höhe 80-100 cm, 3 Stk./lfdm
- c) Strauchpflanzungen zur Eingrünung des Wohngebiets: u.a. folgende Arten:
 

Rosa canina	-	Wilde Rose
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn

Prunus spinosa	-	Schlehe
Corylus avellana	-	Haselnuss
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Im Norden des Plangebietes liegt eine größere, extensiv beweidete Grünlandfläche, die dem mageren mesophilen Grünland zugeordnet werden kann. Ein Teil des südlichen Plangebietes wird von der Friedhofsgärtnerei als Kompostierungsplatz genutzt. Im Jahr 2014 wurden an zwei Stellen Grünabfälle aufgeschüttet. In diesem Bereich findet man einen artenarmen Weidelgras-Weißkleebestand vor, der dem Intensivgrünland trockenerer Standorte zugeordnet werden kann. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Brache, die neben ausgedehnten Brombeergestrüppen von Arten des Wirtschaftsgrünlandes eingenommen wird (sonstiges feuchtes Extensivgrünland). Südlich des Kompostierungsplatzes befinden sich mehrere große Erdhügel, umgeben von frisch abgeschobenen offenen Böden.

Neben den genannten Grünland- und Grünlandbrachestadien prägen lineare Gehölzbestände das Plangebiet. Dabei findet man insbesondere am Rande des Plangebietes Baumreihen, die sich zum größten Teil aus Buchen, Rot-Eichen, Wildkirschen, Spitzahorn und vereinzelt Nadelgehölzen wie Kiefern und Lerchen zusammensetzen. An der Südostgrenze befindet sich eine Baumreihe, die von älteren Silberweiden dominiert wird. Die Westgrenze des Plangebietes ist von Baumgruppen, bestehend aus älteren Zitter-Pappeln und Stiel-Eichen, eingenommen. Am Rande des Friedhofsgeländes wurde im Süden des Plangebietes eine Gehölzreihe aus Fichten angepflanzt, die dem Typ sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestände zuzuordnen ist. Neben den linearen Baumbeständen sind die Randzonen auch von Strauch- bzw. Strauch-Baumhecken geprägt. Hier dominieren Sträucher wie Kornelkirsche, Hainbuche, Hasel, Blutroter Hartriegel, Schneeball, Salweide und Brombeeren. Auf jungen Brachflächen haben sich größere zusammenhängende Brombeerdickichte entwickelt. In den Randzonen des mageren mesophilen Grünlandes im Norden sowie auf den Brachen im Südosten findet man vereinzelt Solitär-bäume wie junge Birken, Stiel-Eichen und einzeln aufwachsende Sträucher (BE) wie Salweide und Hundsrose vor.

Gesetzlich geschützte Biotope bestehen im Plangebiet nicht.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird im Westen durch den Friedhof und im Norden, Osten und Süden durch die umgebende Einzel- und Doppelhausbebauung mit Hausgärten geprägt. Durch die geplante bauliche Nutzung der ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Allerdings ist die Fläche relativ schlecht einsehbar und kaum zugänglich, so dass die Landschaftserlebnisfunktion eingeschränkt und das Plangebiet für die Naherholung kaum nutzbar ist. Positiv auf die Planung wirken sich der Erhalt eines wesentlichen Anteils des Baumbestandes sowie die Eingrünung des Plangebietes an seinen Rändern durch einen rd. 3 m breiten Gehölzsaum aus.

(b) Schutzgut Klima/Luft

In seinem derzeitigen Zustand hat der Planbereich grundsätzlich, aus klimatischer Sicht betrachtet, eine entlastende Funktion innerhalb des Siedlungsbereiches. Das Ausmaß der nächtlichen Abkühlungsrate einer unversiegelten bewachsenen Fläche ist im Vergleich mit der versiegelten Fläche deutlich größer und somit produktiver im Hinblick auf die Kaltluftentstehung. Lokal gebildete Kaltluft kann sich durch eine nächtliche Abkühlung im Sommer positiv auf Siedlungsflächen auswirken und hat Bedeutung für die Versorgung von Frischluft.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung des unmittelbar benachbarten Friedhofsgeländes ist die Bedeutung der Fläche im vorliegenden Fall jedoch nicht übermäßig groß. Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Durch den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen, die Anlage eines Gehölzsaums und die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen werden die Einflüsse auf das Schutzgut Klima minimiert.

(c) Schutzgüter Boden und Wasser

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. Der natürliche Aufbau des Bodens stellt sich wie folgt dar: Unter einem etwa 0,5 m mächtigen Podsolboden steht ein Gemisch aus Schluff, Ton, Sand und Steinen in Mächtigkeiten von etwa 2 m bis zu 4 m an. Diese Schichten weisen in der Regel hohe bindige Anteile auf, so dass sich auf diesen Geschiebelehmen Stauwasserhorizonte ausbilden können. Darunter stehen > 10 m mächtige Fein- und Mittelsande an.

Der Untergrund wird nach der Baugrunderkarte Bremen unterschiedlich bewertet. Der nördliche Teil wird als setzungsempfindlich eingestuft. Bei höheren Belastungen werden Tiefgründung oder Bodenaustausch erforderlich. Im südlichen Teil liegen stark wasser-, frost- und setzungsempfindliche Böden vor, die zu Staunässebildung neigen. Hier ist ebenfalls bei höheren Belastungen Tiefgründung oder Bodenaustausch erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Blumenthal. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Wasserschutzverordnung sowie entsprechender Auflagen der Wasserbehörde geregelt.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen ergaben Grundwasserstände um 4 mNN; Höchststände sind bei 5 mNN zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten. Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen 18 m und 26 mNN. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0 - 7,0; Gesamteisen: 0,2 - 1 mg/l; Chloride: 25 - 50mg/l; Sulfate: 40-80mg/l; Magnesium: 5-10 mg/l; Calcium: 50 -100 mg/l).

Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht im Plangebiet versickert, wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die Beckedorfer Beeke eingeleitet. Die Bebauung wird sich in ihrem Nahbereich auf den Boden und das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) auswirken.

(d) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen des Planverfahrens wurden im Jahr 2014 Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen vom Gutachterbüro "BIOS – Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck" vorgenommen (*"Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen in einem Gebiet in Aumund-Vegesack (Bremen) zwischen der Aumunder Weidestraße und Beckstraße – Fachgutachten im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans"*; Dezember 2014).

Die Untersuchung der Fledermausfauna fand an insgesamt acht Terminen zwischen Anfang Juni und Mitte November 2014 statt (6x Detektorerfassung mit jeweils zwei Personen, 2x Höhlensuche/-kontrolle mit jeweils einer Person). Die Detektorerfassungen wurden sechsmal in den Abend- oder Morgenstunden zwischen Anfang Juni und Anfang Oktober durchgeführt. Die Höhlensuche und -kontrolle fand an zwei Terminen im

November statt und damit zu einer Jahreszeit, in der ein Großteil des Laubes bereits gefallen und eine Suche nach höhlenartigen Strukturen (u.a. Löcher, Risse, Spalten, abstehende Rinde) möglich war.

Im Rahmen der Begehungen konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes drei Fledermausarten nachgewiesen werden: Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler. Alle Fledermäuse wurden jagend oder durchfliegend bzw. das Gebiet überquerend festgestellt. Hinweise auf Flugstraßen liegen nicht vor. Bei der Detektorerfassung und Höhlenkontrolle wurden keine Fledermausquartiere gefunden. Im Rahmen der Höhlensuche konnten innerhalb der Bäume keine Strukturen gefunden werden, die als Quartiersstandort von Fledermäusen geeignet erscheinen. Allerdings waren einige Bäume aufgrund ihrer Lage am Rand von Privatgrundstücken oder auf benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebietes nicht vollständig einsehbar. Diese Bäume werden durch die Planung nicht berührt, denn sie stehen innerhalb des 3 m breiten Anpflanzstreifens, in dem diese heimischen Gehölze zu erhalten sind, oder sie stehen außerhalb des Plangebietes auf privaten Grundstücken bzw. dem Grundstück des Friedhofs.

Das im nördlichen Plangebiet leerstehende Wohnhaus (Aumunder Weidestraße 33; Flurstück 5) mit seinen Nebenanlagen weist Strukturen auf, die potenziell als Quartiersstandort von Fledermäusen geeignet erscheinen. Auch wenn bei der Untersuchung hier keine Fledermausquartiere festgestellt wurden, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass das Gebäude von Fledermäusen aufgesucht wird. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis zu potenziellen Fledermausvorkommen in dem Gebäude, denn der Abriss von Gebäuden im Winter oder in der Phase der Wochenstuben zieht eine direkte Lebensbedrohung der Tiere nach sich. Daher sind alle Gebäude, die potenzielle Winterquartiere darstellen und abgerissen werden sollen, einmalig in Bezug auf mögliche Überwinterungshabitate abzusuchen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass bei einem Abriss dieses Gebäudes eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen innerhalb max. 3-4 Tage vor Abrissbeginn stattfinden muss und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung durchzuführen ist.

