

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

Bremen, 21.Mai 2015

Tel.: 361-79477 (Frau Wiedau)
361-4136

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

Vorlage Nr.: **18/540 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie
am 27.05.2015

Bebauungsplan 1559

für ein Gebiet in Bremen - Vegesack

- nördlich der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack
- östlich angrenzend an die Kleingartensiedlung Am Becketal
- südlich der Straße Am Becketal
- westlich Schollenweg

Bearbeitungsstand: 13.04.2015

(Planaufstellung, beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB, öffentliche Auslegung)

I Sachdarstellung

A Problem

Auf der brachliegenden Fläche einer ehemaligen Gärtnerei sowie einer angrenzenden Pferdeweide an der Straße Am Becketal plant ein Investor die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von rd. 23 Einfamilienhäusern. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 setzt für das ehemalige Gärtnereigelände ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO (1962) sowie für die Pferdeweide eine Fläche für Dauerkleingärten fest. Diese Festsetzungen stehen der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit rd. 23 Wohneinheiten 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

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Um eine zeitnahe Realisierung der Planungen zu ermöglichen soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 4. Dezember 2014 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Stadthaus Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

3.1 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. U.a. aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde die Anzahl möglicher Wohneinheiten von 25 auf 23 reduziert.

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.

4. 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 12. September 2013 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Investor soll gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der u. a. weitergehende Regelungen im Zusammenhang mit den Planungen und deren Umsetzung vorsieht. Dieser wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung und Energie vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

6. 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 Erschließungsträger übernimmt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages die Verpflichtung, die Erschließung des Plangebietes auf eigene Kosten zu verwirklichen. Dazu gehören u.a. die Herstellung der privaten Stichwege, die Verpflichtung zum Ausbau der an das Plangebiet angrenzenden Straße Am Becketal sowie weitergehende Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls vom Investor zu tragen. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen.

Ansonsten entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

C 2 Gender-Prüfung

Das Vorhaben richtet sich gleichermaßen an beide Geschlechter. Daher sind durch das Vorhaben grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

C 3 Energetische Aspekte

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes ermöglicht die Nutzung der Solarenergie für die geplante Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Die städtebauliche Konzeption sieht die Schaffung eines neuen Wohngebietes auf einer brachliegenden Gärtnereifläche vor. Hierdurch wird die soziale Kontrolle in der Straße Am Becketal erhöht. Gleiches gilt durch eine Begrenzung der Höhe der anzulegenden Hecken entlang der Verkehrsflächen.

C 5 Barrierefreiheit

Die Straßen im Plangebiet sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplans als Mischverkehrsflächen ohne trennende Hochborde errichtet werden. Dies begünstigt eine barrierefreie öffentliche Erschließung des neuen Wohngebietes.

D Abstimmung

Der Beirat Vegesack hat die Planungen in seiner Sitzung am 13. Juni 2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes 1559 zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Bebauungsplan (Bearbeitungsstand 13.04.2015) bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack nördlich der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack, östlich angrenzend an die Kleingartensiedlung Am Becketal, südlich der Straße Am Becketal und westlich Schollenweg ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1559). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1559 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack nördlich der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack, östlich angrenzend an die Kleingartensiedlung Am Becketal, südlich der Straße Am Becketal und westlich Schollenweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 1559 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack nördlich der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack, östlich angrenzend an die Kleingartensiedlung Am Becketal, südlich der Straße Am Becketal und westlich Schollenweg (Bearbeitungsstand 13.04.2015) einschließlich Begründung zu.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 1559 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack nördlich der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack, östlich angrenzend an die Kleingartensiedlung Am Becketal, südlich der Straße Am Becketal und westlich Schollenweg (Bearbeitungsstand 13.04.2015) einschließlich Begründung öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung
- Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 04.12.2014
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (wörtliche Wiedergabe) mit Behandlungsvorschlägen (Achtung Datenschutz: Nur zur internen Verwendung geeignet!)
- Planentwurf (Bearbeitungsstand 13.04.2015)

Begründung

Bebauungsplan 1559

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- nördlich der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack
- östlich angrenzend an die Kleingartensiedlung Am Becketal
- südlich der Straße Am Becketal
- westlich Schollenweg

A. Plangebiet

1. Lage, Entwicklung und Zustand

Das ca. 16.500 m² große Plangebiet liegt im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und umfasst die Flurstücke 344, 343/3 und 343/4. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Am Becketal,
- im Osten durch den Schollenweg,
- im Süden durch die Eisenbahnlinie Farge-Vegesack sowie
- im Westen durch die Kleingartensiedlung Am Becketal.