Im Ergebnis der Fledermausuntersuchung ist festzustellen, dass weder in den Gebäuden noch in den Bäumen Fledermausquartiere gefunden wurden. Da jedoch in dem leerstehenden Wohnhaus der Aumunder Weidestraße 33 (Flurstück 5) mit seinen Nebenanlagen das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht ganz auszuschließen ist, können im Falle des Abrisses des Hauses die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz betroffen sein. Daher ist vor einem Abriss des Gebäudes eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen vorzunehmen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis. Im Weiteren gilt für den Abriss von Gebäuden, dass in der erforderlichen Beseitigungsanzeige nach § 61 Abs. 3 Satz 2 BremLBO Angaben über Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 6 Nr. 8 BremBauVorIV) zu machen sind.

Als weitere Säugetiere konnten im Plangebiet regelmäßig bis zu zwei Rehe (*Capreolus capreolus*) beobachtet werden, die sich zwischen den Gehölzen oder auf der Kuhweide aufhielten. Zudem wird das Gebiet von Hauskatzen (*Felis silvestris f. catus*) aus dem angrenzenden Wohngebiet aufgesucht. In einem der Gebäude im nordöstlichen Teil des Plangebietes konnten auf dem Dachboden Kotspuren gefunden werden, die vermutlich von Nagetieren und Steinmardern (*Martes foina*) stammen.

Zur Erfassung der Brutvogelsituation wurden im Frühjahr 2014 vier Begehungen in den Morgenstunden durch die Gutachterin Dipl. Geogr. Karin Menke durchgeführt (*"Untersuchung der Brutvogelsituation im Projekt Aumunder Weidestraße, Bebauungsplan 1247"; Oktober 2014*). Bei der ersten Begehung waren die Gehölze noch im unbelaubten Zustand und konnten ausgiebig auf Baumhöhlen hin untersucht werden. Auch erlaubte diese frühe Begehung die Erfassung evtl. vorhandener Spechtarten. Bei allen

Begehungen, insbesondere beim Termin zur Bruthöhlensuche, wurden für jeden Baum besondere Merkmale, Hinweise bzgl. potenzieller Brutvögel und Besonderheiten vermerkt.

Die meisten Bäume des Plangebietes sind Bestandteil einer Baum-Strauchhecke mit angrenzendem Grünlandbereich, bzw. Gärten oder Friedhofstrukturen. Für die Vögel ist eine Verbindung zu diesem Umfeld gegeben. Der Lebensraum erstreckt sich über die untersuchten Baum-Strauchhecken hinweg in die umgebenden Strukturen. In den untersuchten Baum-Strauchhecken konnten häufige Vogelarten nachgewiesen werden, die hier sehr wahrscheinlich auch brüten, wie Ringeltaube, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Buch- und Grünfink und die Höhlenbrüter Blau- und Kohlmeise. Weiterhin wurden Grünspecht, Kernbeißer und Haussperlinge festgestellt. Mit Ausnahme des Haussperlings und dem Grünspecht, der in Niedersachsen als gefährdet eingestuft ist, konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Der Grünspecht ist vermutlich ein Brutvogel des angrenzenden Friedhofsgeländes, während der Haussperling mit großer Wahrscheinlichkeit in einem angrenzenden Garten sein Nest hat. Aufgrund der umgebenden Grünstrukturen des Friedhofs, der Hausgärten sowie auch dem Erhalt von Baumgruppen und der Neuanlage eines rd. 3 m breiten Gehölzsaums an den Rändern des Plangebietes besteht für diese Brutvogelarten ein ausreichend großer Lebensraum. Die Planrealisierung führt somit zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

(e) Schutzgut Pflanzen

Durch die Erschließung und Bebauung des neuen Wohngebietes lässt es sich nicht vermeiden, dass Bäume, die unter die Bremische Baumschutzverordnung fallen, gefällt werden müssen. Die Planung wurde jedoch so angelegt, dass die vitalen geschützten und ortsbildprägenden Baumgruppen weitgehend erhalten werden.

Als Ersatzpflanzungen ist an den Rändern des Plangebietes ein rd. 3 m breiter Gehölzsaum aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Zur weiteren Entwicklung und Stärkung der abschirmenden Gehölzstrukturen sollen standortfremde Gehölze verdrängt werden. Die Nachpflanzungen müssen aus standortheimischen Gehölzen (*Rosa canina* (Wilde Rose) - *Ligustrum vulgare* (Rainweide) - *Crataegus monogyna/C. laevigata* (Weißdorn) - *Prunus spinosa* (Schlehe) - *Corylus avellana* (Haselnuss) *Sambucus nigra* (Holunder)) bestehen. Zum Bauersatz werden auch straßenbegleitende Laubbäume (*Prunus padus* "Albertii" - Traubenkirsche) gepflanzt. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zudem als Einfriedungen Hainbuchen-Hecken zu pflanzen.

(f) 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.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche oder gewerbliche Schallimmissionen bestehen im Plangebiet nicht. Durch die Planung werden auch keine Immissionskonflikte ausgelöst (vgl. Kapitel C 9 "Immissionsschutz").

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes ermöglicht die Nutzung der Solarenergie für die geplante Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Zudem besteht die Möglichkeit,

geothermische Anlagen für die Gebäudeheizungen zu nutzen. Da der Bebauungsplan einen Angebotsbepauungsplan darstellt, können zur Energieeinsparung über die gesetzlichen Vorschriften hinaus keine vertraglichen Regelungen getroffen werden, weil die Bauherren bzw. die potentiellen Vertragspartner bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan noch nicht bekannt sind.

(h) 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 (g) hinaus nicht bekannt.

**E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

(a) Finanzielle Auswirkungen

Der nördliche Teilbereich des neuen Wohngebietes befindet sich in privatem Eigentum, der südliche Wohnbereich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Mit Einnahmen der Stadtgemeinde durch den Verkauf des städtischen Grundstückes kann gerechnet werden.

Es ist vorgesehen, die Herstellung der Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen. Hierzu ist eine Erschließungsvereinbarung mit der Stadtgemeinde Bremen zu treffen. Die Grundstücke sollen bauträgerfrei veräußert werden.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist allerdings nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen werden. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

(b) Genderprüfung

Das neue Wohngebiet 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,

.....  
Amtsleiter

Für Entwurf und Aufstellung:  
BPW baumgart+partner

Bremen,

.....  
Büroinhaber

Anlage: Städtebauliche Konzeption



## Städtebauliche Konzeption



(Verfasser: Philipp Romeiser Architekten)

**Niederschrift über eine Einwohnerversammlung zur Bürgerbeteiligung an dem Bebauungsplan zum Vorhaben Wohnbebauung Aumunder Wiesen am Montag, den 27. Oktober 2014 im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Gerhard-Rohlfs-Straße 62, 28757 Bremen.**

Beginn: 19:35 Uhr  
Ende: 22:05 Uhr

**Sitzungsleitung:** Herr Dornstedt (OAL)  
**Schriftführerin:** Frau Zilm

Weitere Gäste: Herr Donaubauer BBN Leiter  
Frau Wiedau BBN Stadtplaner  
Herr Lemke Freier Stadtplaner  
Herr Romeiser Architekt

Weiterhin anwesend ca. 90 Personen.

Der Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und stellt die Gäste vor.  
Es wird eine Information zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verteilt (siehe Anlage).

Zur Einwohnerversammlung wurde fristgerecht eingeladen und über die „Amtlichen Bekanntmachungen“ und die freie Presse informiert.

Der Vorsitzende führt kurz in das Thema ein und erinnert an den Beschluss des Beirates vom 12. Juni 2014.

*„Der Beirat bekräftigt die grundsätzliche Zustimmung der Bebauung der ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen. Begrüßt wird die Idee einer Ringerschließung. Der Beirat fordert darüber hinaus mit Nachdruck eine erneute Überprüfung der gesamten Frage der verkehrlichen Anbindung unter Einbeziehung aller relevanten Faktoren. Das ASV wird aufgefordert die verkehrlichen Auswirkungen als Ganzes zu prüfen und zu bewerten und dem Beirat vorzustellen.“*

Abteilung Verkehr, Ref. 51 des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr hat eine Stellungnahme dazu abgegeben, welche in der Beiratssitzung am 11. September 2014 vorgestellt wurde. Es wurden drei Alternativen der Zuwegung vorgestellt. 1. Über die Beckstraße, welche von vorn herein ausgeschlossen wurde, 2. über die Aumunder Weidestraße und 3. über die Meinert-Löffler-Straße. Die Abstimmung endete unentschieden 7 zu 7 Stimmen und 2 Enthaltungen.

Er bittet Herrn Donaubauer und Herrn Lemke die planungsrechtlichen Vorgaben zu erläutern. Anschließend erhalten die Anwohner das Wort und werden gebeten, ihren Namen und Adresse zu nennen.

Herr Donaubauer erläutert das Planverfahren. Die Bebauungsplanungen sind schon vor vielen Jahren angeschoben werden, trotzdem wurde in der Deputation und im Beirat erneut darüber abgestimmt. Es gibt seit 13 Jahren ein städtebauliches Grobkonzept über eine beabsichtigte Bebauungsstruktur. Aus Sicht des Bauamtes sind drei wesentliche Punkte zu berücksichtigen, 1. die umliegende Bebauungsstruktur, 2. die grünräumliche Situation sowie Entwicklung des Grundstücks, 3. die Erschließung in den verschiedenen Varianten.

Herr Lemke stellt die Verfahrensabläufe zur Bebauungsplanung für ein Bauvorhaben vor. Die Baudeputation hat schon beschlossen, dass es ein Bebauungsplan der Innenentwicklung sein soll, daher gilt die Möglichkeit ein beschleunigtes Verfahren auf den Weg zu bringen. Es gab schon eine Planauslegung 2008, allerdings hat sich kein Investor gefunden, der diese Maßnahme weiter entwickeln wollte.

Anhand einer PP Präsentation erläutert er die Pläne.

Anwohner 1 findet den Plan schön aber nicht realitätsnah. Er begrüßt, dass es ein Regenwasserrückhaltebecken gibt. Er versteht nicht, warum die Friedhofsverwaltung eine Zufahrt braucht, da sie in den letzten Jahren nicht gebraucht wurde. Er fragt, wie die Zuwegung von dem neu zu erschließenden Gebiet über die Meinert-Löffler-Straße mit einer Verengung geführt werden kann, wenn heute schon bekannt ist, dass die Beckstraße zu bestimmten Zeiten total verstopft ist. Die Verschwenkung des Radweges Richtung Straße hält er für hervorragend für alle Beteiligten und die Radfahrer. Er ist der Meinung, dass die Verkehrsbehörde sich die Mühe machen muss, die Situation in der Beckstraße und den umliegenden Straßen genau anzusehen um auf den zu erwartenden Verkehrsanfall im neuen Baugebiet zu schließen. Er weist darauf hin, dass der aus Schwanewede kommende Busverkehr durch die Parker vor der Bäckerei vor der Einmündung der Beckstraße schon behindert wird. Es muss also etwas mehr getan werden als ein willkürliche Verengung herbei zu führen. Es sollte ein Staubereich in der Zuwegung geplant werden, der es denen, die in die Meinert-Löffler-Straße einbiegen wollen ermöglicht, sich geordnet aufzustellen. Herr Lemke erläutert, dass es sich bei der Verengung lediglich um einen Vorschlag des Amtes für Straßen und Verkehr handelt.

Anwohner 2 bedankt sich für die Ausführungen. Er erklärt, dass die Bebauungspläne früher von den Behörden in Bremen geplant wurden. Heute und besonders hier sei es so, dass ein Investor bestimmt, das Bauamt nickt und sich zum Erfüllungsgehilfen macht. Seiner Meinung nach bestimmt der Investor, wie viele Häuser gebaut werden, wo noch Grün übrig bleiben soll, wo die Kinder spielen sollen, wohin kostengünstig das Wasser abgeführt wird und über den Standort der Zuwegung. Es wird keine Rücksicht auf bestehende Strukturen und alte Versprechungen oder Zusagen genommen. Der Investor habe einen starken politischen Rückhalt und das Bauamt erfüllt alle seine Wünsche. Die Absprachen zwischen Bauamt und Investor gipfeln in der Tatsache dass dieser Bebauungsplan auch noch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch verabschiedet werden soll. Das bedeutet, dass die Bürgerbeteiligung total beschnitten ist und damit das Ende jeder demokratischen Planung. Es werden Fakten geschaffen. Die Grundvoraussetzung für die Planung nach §13 ist, dass es sich um eine Innenstadtbebauung handelt. Hier handelt es sich, seiner Meinung nach, um einen Außenbereich, so steht es im Baugesetzbuch § 33. Wenn weiterhin auf das beschleunigte Verfahren bestanden wird, wird eine „zweifelhafte Rechtsdeutung“ angewendet. Er nennt das Rechtsbeugung.

**Anwohner 2 stellt den Antrag, dass der Bebauungsplan aus dem beschleunigten Verfahren nach §13 heraus genommen wird.**

Herr Lemke berichtigt Anwohner 2 und erklärt, dass hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt und es sich hier nicht um einen Außenbereich handelt, weil bereits geltendes Baurecht besteht. Außenbereich ist, wo weder eine Bebauung nach §34 Baugesetzbuch für eine Bebauung im Zusammenhang bebauter Ortsteile möglich ist, oder wo noch kein Bebauungsplan besteht. Und hier liegt ein Bebauungsplan drunter, ein Friedhofsbebauungsplan der an den Rändern Wohnbebauung hat. Dies hat die Rechtsabteilung des Bausenators sorgfältig geprüft, bevor der Beschluss gefasst wurde, den Plan im beschleunigten Verfahren zu bearbeiten. Rechte werden hier in keiner Weise beschnitten. In einem beschleunigten Verfahren könnte der Bebauungsplan einfach ausgehängt werden. Heute sei aber eine Einwohnerversammlung und es findet keine Einschränkung des Beteiligungsverfahrens statt.

Anwohner 2 wirft ein, dass die Arbeitsgemeinschaft der Juristen dies in den Außenbereichen total ablehnt. Im Innenbereich stimmt sie zu.

Herr Lemke wiederholt, dass es sich dort nicht um einen Außenbereich handelt.

**Anwohner 2 bleibt bei seinem Antrag weil er befürchten muss, dass Tatsachen geschaffen werden.**

Herr Donaubauer bestätigt, dass das Bauamt Bremen-Nord (BBN) auf die Ängste und Befürchtungen der Anwohner eingehen wird. Der Begriff „Rechtsbeugung“ sei ein harter Begriff, der ernst zu nehmen sei. Er erklärt nochmals, dass die geplante Bebauung keine einsame Entscheidung des BBN sei, sondern vor einem wohnungsbaupolitischen Hintergrund entschieden wurde. Es handelt sich um die Wohnungsbaukonzeption 2009, bei der alle bremischen Flächen betrachtet wurden. Die Wiederaufnahme der Planung hat mit einem Brief an den Bürgermeister begonnen, auf den das BBN reagieren musste. Die Grünausstattung soll mit einem Grünordnungsplan gesichert werden. Heute soll über die bauliche Typologie und die bauliche Dichte gesprochen werden.

Anwohnerin 3 unterbricht Herrn Donaubauer und stellt **den Antrag, dass darüber abgestimmt wird, dass das Planverfahren, das hier behandelt wird, aus dem beschleunigten Verfahren heraus genommen wird. Sie stellt den Antrag zur Abstimmung und verlangt, dass das einstimmige Votum zu Protokoll genommen wird.** Der Vorsitzende bestätigt, dass diese Aussage, die mehrheitlich vertreten wurde, ins Protokoll aufgenommen wird.

Anwohner 4 ist erstaunt, dass er einen Brief vom Investor im Briefkasten hatte. Er fühlt sich vom Investor unter Druck gesetzt für eine Seite zu stimmen. Das Schreiben hält er für unseriös. Ihm ist nicht klar, wie 44 Wohneinheiten über diese kleine Zuwegung erreicht werden sollen, vor allem wenn es dort einmal brennt. Er glaubt, dass drei Zuwegungen notwendig seien.

Anwohner 5 ist beruhigt, dass die derzeitige Bebauung nicht angetastet wird. Er möchte wissen, wie es sich mit der Innenentwicklung verhält. Herr Lemke hätte doch erklärt, dass nicht die Flächen im Grünen bebaut werden sollen, aber hier handelt es sich genau um so eine Fläche die durchaus erhaltenswert ist. Er zweifelt an, dass diese Bebauung für Senioren interessant sei. Den Erhalt von Baumbestand bezweifelt er ebenfalls.

Herr Lemke erklärt nochmals den Begriff „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Dieser umfasst mehr als nur Baulücken. Das Baugesetzbuch gibt zwei Größen vor. Wenn es sich um eine bebaubare Fläche unter 20000 m<sup>2</sup> handelt muss man den Eingriff in die Naturlandschaft nicht ausgleichen. Bebauungspläne der Innenentwicklung können für Grundstücksflächen bis zu 70000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche gemacht werden. Hier handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von unter 20000 m<sup>2</sup>. Um Flächen zur stadtnahen Bebauung zu finden, wurden unter anderem Friedhofsflächen betrachtet und überlegt, ob diese Erweiterungsflächen noch gebraucht werden. Hier werden sie nicht mehr gebraucht. Da um diese Fläche herum schon Wohnbebauung besteht, handelt es sich hier um eine Fläche der Innenentwicklung. Es handelt sich hier nicht um eine Fläche im Außenbereich oder eine landwirtschaftliche Fläche. Hier soll ein Angebotsbebauungsplan erstellt werden. Der Vorhabenträger wird am Markt prüfen, was wirklich gebraucht wird. Die Bäume sind im Rahmen einer Bestandsaufnahme alle geprüft worden. Der zuständige Sachbearbeiter beim Umweltsenator hat die Bäume begutachtet und geschaut, welche Bäume erhaltenswert sind. Außerdem wird geschaut, welche Bäume in das Grünkonzept passen und welche vielleicht nicht. Auch über Neupflanzungen wird man sich Gedanken machen.