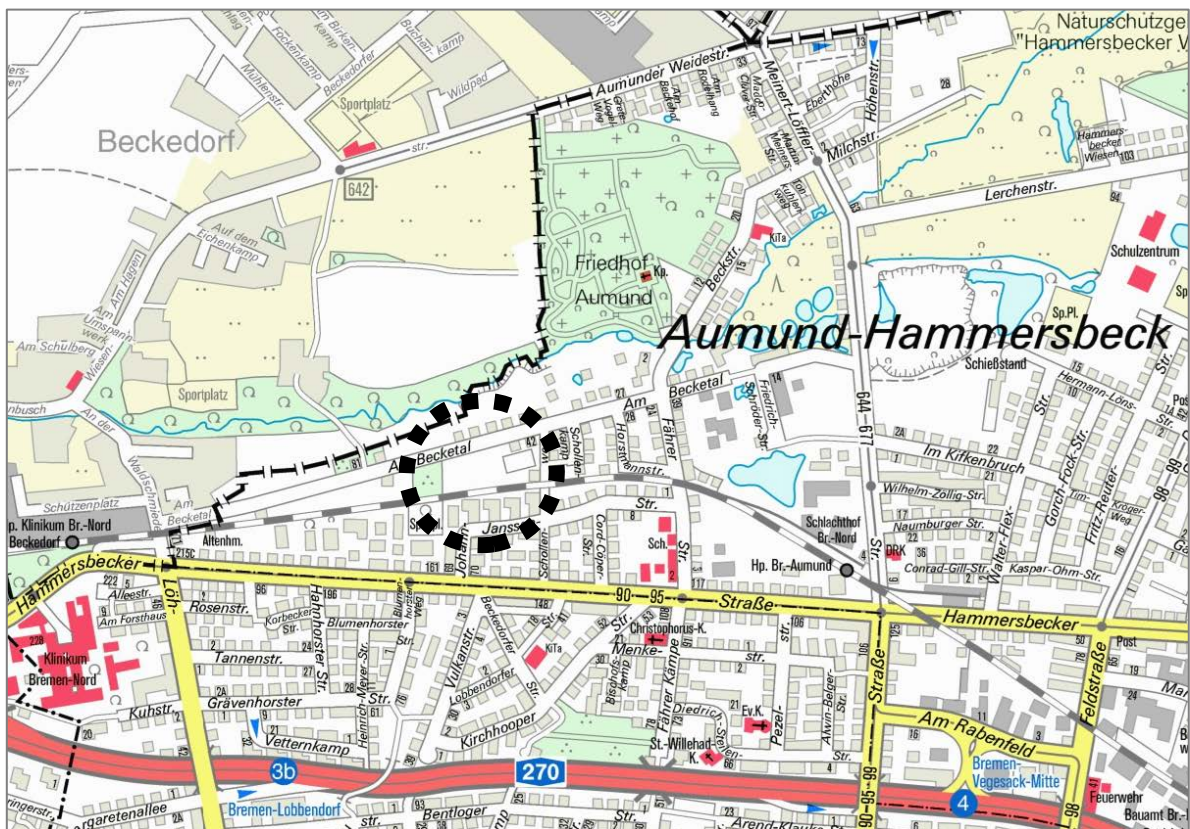


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis)

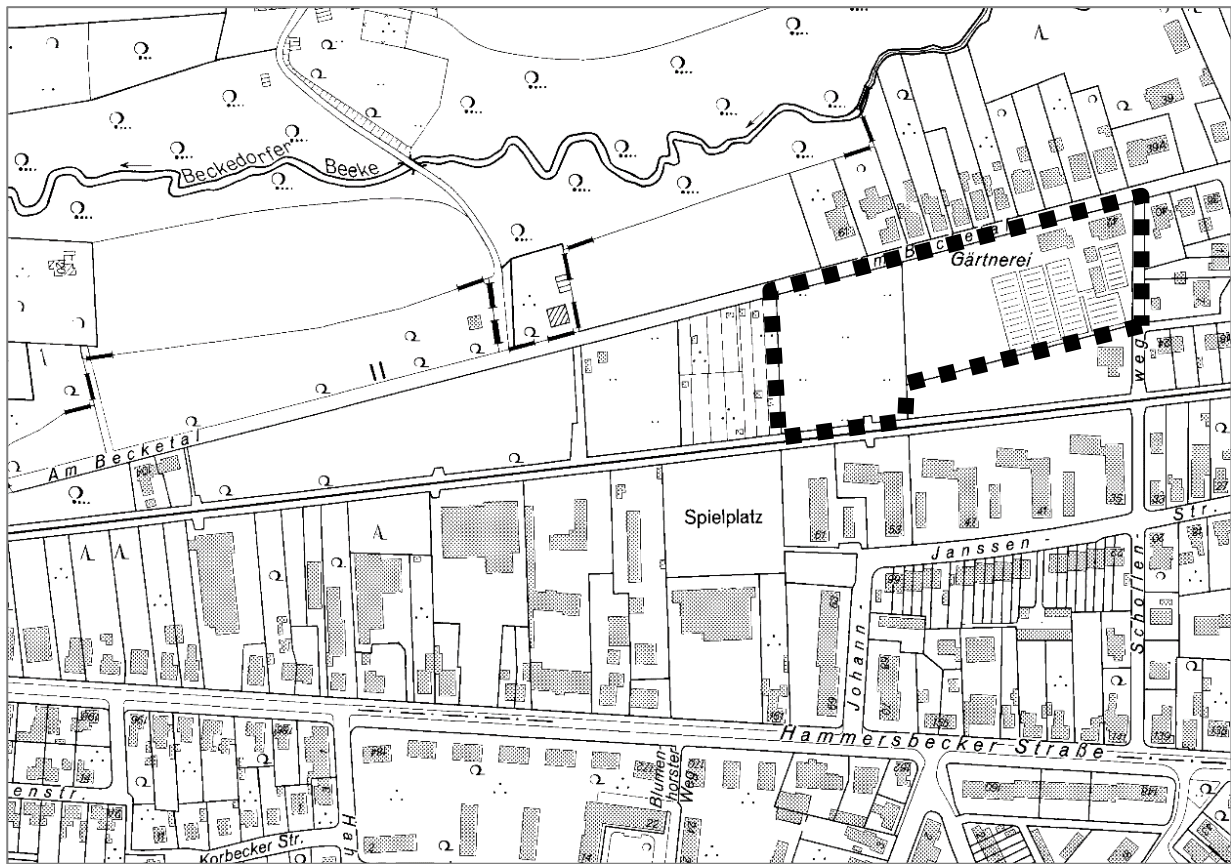


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gestrichelte Linie)

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst im östlichen Bereich ein ehemaliges Gärtnereigelände mit zwei bestehenden Wohngebäuden und einem Kosmetikstudio sowie im westlichen Teilbereich eine Pferdekoppel. Vor dem Hintergrund, die Flächen einer neuen Nutzung als Wohnbauflächen zuzuführen, wurden die Gewächshäuser auf dem brachgefallenen Gärtneregrundstück bereits zurückgebaut.

Im Norden und Osten ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben, die durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Südlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnlinie Farge-Veresack, die durch den Regionalverkehr genutzt wird. Hiervon wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Südlich der Bahnstrecke bestehen ebenfalls Wohnbebauung in Geschossbauweise sowie ein Spielplatz, der über einen im Verlauf des Schollenwegs bestehenden Bahnübergang erreicht werden kann. Westlich des Plangebiets befindet sich unmittelbar angrenzend die Kleingartensiedlung Am Becketal. Nördlich der angrenzenden Wohnbebauung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Becketal.

Eine gute Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten ist durch Lebensmittelmärkte an der Meinert-Löffler-Straße, der Hammersbecker Straße sowie der Georg-Gleistein-Straße in jeweils ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet gegeben.