Die vorliegenden Pläne sind als Diskussionsgrundlagen zu sehen.

Ein Bürger (6) aus Findorff erklärt, dass dieses Gebiet im Internet zwei Jahre lang europaweit ausgeschrieben wurde. Weder die Gewosie, die Neue Heimat oder die Gewoba haben sich für das Grundstück interessiert. Nur dieser eine Investor interessiert sich dafür. Er erinnert an die vorherige Einwohnerversammlung, bei der Herr Lemke gesagt haben soll, dass die Hohle Straße innenverdichtet werden muss, damit draußen keine landwirtschaftlichen Flächen und grüne Wiese verunziert werde. Der Bürger meint, der Friedhof ist nur die Hälfte dieser Bebauungsfläche und der Rest ist eine Wiese auf der Kühe laufen. Er fragt sich, was passiert, wenn der Investor nur die Friedhofsfläche bebauen würde

Anwohnerin 3 sieht nicht, dass ein gerechter Ausgleich für die bebauten Flächen geschaffen wird. Sie sieht weder einen Grünrahmenplan noch ein Freiraumkonzept wie von der Baudeputation gefordert. Sie ist der Meinung, dass die Friedhofsflächen sehr wohl noch bewirtschaftet und benötigt werden und hält die Bebauung für falsch. Ihr fehlt die Pufferzone zum Friedhof und fordert, dass eine Entfernung zum Friedhof eingehalten wird. Außerdem fordert sie ausreichende zusammenhängende Grünflächen. Sie vermisst eine fußläufige Zuwegung zum Friedhof. Die Grünstrukturen werden nur noch privaten Charakter haben, wo öffentliches Grün vernichtet wurde.

Sie behauptet, dass es politisch gewollt ist, dass dort ein Baugebiet entsteht, was von Herrn Lemke bestätigt wird. Sie ist der Meinung, dass durch das neue Bestattungsgesetz Aschestreuwiesen angelegt werden müssen. Für Muslimische Bestattungen sieht sie weitere Bedarfe. Sie kann sich gut vorstellen, im südlichen Teil die Bewirtschaftungsfläche des Friedhofes zu erhalten. Die alte Wirtschaftszuwegung könnte reaktiviert werden. In der Mitte würde sich der Fußweg durchziehen. Im nördlichen Teil könnte ein Friedhofshain angelegt werden. Außerdem gibt es noch eine Fläche, die man wild wachsen lassen könnte, damit die Tiere, wie Rehe, Amphibien, Fledermäuse etc. dort leben können.

**Ihr Antrag: „Ich fordere, den Aumunder Friedhof in seiner Gesamtheit zu erhalten und als bedeutsamen Ort, allen Bürgern als zugänglichen, öffentlichen und grünen Ort der Ruhe, der Besinnung, der Erholung und zur sozialen Begegnung weiter zu entwickeln.“** Die Antragstellerin stellt dies zur Abstimmung. Mit zustimmenden Applaus und Rufen: „Wir sind das Volk!“ erhält sie breite Zustimmung mit einer Enthaltung. Der Vorsitzende fragt, ob das ein Bürgerantrag sein soll, der an den Beirat gerichtet werden soll. **Dies wird verneint.**

Herr Lemke erklärt, dass bereits vor 13 Jahren geprüft wurde, ob die Erweiterungsfläche als Friedhof zu erhalten, notwendig sei. Er erklärt nochmals, dass ein Grünraumkonzept erarbeitet wird, dass sei aber noch in Arbeit. Zur Prüfung der Alternativen erläutert er, dass viele Möglichkeiten geprüft wurden, darunter auch die, den Grünzug in der Mitte zu erhalten, da stellte sich jedoch heraus, dass die Stadt die Unterhaltung der Fläche nicht leisten kann. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen ist an der Stelle nicht gegeben, weil hier eine Einfamilienhaus-Bauweise geplant ist. Außerdem gibt es weiterhin den Friedhof, der eine öffentliche Grünfläche ist.

Anwohner 7 möchte von Herrn Mosel eine Erklärung zu dem Zitat: „Wenn ich die Anbindung über die Meinert-Löffler-Straße nicht kriege, ist das Projekt gestorben.“

Der Bürger (6) aus Findorff hat Materialien von Bernd Strüßmann (Arbeitnehmerkammer Bremen) zur Wohnbaukonzeption der Stadt Bremen aus dem Jahr 2011. Hier wird das GEWOS-Gutachten zur Innenentwicklung in Gänze kritisiert. Die Methodik des Gutachtens wird von einem Stadtplaner in Frage gestellt. Es wird in einer positiven Prognose mit einer zweiprozentigen Abwanderung von Bremen-Nord gerechnet. Die Zahl von 14000 benötigten Wohnungen bis 2020 fällt vom Himmel. Für die Stadt Bremen werden keine Bedarfe gemessen. In diesem Gutachten wird vermutet, dass es hier nur darum geht, dass die Stadt sich von den Flächen trennen und diese vermarkten will. Außerdem weist er darauf hin, dass er an Einwohnerversammlungen im Land Bremen nach § 3.1 beigewohnt hat, in denen Anträge zur Geschäftsordnung gestellt wurden und diese auch aufgenommen wurden und im Protokoll erschienen. Er erwartet, dass die bisher gestellten Anträge auch im Protokoll erscheinen werden.

Der Vorsitzende sichert zu, dass der Verlauf der Sitzung und die Anträge sowie die Abstimmungsergebnisse selbstverständlich im Protokoll erscheinen werden, dies aber keine Aussage der Relevanz der Ergebnisse an dieser Stelle sei.

Der Bürger (6) aus Findorff erklärt, dass bekanntermaßen in Bremen ein Volksbegehren auf den Weg gebracht wurde. Die Fläche des Friedhofs Aumund hat die Nummer 36. Wenn die Initiative mit dem Volksbegehren durchkommt, sind alle Bebauungspläne die nach dem 10. September 2014 erstellt werden, wirkungslos.

Herr Mosel erläutert, dass er nur potentieller Investor ist. Es gibt einen privaten Eigentümer und die Stadtgemeinde als Eigentümerin. Er hat in den letzten Jahren verfolgt, dass der Bebauungsplan, der vorlag, keine Interessen locken konnte. Er hat ein Interesse an der Entwicklung dieses Grundstückes kundgetan und von Anfang an gesagt, dass die damalige Konzeption mit zwei Zufahrten nicht wirtschaftlich ist. Darum hat sich auch niemand für dieses Grundstück gefunden. Er bittet um Verständnis dafür, dass er wirtschaftlich arbeiten will. Wenn der Bebauungsplan so bleibt wie er ist, steht er nicht als Investor zur Verfügung. Die Stadt und der private Eigentümer könnten dann das Grundstück behalten.

Mehrere Anwohner rufen dazwischen und äußern ihre Zustimmung.

Anwohner 8 glaubt, dass die Frage von Anwohner 7 nicht richtig beantwortet wurde.

Herr Mosel stellt klar, dass er nicht investiert, wenn zwei Zuwegungen erstellt werden sollen.

Anwohner 8 fragt nach, ob „zwei Zuwegungen“ auch bedeuten würde, eine Straße und ein Fußweg.

Herr Mosel bestätigt dies.

Anwohner 8 berichtet, dass die Baudeputation Bremen in seinem Aufstellungsbeschluss den Auftrag erteilt, eine alternative verkehrstechnische Anbindung zur Ostvariante zu prüfen. Die Stellungnahme wird in vielen Punkten aus der Sicht der Anwohner für falsch, einseitig und manipulativ gehalten. An vielen Stellen hat es nicht die richtigen Aussagen gegeben um einen objektiven Meinungsstand für den Beirat geben zu können. Es hat zur Straßenbeschaffenheit und hinsichtlich der Zuwegung über die Beckstraße eine andere Aussage gegeben. Außerdem wurde ihnen über 20 Jahre versprochen, dass es über die Meinert-Löffler-Straße ausschließlich eine fußläufige Zuwegung geben wird. Das wurde 2005, 2007 über den Beirat, 2008 über die Deputation und 2009 über den Beirat erneut beraten und geprüft. An der objektiven Situation hat sich nichts geändert und trotzdem hat das Bauamt einem Investor Vorschub geleistet um alles, was in der Vergangenheit richtig war, plötzlich ad absurdum zu führen.

Die vorliegenden Überlassungs- und Pachtverträge sind in keiner Weise berücksichtigt worden.

**Er stellt den Antrag: Die politischen Parteien, die die Anwohner über den Beirat und die Deputation unterstützt haben, sollen auch zukünftig ihr politisches Versprechen halten. Das politische Versprechen soll weiterhin Bestand haben und die Zuwegung nur fußläufig belassen bleiben.** Alle Anwohner stimmen dem zu.