Durch die S-Bahn-Haltestelle Klinikum Bremen-Nord/Beckedorf sowie die Bushaltestelle Blumenhorster Straße ist das Plangebiet gut durch den SPNV bzw. den ÖPNV erschlossen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der westliche Teilbereich des Plangebiets ist als Baufläche mit zu sichernder "Grünfunktion/besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben" dargestellt.

Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan 336 aus dem Jahr 1967 setzt für den östlichen Teilbereich des Plangebiets ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise und im westlichen Teilbereich Dauerkleingärten fest.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern in einer aufgelockerten Bauweise vor, die die bestehende Bebauung in der Umgebung des Plangebiets fortführt. Insgesamt sollen rd. 23 Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung soll über die Straße Am Becketal sowie fünf davon abgehenden Stichstraßen erfolgen. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes ist im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Bahnstrecke die Anlage eines Lärmschutzwalles (bzw. in Teilen einer Lärmschutzwand) vorgesehen. Ortsbildprägende Bäume sollen – soweit möglich – erhalten werden. Die Planung stellt eine Arrondierung des Siedlungsbestandes im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Becketal dar.

Mit dem Neubau von insgesamt rd. 23 Wohneinheiten wird – im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB – die Innenentwicklung gefördert, indem der vermehrten Nachfrage nach Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage und in Nähe zu einer bestehenden SPNV-Anbindung nachgekommen wird. Die Planung stellt somit auch ein Beispiel zur Umsetzung des Leitbilds Bremen '20 sowie der Wohnungsbaukonzeption Bremen dar. Bei einer entsprechenden Dichte bleibt weiterhin der Übergang zur freien Landschaft erhalten, so dass mit einer Nähe zum Erholungs- und Spielraum, dem Becketal, das Angebot des Wohnens in solchen Lagen erweitert wird.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen.

4. Planverfahren

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer ehemals baulich genutzten Fläche kann die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen ("Bebauungsplan der Innenentwicklung"). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt; die geplante Bebauung dient der Entwicklung von brachgefallenen Flächen und damit der Innenentwicklung. Die Planung ermöglicht eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m², begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern, und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen.

C. Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Schaffung von Wohnungsangeboten in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das in drei Teilbereiche (WA1 bis WA3) gegliedert wird. Die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes dient der Feinsteuerung der Bauweise sowie der Festsetzung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen (s.u.).

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen, welches in diesem vergleichsweise kleinen Wohngebiet nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils angeboten werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um entsprechende Immissionen im Plangebiet zu vermeiden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten.

Für alle drei Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers in Stadtrandlage mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entsprechende angemessene Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,35 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität. Die getroffenen Festsetzungen wurden infolge einer besonderen Berücksichtigung der innerstädtischen Grünfunktion getroffen, die durch die bisherige Nutzung und durch die Darstellung des FNP geboten ist. Die Festsetzungen erlauben eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung.

Zur Sicherung einer einheitlichen 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 Bestandsbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche Am Becketal bzw. des angrenzenden privaten Stichweges. Die Festsetzung des Bezugspunktes dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen von der gleichen Bezugshöhe aus.

Im Bebauungsplan wird zur Begrenzung der Gebäudevolumen eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese beträgt in allen drei Wohngebieten 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.

2. Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung wird auf Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO zum einen die offene Bauweise festgesetzt. Zum anderen wird festgesetzt, dass ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig sein soll. Hierdurch wird gewährleistet, dass die städtebauliche Gestaltung des Plangebiets nicht durch überproportional große Baukörper, wie lange Gebäuderiegel, beeinträchtigt wird und das städtebaulich homogene Gesamtbild in Bezug auf die bauliche Umgebung gewahrt bleibt.

Zur Schaffung einer maßvollen und der Umgebung angemessenen Dichte werden neben der Festsetzung der Grundflächenzahl auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der daraus abgeleiteten Gliederung des Plangebietes für Grundstücke mit Einzelhäusern 475 m² und für Grundstücke mit Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 350 m² betragen. Kleinere Grundstücksgrößen würden mit der bis zu zweigeschossig zulässigen Bebauung eine zu große Verdichtung bedeuten, die sich nicht in die Nachbarschaft einfügen würde.

Mit einer Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je freistehendem Einzelhaus und Doppelhaus wird darüber hinaus der umgebenden Wohnungsdichte Rechnung getragen. So ist in den Allgemeinen Wohngebieten in den Doppelhäusern je Doppelhaushälfte und in den Einzelhäusern maximal eine Wohneinheit zulässig. Damit wird der Bau von Mehrfamilienhäusern, die sich städtebaulich nicht in das Plangebiet eingliedern, verhindert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert, die sich aus dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf ableiten. Die Baulinien entlang der Straße Am Becketal dienen der Schaffung einer geradlinigen Raumkante entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Am Becketal. Sie führt die Bauflucht der Bestandsbebauung fort.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern sie Gebäude gemäß BremLBO sind, dürfen in der Summe ihrer Grundflächen 12 m² je Grundstück nicht überschreiten. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestaltung des geplanten Wohngebietes getroffen. So sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stichwege keine Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen das Ortsbild beeinträchtigen.

4. 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 Festsetzungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, die Dachgestaltung, auf Einfriedungen und Baumpflanzungen sowie die Aufbewahrung von Müllbehältern.

Im Plangebiet sind Flächen zur Aufstellung von Müllsammelbehältern an der Straße Am Becketal vorgesehen. Diese sind nur für eine temporäre Nutzung an den Tagen der Müllabfuhr bzw. kurz davor und danach zu nutzen und die Müllsammelbehälter ansonsten auf den Grundstücken unterzubringen. Die dauerhafte Aufbewahrung der Müllbehälter ist dabei in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu versehen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet bestehen Einzelbäume, die neben ihrer ökologischen Bedeutung auch aus städtebaulicher Sicht für das neue Wohngebiet erhaltenswert sind. 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 abgegangenem 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 um bis zu 3 m vom Standort des Altbaums abweichen, um dem Bauherrn mehr Flexibilität bei der Nachpflanzung zu gewähren.

Zur Durchgrünung des Wohnbaugebietes wird festgesetzt, dass entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine standortgerechte, einheimische Laubhecke mit einer Höhe von 2 m, gemessen von der Erdoberfläche, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen ist. Die Festsetzung nimmt auch Bezug auf die im FNP dargestellte besondere Grünfunktion.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Straße Am Becketal und fünf Stichwege, die von der Straße Am Becketal abgehen. Der bereits bestehende Stichweg 1 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger gesichert. Die vier neuen Stichwege (2-5) werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Kosten der Erschließung werden vom Erschließungsträger getragen (vgl. Abschnitt E 1). Auch der zeitgleich vorgesehene Ausbau der Straße Am Becketal geht zu Lasten des Erschließungsträgers. Hierzu soll ein Erschließungsvertrag zwischen ASV und Erschließungsträger geschlossen werden.

7. Klimaschutz und Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien, die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie der Klimaschutz zu berücksichtigen. Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 8, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen und der Baukörper so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

8. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Entwässerung getroffen, da die ordnungsgemäße Entwässerung bei Einholen der Entwässerungsgenehmigung nachgewiesen werden muss. Aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation – die Straße Am Becketal soll grundsätzlich kein Niederschlagswasser aufnehmen – ist zur Umsetzung des Bebauungsplans folgendes Entwässerungskonzept für die Wohngrundstücke und privaten Wohnwege angestrebt:

Das Baugebiet mit seinen Grundstücken und privaten Wohnwegen wird in Bezug auf die Entwässerung nicht an die bestehende Kanalisation der Straße Am Becketal angeschlossen. Die bisher vorhandenen Zuläufe aus den Grundstücken zum Straßenseitengraben werden zurückgebaut und die Regenwasserentsorgung im Baugebiet sichergestellt.

Die vorhandenen Geschiebelehmschichten mit Tiefen von etwa 4,7 bis 6,2 m lassen eine einfache gezielte Versickerung nicht zu. Daher sind auf den Grundstücken für die Entwässerung der Dachflächen Sickermulden mit nachgeschalteten Sickerschächten vorgesehen.

Die Sickerschächte reichen bis zu den sickerfähigen Sanden unterhalb der Geschiebelehmsschichten. Die Sickerschächte sind dabei mit einer ebenfalls sickerfähigen Sandbettung umgeben, so dass ein insgesamt gut sickerfähiger Bereich geschaffen wird.

Die privaten Wohnwege entwässern ebenfalls zu den Sickermulden der angrenzenden Grundstücke, so dass die abfließenden Wassermengen die belebte und begrünte Oberbodenschicht durchfließen und somit ausreichend vorbehandelt werden. Anschließend gelangen die Wassermengen in die über den Geschiebelehmsschichten befindlichen Sandbodenschichten. Die Sickermulden werden im Nahbereich zu den ebenfalls vorgesehenen Sickerschächten angeordnet, so dass die in die oberen Sandböden eingesickerten Wassermengen über die Sandsäulen der Sickerschächte in die tieferen ebenfalls sickerfähigen Sandbodenschichten gelangen können.

So ist sowohl für die Dachflächen- wie auch Straßenflächenentwässerung eine funktionsfähige und den Richtlinien entsprechende Versickerungsanlage geschaffen, die auch für eine ausreichende Reinigung des gesammelten Regenwassers sorgt.

Für die Bemessung der Sickerschächte wurde der aus dem im Zuge des Bebauungsplanverfahrens beauftragten Bodengutachten genannte Wert für die Bodendurchlässigkeit von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s gemäß Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes reduziert auf $2 \cdot 10^{-5}$ m/s. Bei der Bemessung der Sickermulden wurde ein Wert für die Durchlässigkeit von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt. Die darauf basierende Bemessung ergab Sickermulden von etwa 25 m² auf den einzelnen Grundstücken. Diese Abmessungen werden in dem Lageplan zur Entwässerung exemplarisch mit aufgeführt, wobei die Sickeranlagen im Rahmen der Außenanlagengestaltung noch anzupassen sind, sofern die angegebene Größenordnung sowie die Zuflussmöglichkeit des Wassers gewährleistet bleiben. Die geplanten 25 cm tiefen Sickermulden sind ausreichend groß, das 5-jährige Bemessungsregenereignis ausreichend zwischenzuspeichern. Bei größeren Niederschlagsereignissen erfolgt ein Notüberlauf in den angrenzenden Sickerschacht ON 1000, der eine 100 %-Reserve darstellt, da er für die Bemessung der alltäglichen Versickerung nicht herangezogen wird.

Die Wohnwege sind im Übergangsbereich der Straße Am Becketal so zu gestalten, dass kein Regenwasser der Straße Am Becketal zufließen kann (z.B. Aufpflasterung).

Entwässerung der Straße Am Becketal

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes über die Straße Am Becketal wird die Straße Am Becketal selbst auf einer Länge von rd. 290 m ausgebaut. Die Straße erhält ein Dachprofil mit beidseitiger Entwässerungsrinne und Straßeneinläufen.

Der östliche Teil der Straße entwässert bis einschließlich der Straße Schollenkamp wie bisher nach Osten in die Regenwasserkanalisation von Hansewasser mit Ablauf nach Osten. Dieser Abschnitt der Straße am Becketal ist rd. 70 m lang. Das Oberflächenwasser der Straße Schollenkamp, die zum Bahnübergang führt, weist derzeit keine Entwässerungseinrichtung auf. Das Wasser fließt oberflächlich der Straße Am Becketal zu und wird dort bisher über einen einzigen Straßeneinlauf aufgenommen. Um das Wasser hier zukünftig besser und sicherer abzufangen, wird im Übergang der Straße Schollenkamp zur Straße Am Becketal das Wasser über mehrere Straßeneinläufe abgefangen und dem Regenwasserkanal von Hansewasser mit Ablauf nach Osten zugeführt.

Der westliche Straßenabschnitt ab der Straße Schollenkamp wird auf einer Länge von rd. 220 m bis zum Ende des Baugebietes ausgebaut. Dieser Abschnitt entwässert derzeit in den südlich der Straße gelegenen Straßenseitengraben mit Ablauf nach Westen. Die Straße weist ein Dachprofil auf. Die nördlichen Grundstücke liegen tiefer als die Straße und sind über zwei Straßeneinläufe ebenfalls an den Straßenseitengraben angeschlossen. Ab

Ende der nördlichen Bebauung fließt die nördliche Straßenhälfte über das angrenzende Gelände frei ab.