Des Weiteren hält der die Pattsituation der Abstimmung im Beirat für eine Ablehnung und glaubt, dass in der Abstimmung die Zuwegung über die Meinert-Löffler-Straße abgelehnt wurde.

Herr Dornstedt erklärt kurz, wie die Abstimmung in der besagten Beiratssitzung ausgegangen ist. Der Beirat Vegesack ist lediglich Beteiligter im Verfahren, der eine Stellungnahme abgibt. Über einen Bebauungsplan wird am Ende in der Bürgerschaft abgestimmt.

Herr Donaubaueer ergänzt, dass –unabhängig vom Abstimmungsergebnis im Beirat – das Bauamt verpflichtet ist, alle Erschließungsvarianten im Verfahren zu berücksichtigen im Rahmen der Abwägung dann eine Entscheidung zu treffen.

Anwohner 9 hält die Baumreihe auf dem neuen Plan für sehr lückenhaft gegenüber dem alten Bebauungsplan.

Herr Lemke erklärt, dass es noch keine fertigen Pläne gibt, dass alles noch ganz genau geprüft werden muss. Sicherlich werden nicht alle Bäume erhalten bleiben können.

Herr Romeiser ergänzt, dass alle Bäume auf dem Gelände begutachtet wurden auf die Frage hin, ob geschützt und nicht geschützt sowie vital und nicht vital. Was auf den bisherigen Plänen zu sehen ist, sind die geschützten Bäume, die vom Gutachter als vital erklärt wurden. Einige von den dargestellten kleinen Bäumen sind nicht geschützte Bäume, für die es aber kein Grund gäbe, sie wegzunehmen. Ungeschützte Bäume, die nicht mehr vital sind, wurden auf den Plänen heraus genommen.

Anwohner 9 hält die bestehende Baumreihe für völlig intakt, was Herr Romeiser bestreitet. Es wird eine Abwägung geben, welche vitalen Bäume als so wertvoll erachtet werden, damit sie standortprägend stehen bleiben sollen. Es sollen so wenig Bäume wie möglich dort entfernt werden.

Ein Zwischenrufer wirft ein, wie das alles in einem beschleunigten Verfahren laufen soll.

Herr Donaubaer erklärt, dass der Grünordnungsplan, welcher in Auftrag gegeben wurde, nichts mit dem beschleunigten Verfahren zu tun hat. Ein zentrales Element für die Grünordnungsplaner ist dieser Grünzug.

Anwohner 10 fragt bezüglich der Zuwegung über die Südtangente, warum diese nicht geeignet sei, denn sie ist 6 Meter breit. Warum soll es nun die Osttangente werden, die 3,5 Meter breit ist.

Herr Lemke erklärt, dass bei der Ostvariante mehr Abstand zu den Grundstücken besteht. Bei der Südvariante gibt es 9 Meter Abstand. Die Straße soll aber so schmal wie möglich sein um die Nachbarn zu schützen und Geschwindigkeit aus der Straße zu nehmen.

Anwohnerin 3 kritisiert, dass Herr Mosel mit dem Brief an die Anwohner Einfluss nehmen wollte und sie gegeneinander ausspielen wollte. Sie fragt sich, ob eine Ausschreibung für diese Gelände erfolgen wird. Es wird nachgefragt, ob dies eine Forderung ihrerseits sei, was sie bestätigt. Zur Bauweise fragt sie, 1. ob Niedrigenergiehäuser vorgesehen sind, 2. ob Regenwasserversickerung geplant ist, 3. ob eine Ablösesumme an das Umweltressort gezahlt werden muss, 4. ob an Dachbegrünung gedacht wurde und 5. ob Kettenhausbebauung geplant wird.

Herr Lemke erklärt, dass geplant ist, ein Wohngebiet für Familien zu schaffen, die keine Ablösung bezahlen sondern das Grundstück ganz normal kaufen, wie es die Anwohner der Umgebung auch mussten. Es werden Grundstücke verkauft und dort können die Leute ihr Haus so bauen, wie sie es gerne möchten. Die Energieeinsparverordnung (ENEV) regelt, dass energiesparend gebaut wird.

Nach Regenwassergesetz muss das Wasser auf dem Grund und Boden versickern. Was auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht versickern kann wird in eine Regenrückhaltung weiter geleitet und das entspricht den Vorschriften.

Frau Wiedau erklärt, dass dies auch Thema des Grünordnungsplanes sein wird.

Die Frage der Ausschreibung muss an die Eigentümer des Geländes weiter gegeben werden, erklärt der Vorsitzende.

Anwohnerin 11 fragt, ob dem Bauamt bewusst ist, dass die Straßen Am Beckehof und Am Rodelhang nur über ein Kunststoffrohr zur Wiese entwässert werden. Bei Wolkenbrüchen

entsteht auf der Wiese eine große Pfütze. Sie sorgt sich darum, wie das werden soll, wenn das Privatgrundstücke werden.

Herr Lemke erklärt, dass grundsätzlich jeder Eigentümer das Wasser, welches sich auf seinem Grundstück sammelt, entsorgen muss. Wenn es sich um eine Straße handelt, ist das Amt für Straßen und Verkehr dafür zuständig. Für diese Planung wird es eine Entwässerungskonzeption und einen Entwässerungsbauantrag geben.

Der Vorsitzende der Siedlergemeinschaft macht sich ebenfalls Sorgen um die Oberflächenentwässerung. Er sieht dort große Schwierigkeiten. **Er erwartet vom Bauamt, dass alle zuständigen Behörden, also der Umweltbetrieb, Wasserwirtschaftsamt, der Bremische Deichverband und Hansewasser zu einem Gespräch eingeladen werden, um dieses Problem zu erläutern. Außerdem sollen die Ingenieure eingeladen werden, die die Berechnungen vornehmen.** Frau Wiedau wird gebeten dies in die Hand zu nehmen oder zumindest eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, kurz erläutert wie das Problem mit dem Wasser gelöst werden soll.

Es handelt sich um ein Grundstück in der Größe von 30000 m<sup>2</sup>, es gibt Regenfälle, die noch nicht als Starkregen bezeichnet werden, mit 30 Liter pro Tag und Quadratmeter. Dann fallen 900 m<sup>3</sup> auf dieses Gelände, was versickert und als lebenswichtiges Trinkwasser aufgenommen wird. Es handelt sich hier um ein Wasserschutzgebiet der Klasse 3a. Wenn hier gebaut wird, rechnet man mit einer Verdichtung von 50 Prozent. Der Bauträger wird ein Regenwassersystem nach unten leiten müssen. Durch das Gefälle von 8 Metern wird das Wasser mit einem Druck von 1 Bar in die Becke abgeführt. Das Wasser wird aber dringend als Trinkwasser benötigt.

Das Bauamt sollte dafür sorgen, dass das Regenwasser versickern kann und nicht in die Becke geleitet wird, die bei Regenfällen schon zu voll ist. Der Bauträger sollte den Mut haben, auch mal etwas Neues zu machen.

Er erinnert an das Ihletal, dort haben 10 Jahre lang Fachingenieure Berechnungen angestellt. Nun kommt es zu Überschwemmungen. Die Bürger müssen das Aufrüsten von Deichen und Dämmen nun bezahlen, damit die Sportplätze nicht überschwemmt werden.

Anwohner 1 legt Wert darauf, dass außerhalb dieses Bebauungsplanes bestehende Probleme bezüglich der Entwässerung berücksichtigt und in die neue Planentwicklung aufgenommen werden.

Er fragt sich, warum keine fußläufige Erschließung dieses Bebauungsgebietes von der Beckstraße geplant ist. Für diejenigen, die den Kindergarten nutzen, oder in Richtung Bahnhof wollen, ist es eine sinnvolle Abkürzung.

Herr Lemke gibt den Anwohner 1 Recht und erklärt, dass es ein Entwässerungskonzept und einen Entwässerungsbauantrag gibt.

Frau Wiedau ergänzt, dass der Fußweg mit in das Grünordnungskonzept gehört.

**Anwohner 1 möchte geprüft haben, ob dieses Baugebiet von Brüssel schon als Ausgleichsfläche für Industrieflächen vorgesehen und eingeplant ist.**

Ein Bewohner (13) aus Lesum gehört zu den Anwohnern an der Lesum, die ihre Wiesen (rund 40 ha) entlang der Lesum als Ausgleichsflächen gemäß Flächennutzungsplan für diverse Bauvorhaben (die die Anwohner alle nicht kennen) zur Verfügung stellen sollen. Er stellt sich die Frage, ob die Stadt die eigenen Ausgleichsflächen bebaut und andere Bürger enteignet. Er und seine Nachbarn sind davon betroffen. Er fragt sich, wie die Stadt Bremen es sich leisten kann, andere Bürger büßen zu lassen, damit die Stadt ihren Profit machen kann. Außerdem stellt sich die Frage, ob Flächen, die vor Jahren als Friedhofsflächen für 1 Euro pro m<sup>2</sup> oft gegen den Willen der Eigentümer gekauft wurden, nun für 60 / 70 Euro verwertet werden dürfen.