Durch den Ausbau der Straße mit Dachprofil wird der Straßenabschnitt bis zum Ende der Ausbaustrecke komplett an den Straßenseitengraben angeschlossen. Der Straßenseitengraben selbst wird im Bereich der Ausbaustrecke zurückgebaut und durch einen Regenwasserkanal in der Straße ersetzt. Der Regenwasserkanal wird an den Straßenseitengraben angeschlossen. Durch den Straßenausbau nimmt die versiegelte Fläche zu. Um die Belastung des unterhalb gelegenen Straßenseitengrabens nicht zu verändern, wird der Regenwasserkanal in einem Abschnitt als Stauraumkanal mit gedrosseltem Abfluss hergestellt. Die Summe aus gedrosseltem Abfluss und ungedrosseltem Abfluss unterhalb des Stauraumkanals wird kleiner als die bisher auftretende Abflussmenge der Bestandsflächen sein. Der Stauraumkanal wird so dimensioniert, dass auch eine stärkere Drosselung für zukünftige Anforderungen möglich ist. Der Straßenablauf vor dem Grundstück Nr. 59 bleibt erhalten und wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Da dieser Einlauf deutlich tiefer als die Straßengradiente liegt, kann der Stauraumkanal erst östlich von dem Einlauf beginnen, so dass der Rückstau im Stauraumkanal sich nicht auf diesen tiefliegenden Straßenablauf auswirkt.

Zur Sicherstellung des Abflusses im Straßenseitengraben werden zusätzlich die beiden unterhalb des Baugebietes gelegenen Grabenverrohrungen ausgetauscht.

Die über den Straßenseitengraben abfließenden Regenwassermengen werden gegenüber der Bestandssituation reduziert und die Entwässerung der Straße Am Becketal klar geregelt, so dass i.d.R. von der Fahrbahn keine Wassermengen mehr den tiefergelegenen nördlichen Grundstücken zufließt.

9. Immissionsschutz

Schallschutz

Für das Planverfahren wurden die Geräuschemissionen, die durch den angrenzenden Schienenverkehr im Plangebiet verursacht werden, im Zuge eines beauftragten Schallgutachtens ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau sowie der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung bewertet und entsprechende Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. Das Schallgutachten wurde im Februar 2015 von der T&H Ingenieure GmbH aus Bremen erstellt.

Für das Plangebiet wurden Immissionsraster berechnet und mit den entsprechenden Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete nach Abschnitt 6 des Berichtes von T&H Ingenieure verglichen. Die Berechnung der Geräuschemissionen für den Verkehrslärm erfolgte für eine Immissionshöhe von 2 m, 5 m und 8 m über Geländeoberkante (GOK).

Zum Schutz des Plangebietes gegenüber die durch den Bahnverkehr verursachten Lärmimmissionen ist als aktive Schallschutzmaßnahme entlang der südlichen Plangebietsgrenze die Errichtung eines Lärmschutzwalls in Höhe von 3 m erforderlich. Daher wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig ist, wenn der Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand funktionsgerecht hergestellt ist. Die weiteren Berechnungen des Schallgutachtens ergaben, dass es auch bei Errichtung des vorgesehenen Lärmschutzwalls durch den Schienenverkehr teilweise zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommt. Innerhalb der Wohngebiete ist unter Berücksichtigung des vorgesehenen Lärmschutzwalls demnach mit folgenden Lärmwerten zu rechnen:

- Innerhalb des Wohngebietes WA 1 ist auf einer Immissionshöhe von 5 m mit Lärm-

werten von bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts sowie auf einer Immissionshöhe oberhalb von 6,5 m mit Lärmwerten von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts zu rechnen.

- Innerhalb des Wohngebiets WA 2 ist auf einer Immissionshöhe von 5 m mit Lärmwerten von bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts sowie auf einer Immissionshöhe oberhalb von 6,5 m mit Lärmwerten von bis zu 60 dB(A) tags und nachts zu rechnen.
- Innerhalb des Wohngebiets WA 3 ist auf einer Immissionshöhe von 5 m mit Lärmwerten von bis zu 55 dB(A) tags und bis zu 50 dB(A) nachts sowie auf einer Immissionshöhe oberhalb von 6,5 m mit Lärmwerten von bis zu 55 dB(A) tags und nachts zu rechnen.

Da – über die Errichtung des vorgesehenen Lärmschutzwalls hinaus – weitere aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Frage kommen, wird ein ausreichender Schallschutz über entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz gewährleistet.

Der Bebauungsplan enthält dementsprechend folgende Festsetzungen zum aktiven und zum passiven Schallschutz:

Innerhalb des festgesetzten Immissionsschutzstreifens ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m, gemessen ab Gleisoberkannte der angrenzenden Gleisstrecke, zu errichten. Hierfür ist eine Unterschreitung der Abstandsregelung gemäß BremLBO zulässig. Innerhalb des Kronentraufbereichs der gekennzeichneten Bäume dürfen keine Aufschüttungen erfolgen. Der Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand ist dauerhaft mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Im WA 1 kann ausnahmsweise anstelle eines Lärmschutzwalls auch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m, gemessen ab Gleisoberkannte der angrenzenden Gleisstrecke, errichtet werden, wenn diese ein Schalldämm-Maß von mind. 25 dB ($R_w > 25$ dB) aufweist und mit einem Abstand von 1,5 m zu den Kronentraufbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume errichtet wird.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist aufgrund von Eisenbahnlärm ab einer Höhe von 6,5 m über Geländeoberkante (GOK) mit Lärmwerten von bis zu 65 dB(A) nachts zu rechnen. Daher sind ab einer Höhe von 6,5 m über GOK die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf der dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist bei Außenlärmpegeln nachts > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist bei Außenlärmpegeln nachts > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist für hausnahe Freibereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (z.B. Gebäudestellung, Grundrissgestal-

tung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags einzuhalten.

Immissionen durch elektromagnetische Felder

Aufgrund des Eisenbahnverkehrs auf den südlich angrenzenden Gleisanlagen ist in den Wohngebieten mit der Einwirkung niederfrequenter Magnetfelder zu rechnen. Die durchschnittliche magnetische Flussdichte aus der "Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben" liegt bei von 0,3 µT (Mikrotesla).

Zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern setzt der Bebauungsplan daher die Baugrenzen so fest, dass von der dem Plangebiet am nächsten gelegenen Oberleitung ein Mindestabstand von 16,0 m eingehalten wird. Hierdurch wird ein ausreichender Schutz vor elektromagnetischen Feldern sichergestellt.

10. Altlasten

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Fläche und Gärtnereigebäude genutzt. Die vormalige Nutzung war Anlass für eine historische Recherche, um zu erkunden, ob eine Gefährdung von Menschen über den Wirkungspfad Boden – Mensch durch Altlasten vorliegt. Die historische Recherche gab Anlass für weiterführende Untersuchungen.

Hierzu wurden durch das Erdbaulabor Strube am 30.09.2013 auf den Freiflächen und im Bereich der Gewächshäuser des ehemaligen Gärtnereibetriebes an jeweils 11 bzw. 12 Punkten Bodenproben aus einer Tiefe von 0-0,5 m unter Gelände entnommen. Die Proben von den Freiflächen (1-11) und den Gewächshäusern (A-L) wurden jeweils zu einer Mischprobe zusammengefasst und von der Eurofins Umwelt Nord GmbH auf Grundlage der Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LAGA Boden) untersucht sowie einem GC-Screening unterzogen.

Des Weiteren wurde am 28.10.2013 an den Stirnseiten des Heizöltanks jeweils eine Rammkernbohrung bis 3 m unter Gelände abgeteuft und die entnommenen Bodenproben von der Eurofins Umwelt Nord GmbH auf Kohlenwasserstoffe untersucht.

Nach Aussage des Labors wurden bei dem GC Screening keine signifikanten Belastungen festgestellt. Mit Ausnahme des TOC-Wertes, der erfahrungsgemäß auf einen erhöhten Gehalt an humosen Bestandteilen im Oberboden zurückzuführen ist, fallen sämtliche Parameter in die Zuordnungsklasse Z0.

Im Bereich des Heizöltanks wurden keine Verunreinigungen durch Mineralöle festgestellt.

Nach den Analyseergebnissen und in Anbetracht dessen, dass der gesamte Oberboden (aufgrund der beim Abbruch der Gewächshäuser entstandenen Verunreinigung mit Glasscherben) noch in einer Stärke von ca. 0,2 – 0,3 m abgeschoben und entsorgt werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass über den Wirkungspfad Boden – Mensch keine Gefährdung zu erwarten ist.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist

11. Hinweise

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel auftreten können. Aus diesem Grund sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbun-

gen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen zu kontaktieren (Kampfmittelräumdienst).

D. Umweltbelange

Wie unter B 4 beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor.

In einem solchen Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Auch wenn eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange bewertet worden. Folgende unmittelbar geltenden Anforderungen wurden für die geplante Bebauung geprüft und entsprechend berücksichtigt:

- Schalltechnische Verträglichkeit
- Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz,
- Baumschutz gemäß Bremischer Baumschutzverordnung,
- Bodenschutz.

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Bäume

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte durch das Büro Rahel Jordan Landschaftsplanung im Mai und August 2013 anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Bremen (SUBV 2013). Es wurde auf der Ebene der Untereinheiten kartiert. Im Juni 2014 erfolgte ergänzend eine Detailkartierung der Einzelbäume im Bereich des geplanten Schallschutzwalls. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß Biotopwertliste 2014 (SUBV 2014).

Die Beschreibung und Bewertung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen werden zusammenfassend in Tab. 1 aufgeführt. Die Lage und Ausdehnung der Biotoptypen ist Karte 1 im Anhang zu entnehmen. Es folgt eine Beschreibung der Biotoptypen in der Reihenfolge der Obergruppen des Kartierschlüssels.

- Gebüsche und Gehölzbestände

Das Untersuchungsgebiet weist vergleichsweise wenige Gehölze auf. Einige Bäume wurden in der Vergangenheit bereits gefällt. Die Baumstümpfe sind noch erkennbar. Zu den markanten Einzelbäumen (HBE) im Untersuchungsgebiet zählen zwei alte Stiel-Eichen an der Straße „Am Becketal“ sowie eine alte Hainbuche in der Süd-Ost-Ecke des Grünlandes. Am Rand zwischen Grünland und ehemaliger Gärtnerei steht zudem noch ein Weißdorn. Entlang der Bahnlinie besteht eine Baumreihe (HBA), die überwiegend aus Stiel-Eichen gebildet wird. Vergleiche hierzu Tabelle 2. Im Unterwuchs der Baumreihe wachsen Weißdorn und Brombeeren. Im Bereich des alten Gärtnereigeländes hat sich stellenweise ebenfalls ein Brombeergestrüpp (BRR) ausgebildet.

- Binnengewässer

Südlich der Straße „Am Becketal“, außerhalb des Plangebietes, verläuft ein sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ), der zum Kartierzeitpunkt kein Wasser führte und keine typischen Wasser- oder Uferpflanzen aufwies.

- Grünland

Das Grünland im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets ist als sonstiges mesophiles Grünland (GMS) einzustufen. Es handelt sich um ein von Süßgräsern dominiertes Grünland ohne Feuchtezeiger. Als Kennarten des mesophilen Grünlandes sind Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*) und Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*) vorhanden. Unter den Süßgräsern treten verstärkt Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) auf.

- Stauden- und Ruderalfluren

Eine vermutlich schon länger brach liegende Grünlandfläche hat sich zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickelt. Neben den Süßgräsern Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*) und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) treten Brennessel (*Urtica dioica*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Gew. Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*) auf.

Am westlichen Rand der ehemaligen Gärtnerfläche hat sich ein nitrophiler Staudensaum (UHN) mit einem Brombeergestrüpp (BRR) entwickelt.

Die Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte (URF) nehmen große Flächen im Plangebiet ein. Sie haben sich auf den ehemaligen Flächen der Gewächshäuser (OGP /URF) sowie in deren Randlage entwickelt. Kennzeichnende Pflanzenarten sind u. a. Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Gänsefuß (*Chenopodium spec.*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Vo-gel-Knöterich (*Polygonum aviculare agg.*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Jungauf-wuchs von Gehölzen (Hänge-Birke (*Betula pendula*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)), Goldrute (*Solidago spec.*) und Nachtkerze (*Oenothera spec.*).

Innerhalb der lückigen Ruderalfluren befinden sich zudem kleinflächige Müllablagerungen. Es bestehen Fundamentreste und Bodenplatten, die von den Ruderalarten überwachsen werden.

Zur Gruppe der Stauden- und Ruderalfluren zählt ebenfalls die sonstige Neophytenflur (UNZ) am Graben, gebildet aus dem Kleinen Springkraut (*Impatiens parviflora*).

- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Die Wohnhäuser Am Becketal und am Schollenweg stellen frei stehende Einfamilienhäuser (OEL) dar. Ein Gebäude, welches als Kosmetikstudio genutzt wird, wurde als Gewerbe (OGG) kartiert, ebenso ein leer stehendes Gebäude der ehemaligen Gärtnerei. Der Großteil der ehemaligen Gärtnerei stellt sich heute als Gewächshauskomplex mit Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (OGP / URF) dar, wobei die Gewächshäuser nicht mehr bestehen, sondern lediglich Reste der Fundamente und Bodenplatten sowie einzelne Abgrenzungen / Betonpfeiler. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle Biototypen im Untersuchungsgebiet sowie deren Bewertung.

Tabelle 1: Liste der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Nr.	Code	Biotoptyp	Wertstufen- spanne	Wertstufe im UG
2.8.2	BRR	Rubus-Gestrüpp	3(2)	3
2.13.1	HBE	Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe	4-2	4
2.13.3	HBA	Allee, Baumreihe	4-2	4
4.13.7	FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	2(1)	2
9.1.5	GMS	Sonstiges mesophiles Grünland	(5)4(3)	4
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	3(2)	3
10.4.4	UHN (BRR)	Nitrophiler Staudensaum mit Rubus- Gestrüpp	(3)2 / 3(2)	3
10.5.1	URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	3(2)	3
10.6.5	UNZ	Sonstige Neophytenflur	(2)1	1
12.2.3	BZH	Zierhecke	(2)1	1
12.6.2	PHO	Obst- und Gemüsegarten	(2)1	1
12.6.4	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1	1
12.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	2-1	2
13.1.5	OVE	Gleisanlage	2-1-0	0
13.1.1	OVS	Straße	0	0
13.1.11	OVW	Weg	1-0	0

Nr.	Code	Biotoptyp	Wertstufen- spanne	Wertstufe im UG
13.2.2	OFG	Sonstiger gewerblich genutzter Platz	1-0	0
13.7.2	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	2-1-0	0
13.11.2	OGG	Gewerbegebiet	1-0	0
13.11.3 / 10.5.1	OGP / URF	Gewächshauskomplex / Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	0 / 3(2)	2

Tabelle 2: Erläuterungen zu den Wertstufen

Wertstufe (W)		Definition der Skalenabschnitte
5	von sehr hohem Wert	Seltene und repräsentative naturnahe, extensiv oder ungenutzte Ökosysteme mit i. d. R. extremen Standorteigenschaften und einem hohen Anteil standortspezifischer Arten. Im Regelfall handelt es sich um alte Ökosysteme wie Wälder, Moore, Streuwiesen.
4	von hohem Wert	Seltene und repräsentative naturnahe, extensiv oder ungenutzte, jedoch weniger gut ausgeprägte oder jüngere Ökosysteme mit i. d. R. weniger extrem ausgebildeten Standorteigenschaften. Hierunter fallen beispielsweise Degenerationsstadien oder jüngere Ausprägungen der unter Wertstufe 5 aufgeführten Ökosysteme.
3	von mittlerem Wert	Extensiv genutzte oder sich seit kurzer Zeit natürlich entwickelnde Ökosysteme wie Laubforsten oder Ruderalgebüsche oder intensiv genutzte Ökosysteme, die jedoch seltene/extreme Standorteigenschaften aufweisen.
2	von geringem Wert	Durch menschliche Einflüsse deutlich überprägte Ökosysteme wie standortfremde Gehölzanpflanzungen.
1	von sehr geringem Wert	Intensiv genutzte Flächen, auf denen im wesentlichen Ubiquisten vorkommen (z. B. Äcker oder neuzeitliche Ziergärten)
0	ohne Wert	Versiegelte Flächen

- Bestandsdarstellung der Einzelbäume

Im Juni 2014 wurden die Einzelbäume im Bereich der geplanten Schallschutzwand kartiert und die Baumart sowie der Stammumfang erhoben. Die erfassten Bäume befinden sich überwiegend auf dem Flurstück der Gleisanlage und ragen mit ihren Baumkronen in das Plangebiet hinein. In Tab. 3 sind die Einzelbäume aufgelistet und in Karte 1 im Anhang dargestellt.

Tabelle 3: Liste der erfassten Bäume mit ihren Bestandsmerkmalen

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Geschützt gemäß BaumschutzVO
1	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	151	ja
2	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	186	ja
3	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	181	ja
4	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	129	ja
5	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	170	ja
6	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	185	ja
7	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	164	ja

Weitere alte, erhaltenswerte Einzelbäume befinden sich an der Straße Am Becketal (2 Stiel-Eichen) sowie nördlich von Baum Nr. 7 (eine zweite Hainbuche mit einem Stammumfang von 135 cm). Diese drei Bäume sollten bei der Planung berücksichtigt und langfristig erhalten bleiben.

An der Süd-Ost-Ecke des Kleingartengebietes stehen zwei weitere große Einzelbäume (Hänge-Birke und Stiel-Eiche).

(b) Schutzgut Klima/Luft

Durch die Realisierung des Vorhabens werden zusätzliche Flächen versiegelt. Das Ausmaß der nächtlichen Abkühlungsrate einer unversiegelten bewachsenen Fläche ist im Vergleich mit der einer 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 mit Frischluft. Aufgrund der Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung des unmittelbar benachbarten Landschaftsraums der Beckedorfer Beeke ist die Bedeutung der Fläche für eine klimatische Entlastung des umgebenden Siedlungsbereichs im vorliegenden Fall jedoch nicht übermäßig groß. Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Durch den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen werden die Einflüsse auf das Schutzgut Klima minimiert.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Ein Eintrag von Düngemitteln und PSM in Oberflächengewässer (Entwässerungsgräben) ist nur durch eine Anwendung im Freilandbereich und eventuelle Havarien denkbar. Da eine Ausbringung im Freien nicht erfolgt sein soll und von Havarien im Umgang mit Spritzmitteln und Dünger nichts bekannt ist, kann eine Verunreinigung von Oberflächengewässern im vorliegenden Fall auf Basis der historischen Recherche mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden und dürfte zudem 20 Jahre nach dem letzten Einsatz der Mittel nicht mehr relevant sein.