**Er stellt den Antrag, dass gewährleistet wird, dass die Stadt Bremen, bevor öffentliche Grundstücke verwertet werden, ihren Pflichten Ausgleich zu leisten, mit eigenen Grundstücken nachkommt.**

Herr Romeiser hätte sich gewünscht, dass auf dieser Versammlung mehr über das Projekt gesprochen worden wäre. Ein Großteil der vorgetragenen Kritik befasst sich mit dem, was früher stattgefunden hat. Er erläutert nochmals wie es zu den Planungen für dieses Gebiet gekommen ist.

**Anwohner 14 beantragt, dass der Investor für zukünftige Folgeschäden bzgl. der Entwässerungsproblematik in Haftung genommen wird und dass er eine entsprechende Bürgschaft hinterlegt.**

Anwohner 2 kritisiert, dass die Firma M-Projekt massiv Werbung macht für dieses Projekt. Wenn man dort nachfragt, bekommt man die Antwort, dass alles in trockenen Tüchern sei und es im nächsten Frühjahr losgehen kann. Er glaubt, dass das Bauamt und die Firma M-Projekt so eng zusammen arbeiten, dass die Anwohner letztendlich „an die Wand gefahren“ werden.

**Er stellt den Antrag, dass es keine vorläufige und vorzeitige Baugenehmigung gibt.**

Anwohner 5 fragt, inwieweit man sich auf die vorliegenden Pläne verlassen kann, oder ob das nur eine schöne Skizze sei. Außerdem möchte er wissen, ob man sich darauf verlassen kann, dass es sich wirklich um 42 Wohneinheiten handeln wird.

Er meint, in der Zeitung gelesen zu haben, dass diese Fläche einem Investor gar nicht zuzumuten sei, weil dort sehr viele Bäume stehen.

Anwohner 9 fragt nach den Grundstücksgrößen und Art der Bebauung.

Herr Donaubauer erläutert, dass die Planungen natürlich noch verändert werden können. Wenn der Planentwurf öffentlich ausgelegt wird, werden diese Planungen wesentlich detaillierter sein.

Er bittet darum Politik und Verwaltung auseinander zu halten, die Bebauung an der Stelle ist letztendlich eine politische Entscheidung.

Herr Lemke ergänzt, dass der Prozess noch in der Entwicklung ist, aber es wird ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise werden.

Anwohner 8 berichtet, dass die Anwohner der Maddo-Clüver-Straße eine Fahrzeugzählung durchgeführt haben. Dort gibt es 17 Häuser mit 31 Fahrzeugen. Es wurden an mehreren Tagen Zählungen durchgeführt. Es hat an mehreren Tagen weit über 100 Fahrzeugbewegungen gegeben. Wenn man dieses Ergebnis auf das neue Gebiet umrechnet ergibt sich, dass mit 300 bis 400 Ein- und Ausfahrten in dem neuen Baugebiet zu rechnen ist. 400 Fahrten sind für eine Zufahrt zu viel.

Herr Lemke erklärt, dass im Verkehrsgutachten mit 136 Fahrten im Schnitt gerechnet wird.

Diese Aussage wird als „Gefälligkeitsgutachten“ bezeichnet.

Anwohner 15 möchte wissen, wo die vielen Kinder der jungen Familien zum Kindergarten und zur Schule gehen sollen. Der Kindergarten Beckstraße ist total überfüllt, die Schule Hammersbeck läuft in diesem Jahr nur noch einzügig.

Anwohnerin 16 fragt, wohin die Tiere, die auf diesem Grundstück leben, verbracht werden, und wer sich darum kümmert. Es handelt sich um Fledermäuse, Eichhörnchen und Rehe. Ihr geht es speziell um die Rehe. Sie fragt, wer die „Umsiedlung“ der Tiere bezahlt.

Herr Lemke erklärt, dass das Reh nicht zu den geschützten Tierarten gehört.

**Anwohnerin 16 stellt den Antrag, dass das Umweltressort eine neutrale Tierschutzeinrichtung mit dem Einfangen und der artgerechten Unterbringung der 4 bis 5 Rehe beauftragt und der Investor dieses bezahlt.**

Der Bürger (6) aus Findorff möchte eine Wette abschließen, dass die wenigsten Menschen, die dort bauen werden, aus dem niedersächsischen Umland kommen werden, die meisten werden innerhalb Bremens umziehen.

Anwohnerin 3 findet, dass es am heutigen Abend sehr viele gute und konstruktive Vorschläge für die Nutzung des Geländes gegeben hatte. Sie hält die Planungen von 2008 für zu gut und zu teuer. Daher können sie nicht umgesetzt werden. Sie seien aber bürger- und umweltfreundlicher und von der Verkehrsanbindung besser. Sie hält die neuen Bebauungsplanungen für nicht akzeptabel, weil sie die Lebensbedingungen aller Anwohner berühren sowie eine deutliche Verschlechterung darstellen und deshalb wird sie von den Anwohnern nicht akzeptiert.

Der Vorsitzende der Siedlergemeinschaft hält das Baugebiet für den „Bürgerpark von Hammersbeck“. Als dort eine Flugaschedeponie eingerichtet wurde, wurde den Anwohnern versprochen, dass sie anschließend im „Bürgerpark von Hammersbeck“ wohnen würden.

Anwohner 1 gefällt die Planung, abgesehen von der mangelhaften Straßenerschließung, sehr gut. Ihm gefällt außerdem, dass dort Einfamilienhäuser gebaut werden und kein sozialer Wohnungsbau. Er erinnert, daran, dass die Kommunen Flüchtlinge unterbringen müssen. Er bittet alle, die hier Rehe, Kaninchen und anderes schützen wollen, daran zu denken, dass dort auch etwas ganz anderes passieren könnte.

Anwohnerin 3 würde sich freuen, wenn mindestens ein Haus im sozialen Wohnungsbau dort entstehen würde.

Herr Mosel wird gebeten, etwas zum Brief zu sagen.

Er erklärt, dass er von Anwohnern aus dem Gebiet angesprochen wurde, dass es in dem Bereich einige Bürger gibt, an denen die Planung vorbei gegangen ist. Er wurde gebeten den vermeintlich betroffenen Anwohnern der Nordvariante Informationen zukommen zu lassen. Das hat er getan.

Anwohner 17 wirft Herrn Lemke vor, nur einseitig geplant zu haben wenn es um eine Erschließung über die Meinert-Löffler-Straße geht.

Herr Lemke erinnert an das Verkehrsgutachten. Dies besagt, dass die Zuwegung über die Meinert-Löffler-Straße die Beste sei.

Anwohner 17 lässt abstimmen, wer der Planung so ablehnt. Es melden sich alle Anwohner.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Beiträge und erklärt, dass die Anwohner auch im weiteren Verfahren die Möglichkeiten haben, sich einzubringen.

Ende der Sitzung 22:05

Dornstedt  
Vorsitzender

Wiedau  
BBN

Zilm  
Schriftführerin

## **Bebauungsplan 1247 "Aumunder Friedhof/Wiesen" in Bremen Nord**

### **Bewertung der verkehrlichen Erschließung**

#### **Grundsätzliches :**

in dem Neubaugebiet sollen ca. 43-45 neue WE (Einfamilien- / Doppelhäuser) entstehen. Wohneinheiten generieren pro Tag ca. 3 Kfz -Fahrten. Hieraus ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 130-135 Fahrten pro Tag, gerundet ca. 150 Fahrten pro / Tag.

Als Gesamtverkehrsaufkommen ist diese Belastung als gering einzustufen.

Eine solche Belastung ist problemlos über die Meinert –Löffler Straße (z. Zt. 5200 Kfz/ Tag) oder auch die Aumunder Weidestraße (z. Zt. 1000 Kfz/ Tag) aufzunehmen.

Für das Plangebiet "Aumunder Friedhof/Wiesen" stehen drei Erschließungsvarianten oder auch deren Kombination zur Diskussion:

- ➔ Variante 1 – Erschließung über die Aumunder Weidestr.
- ➔ Variante 2 – Erschließung über die Beckstraße
- ➔ Variante 3 – Erschließung über Meinert-Löffler-Straße

Bei allen Varianten sind Anwohner insofern betroffen, als dass die Erschließungsstraße an vorhandenen Grundstücken entlang geführt werden muss. Während bei den Varianten 2 und 3 die Erschließung über öffentliche Flächen erfolgen könnte, müsste bei Variante 1 die Zufahrt über ein privates Grundstück erfolgen, für das gem. geltendem Bebauungsplan 1603 Baurechte bestehen (Reines Wohngebiet)

Vom Plangebiet aus sollte es eine direkte Wegeverbindung zur Meinert-Löffler-Straße geben, denn hier besteht ein ÖPNV-Anschluss in Richtung Süden zu den nächstgelegenen Nahversorgungsmöglichkeiten und dem Bhf Vegeack zur Verfügung. Der Bremer Hauptbahnhof ist von der Haltestelle Milchstraße in 34 min zu erreichen.

Es ist hier daher mindestens eine Fuß-/Radwegeverbindung in einer Breite von 3,5 m anzulegen. Der Weg kann nur auf der Parzelle zwischen den Wohnhäusern der Maddo-Clüver-Straße und der Martin-Meiners-Straße liegen, da dieses Grundstück (Flurstück 8/58) der Stadtgemeinde Bremen gehört und unbebaut ist. Eine indirekte Wegeführung über die Aumunder Weidestraße oder über die Beckstraße wäre eine zu lange Wegstrecke zur ÖPNV Haltestelle und ist daher auszuschließen.

#### **Variante 1 – Erschließung ausschließlich über die Aumunder Weidestraße:**

Eine Erschließung über die Aumunder Weidestraße ist grundsätzlich möglich. Der Zustand der Aumunder Weidestraße ist allerdings als schlecht einzustufen. Bei einer Beseitigung der Straßenschäden wäre die zuständige niedersächsische Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen, denn die Landesgrenze verläuft durch die Aumunder Weidestraße.

Eine Erschließung über die Aumunder Weidestraße ist nur möglich, wenn mind. 50 m Abstand zum Kreisverkehr "Aumunder Weidestraße / Meinert-Löffler-Straße" eingehalten

wird. Dies bedeutet, dass die Zufahrt nicht mittig auf dem Grundstück Aumunder Weidestraße 33 (Flurstück 5) verlaufen kann, wie es bisher geplant war. Die Zufahrt muss dann entlang der westlichen Grenze zum Grundstück Aumunder Weidestraße 31 verlaufen. Hierzu müsste mindestens ein straßenbegleitender und nach Bremer Baumschutzverordnung geschützter Baum gefällt werden. Zur Verkehrsberuhigung sollte die Zufahrtstraße dann im weiteren Verlauf verschwenken. Der Straßenquerschnitt muss über eine Breite von 6,5 m verfügen. Die Zufahrt wäre als Verkehrsberuhigter Bereich anzulegen (Zeichen 325 der StVO).

Für den direkten Zugang zum ÖPNV-Anschluss ist darüber hinaus eine weitere Erschließung über die Meinert-Löffler-Straße mit einem Querschnitt von 3,5 m erforderlich (s. oben).

Die Zahl der von der Erschließung für den Autoverkehr betroffenen Anwohnergrundstücke entspricht der von Variante 3 (8 Grundstücke). Zusätzlich sind acht Anwohnergrundstücke durch die Fuß- und Radwegerschließung zur Meinert-Löffler-Straße betroffen.

### **Variante 2 – Erschließung über die Beckstraße**

Die Variante 2 scheidet für eine Kfz-Zufahrt zum Plangebiet aus, da der Anschluss an die Beckstraße in einer Kurve liegen würde. Autos, die von der Beckstraße aus links in das Plangebiet einfahren möchten, würden vor der Kurve stehen und könnten den Gegenverkehr nicht einsehen. Die Sichtverhältnisse lassen eine Einmündung an dieser Stelle nicht zu.

Darüber hinaus ist das Grundstück aufgrund seiner Breite von nur 6,0 m für eine Kfz-Zufahrt sehr schmal. Da mindestens ein Straßenquerschnitt von 5,50 m benötigt wird, wäre eine Erschließung zwar theoretisch möglich, ließe aber nur noch 50 cm gestalterischen Spielraum. Es könnte somit keine lineare Eingrünung (z.B. durch Hecken o.ä.) entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen, wie es bei den Varianten 1 und 3 der Fall wäre.

Auch wenn die Variante 2 für eine Kfz-Erschließung nicht in Frage kommt, ist eine fußläufige Erschließung über die Beckstraße sinnvoll und wünschenswert, denn südlich des Plangebietes besteht in der Beckstraße eine Kindertagesstätte und ein großer Spielplatz.

Die Zufahrt für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge der Friedhofsverwaltung ist weiterhin zu erhalten.

### **Variante 3 – Erschließung über Meinert-Löffler-Straße**

Aus verkehrlicher Sicht ist diese Variante zu bevorzugen, denn die Meinert-Löffler-Straße ist als Hauptverkehrsstraße ausgebaut und somit am besten geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Zudem liegt neben dem Einfahrtsbereich eine Bushaltestelle der BSAG-Linie 87, so dass diese in rd. 70m vom Plangebiet aus fußläufig sehr gut erreichbar ist.

Ein weiterer Vorteil dieser Variante ist, dass nur eine Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer benötigt wird. Bei den beiden anderen Erschließungsvarianten wäre zusätzlich eine Fuß-Radwegverbindung zur Meinert-Löffler-Straße Voraussetzung zur Erschließung des Plangebietes. So wären die Anwohner der Variante 3 auch bei den Varianten 1 und 2 von einer Wegeführung berührt.

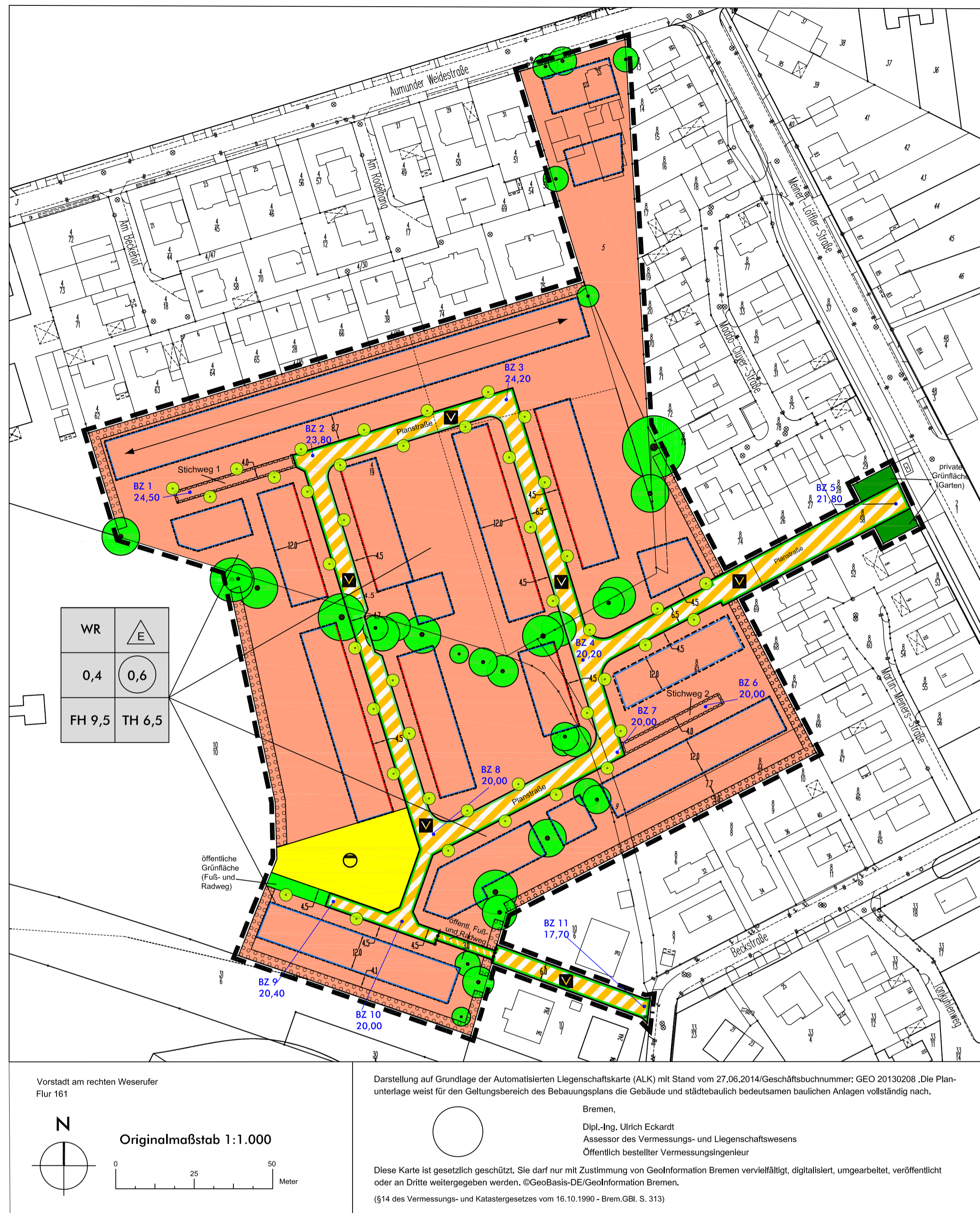
Ein weiterer Punkt, der für die Anbindung an die Meinert-Löffler-Straße spricht, ist, dass diese im weiteren Verlauf in Richtung Süden zu den Standorten der Nahversorgung führt (Edeka, REWE).

Die Nebenanlagen der Meinert-Löffler-Straße (Fuß- und Radweg) müssen zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung an den

Fahrbahnrand verlegt werden. Aktuell verlaufen diese abgekoppelt von der Hauptstraße hinter einem Grünstreifen mit Baumbestand. Die Kosten hierfür sind vom Investor zu tragen, halten sich aber nach Einschätzung des ASV im Rahmen, da man diesen Bereich ohnehin für die Erschließung verändern muss. Der Grünstreifen wäre in diesem Bereich zur Einhaltung der Sichtdreiecke auszulichten.

Zur Reduzierung des Straßenquerschnitts und somit zur Verkehrsberuhigung sollte die Erschließungsstraße zwei Einengungen bei einer Länge von max. 40 m enthalten. Die Einengungen könnten in einem reduzierten Straßenquerschnitt von 3,5 ausgeführt werden. Da auch diese Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 STVO ausgewiesen würde, ist in der Straße mit einem Tempo von weniger als 10 km/h auszugehen. Parkplätze sollten in diesem Abschnitt nicht vorgesehen werden, um Lärm durch zuschlagende Türen zu vermeiden.

**Empfehlung** für die Erschließung des neuen Wohngebietes ist die Variante 3 in der oben beschriebenen Form.



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WR Reines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
  - TH 6,5 Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
  - FH 9,5 Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN, GEBÄUDEAUSRICHTUNG**
  - E Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Hauptftrichtung

### ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen
- Erhaltung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, nach Abgang zu ersetzen
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
  - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
  - Öffentliche Grünfläche (mit Zweckbestimmung)
  - Private Grünfläche (mit Zweckbestimmung)

### Textliche Festsetzungen

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Reinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Stichwege 1-2. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) bzw. der Stichwege 1-2 wird durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkte festgesetzt. Eine Abweichung von den Bezugspunkten um 0,5 m ist zulässig.
- Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 500 m<sup>2</sup>. Die Errichtung von Doppelhäusern ist unzulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt, in der Summe ihrer Flächen auf 10 m<sup>2</sup> zu beschränken. Sie sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien (Vorgartenzonen) unzulässig.
- Ein Überschreiten der Baulinie bis zu 1 m ist für untergeordnete Bauteile auf maximal 25% der Gebäudelänge zulässig. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen nicht auf Baulinie gebaut werden, eine Überschreitung der Baulinie ist jedoch unzulässig. Für die dauerhafte Erhaltung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von der Baulinie sowie eine Abweichung von der Baugrenze um bis zu 3 m zugelassen werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang 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. Die Entfernung eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes, der der Errichtung eines Einzelhauses entgegensteht, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Ersatzpflanzung im Sinne von Satz 1 vorgenommen wird.
  - Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzsaum aus standortheimischen Gehölzen (Rosa canina, Wilde Rose; Ligustrum vulgare, Rainweide; Crataegus monogyna / C. laevigata, Weißdorn; Prunus spinosa, Schlehe; Corylus avellana, Haselnuss; Sambucus nigra, Holunder) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Bestehende, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und in den Gehölzsaum zu integrieren. Für Nachpflanzungen sind standortheimische Gehölze zulässig. Die Anpflanzfestsetzung gilt auch entlang der Grenze zu den Grundstücken Maddo-Clöver-Straße 12-17 (Flurstücke 8/72, 8/71, 8/70, 8/20, 8/19 und 8/17), auch wenn hier keine zeichnerische Festsetzung erfolgt ist. Dies gilt auch für den Fall, dass die vorgenannten Grundstücksgrenzen verändert werden.
  - Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. der privaten Stichwege ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen ein standortgerechter Laubbäum der Art Prunus padus "Albertii" (Traubenkirsche, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen, Abweichungen von dem zeichnerisch festgesetzten Standort der Anpflanzung können bis zu 3,0 m zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Zufahrten oder für die technische Erschließung erforderlich ist.
- Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
  - Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rottem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Die Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z.B. Oberflächengleichheit) so zu gestalten, dass sie mit dem zugehörigen Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.
  - In dem gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flach-, Sattel-, Walm- oder Zeltdach auszuführen. Die Dacheindeckungen von Sattel-, Walm- oder Zeltgedächern sind in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthrazit Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden.
  - In dem gesamten Plangebiet sind Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engoblierte Dacheindeckungen sind zulässig.
  - In dem gesamten Plangebiet sind Dacheinschnitte unzulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,0 m entfernt bleiben. Dachaufbauten müssen vom Ortsgang und von der Dachkante mindestens 1,5 m Abstand halten.
  - Die Baugrundstücke sind entlang öffentlicher Flächen sowie der privaten Stichwege einzufrieden. Als Einfriedung ist nur eine standortgerechte, heimische Laubhecke (Carpinus betulus, Hainbuche; Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit Ballen, 80-100 cm, 3 Stück/ld, Meter) bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der Stichwege. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden.
  - Aufstellplätze von Müllbehältern sind in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Sichtschutz nicht durch die Einfriedungen gegeben ist.
  - In dem Reinen Wohngebiet ist nur ein Stellplatz oder eine Garage je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.
  - Im Plangebiet sind Erdanschüttungen zu den Nachbargrundstücken flach zu verziehen und in die natürliche Topographie (Geländeoberfläche) einzubinden.

### Hinweise

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Das Vorhandensein von Quartiersstandorten von Fledermäusen in den Bestandsbauten des Flurstücks 5 ist nicht ganz auszuschließen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist möglich. Es ist daher erforderlich, dass max. 3-4 Tage vor Abrissbeginn eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen innerhalb der genannten Gebäude stattfindet und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird.

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

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.

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

### FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

- Anlage mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltung

### SONSTIGE PLANZEICHEN

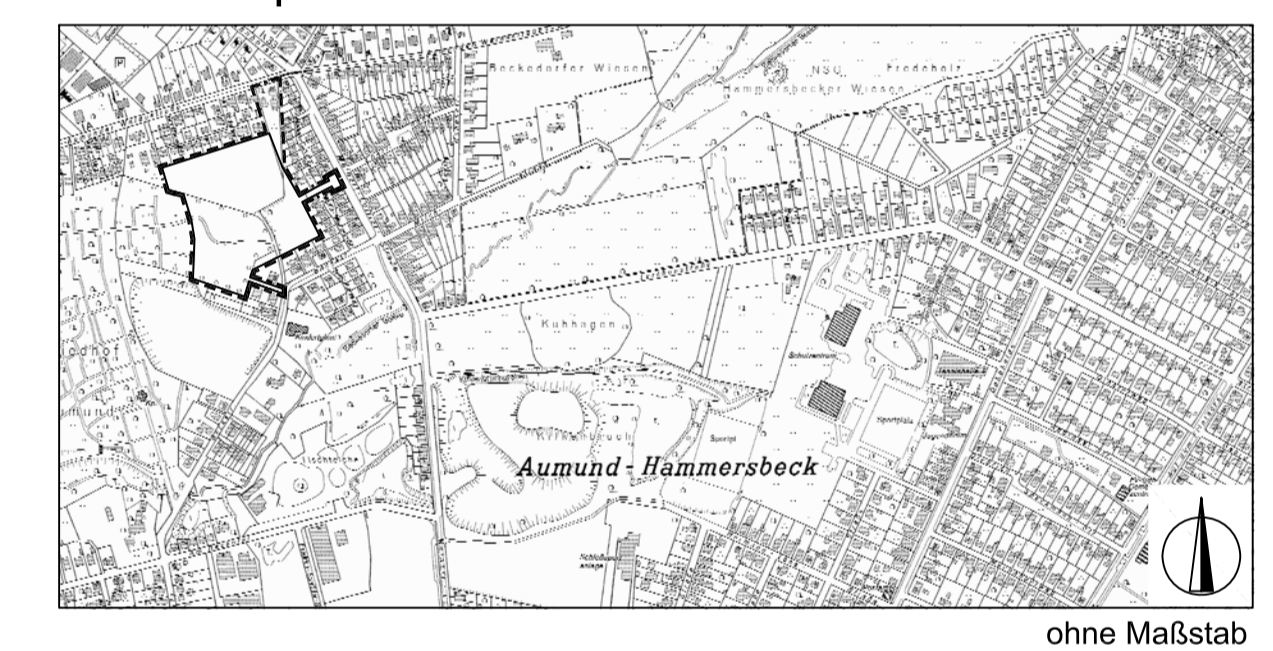
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie mit Rechten für Leitungen zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leitungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen
- Höhenbezugspunkt (mit laufender Nummer) mit Höhenangaben in Metern über NN
- Vermaßung in Metern

## Bebauungsplan 1247

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen  
 - Beckstraße  
 - Meinert-Löffler-Straße  
 - Aumunder Weidestraße und  
 - Aumunder Friedhof

Bearbeitungsstand: 12.01.2015

### Übersichtsplan



ohne Maßstab

Bauamt Bremen-Nord  
 Bremen, den  
 Amtsleiter

Der Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis  
 ..... öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag .....

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

Senator/in .....  
 Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Planung: Wiedau  
 Verfahren: Böger  
 Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)  
 12.01.2015 (6.A. / TÖB)

## Bebauungsplan