Aufgrund der Anwendung von nur geringen Mengen Düngemitteln und PSM innerhalb der Gewächshäuser, des relativ großen Flurabstandes (> 5 m) und der relativ undurchlässigen lehmigen Deckschichten ist eine Verunreinigung des Grundwassers sehr unwahrscheinlich.

(d) Schutzgut Mensch

Auf Grundlage einer historischen Recherche und weiterer Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass über den Wirkungspfad Boden – Mensch keine Gefährdung zu erwarten ist, insbesondere weil noch in einer Stärke von ca. 0,2 – 0,3 m Boden abgeschoben und entsorgt werden soll (vgl. Abschnitt C Nr. 10). Nach Ende der Nutzung als Gärtnereibetrieb sind laut Gutachten ebenfalls keine Gefährdungen über den Luftpfad zu erwarten.

Aufgrund der Lage an der Schienenstrecke der Farge-Vegesacker Eisenbahn werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Daher werden sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Abschnitt C Nr. 9). Diese umfassen sowohl die Errichtung eines Schallschutzwalls bzw. einer Schallschutzwand als auch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudegrundrisse bzw. der Ausgestaltung der Fenster.

(e) Klimaschutz/Energieeinsparung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Konstruktion der Dachflächen der Hauptgebäude so auszuführen ist, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Die Festsetzung zieht somit auf Maßnahmen zum Klimaschutz durch die Nutzung erneuerbarer Energien ab.

(f) Artenschutz

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange in Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse wurde am 18.07.2013 zwischen 03:30 Uhr und 06:00 Uhr eine Untersuchung durch den Gutachter Niels Dresing durchgeführt.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind Arten der offeneren Siedlung und Gärten. Es handelt sich dabei um Singdrossel, Amsel, Zaunkönig, Buntspecht, Buchfink, Zilpzalp, Rabenkrähe, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube. Zusätzlich fand sich als Nahrungsgast der Mauerseg-

ler. Daneben finden sich mit Goldammer und Dorngrasmücke zwei Arten der strukturierten Feldflur. Der Großteil der Arten dürfte durch das Bauvorhaben nicht nennenswert beeinträchtigt werden. Goldammer und Dorngrasmücke dürften nach der Bebauung verschwinden. Da es sich aber um ungefährdete Arten handelt, die im ländlichen Raum noch relativ weit verbreitet sind, steht dies einer Wohnbebauung nicht entgegen.

Von Fledermäusen wird vor allem der von höheren Gehölzen bestandene Randbereich als Jagdrevier genutzt. Es konnten Großer Abendsegler, Breitflügel- und Zwergfledermaus erfasst werden. Die Zwergfledermaus ist dort die häufigste zu ermittelnde Art. Nördlich des Untersuchungsgebietes liegt im westlichsten Gebäude ein Verdacht auf ein Zwergfledermausquartier vor. Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnte ein sicheres Zwergfledermausquartier im nordöstlichsten Gebäude ermittelt werden. Es handelt sich um ein Quartier mit mindestens sechs Tieren. Da dieses Gebäude bestehen bleibt, ist von keiner oder sehr geringer Beeinträchtigung der Zwergfledermäuse auszugehen.

(g) 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 (f) hinaus nicht bekannt.

E. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Erschließungsträger übernimmt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages die Verpflichtung, die Erschließung des Plangebietes auf eigene Kosten zu verwirklichen. Dazu gehören u.a. die Herstellung der privaten Stichwege, die Verpflichtung zum Ausbau der an das Plangebiet angrenzenden Straße Am Becketal sowie weitergehende Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls vom Investor zu tragen. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen.

Ansonsten entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

2. Genderprüfung

Das Vorhaben richtet sich gleichermaßen an beide Geschlechter. Daher sind durch das Vorhaben grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen,

.....

Amtsleiter

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

.....

Bremen,

Büroinhaber

Anlagen

- 1) Biotoptypenkarte
- 2) Städtebaulicher Entwurf (Stand 13.04.2015)





Städtebaulicher Entwurf "Wohnbebauung Am Becketal"

Originalmaßstab 1: 500
Stand: 13.04.2015



Niederschrift über eine Einwohnerversammlung zur Bürgerbeteiligung an dem Bebauungsplan zum Vorhaben Wohnbebauung Am Becketal, am Donnerstag, den 4. Dezember 2014 im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Gerhard-Rohlf's-Straße 62, 28757 Bremen.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:30 Uhr

Sitzungsleitung: Herr Dornstedt (OAL)
Schriftführerin: Frau Zilm

Weitere Gäste: Frau Wiedau BBN Stadtplanerin
Herr Lemke Freier Stadtplaner
Herr Koch Kleberg u. Partner
Herr Kattau Vorhabenträger
Herr Oltmanns Vorhabenträger

Weiterhin anwesend ca. 50 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.

Herr Lemke stellt die Verfahrensabläufe zur Bebauungsplanung für ein Bauvorhaben vor. Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei diesem Grundstück handelt es sich zum Teil um ein ehemaliges Gärtnereigelände und es besteht ein Baurecht, das Grundstück könnte somit teilweise schon bebaut werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung werden aufgestellt, um Flächen, die brachliegen oder aus den verschiedensten Gründen leer stehen, zu bebauen. An diesen Stellen soll nachverdichtet werden um den Flächenverbrauch zu vermindern.

In Bremen sollen bis 2020 ca. 14000 neue Wohnungen geschaffen werden.
Er zeigt eine PP Präsentation, mit der er die Pläne erläutert.

Anschließend erläutert Herr Koch die Planungen für die Verkehrsanlagen und die Entwässerung. Die Straße im Bereich des Baugebietes muss ausgebaut werden, um Begegnungsverkehr problemlos zu ermöglichen. Es ist eine größere Fahrbahnbreite von 5,30 m geplant, die allerdings bei den Bäumen nicht realisiert wird und dadurch wie eine „Verkehrsberuhigung“ wirkt. Die Kante zur bestehenden Bebauung bleibt wie sie ist. Die Verbreiterung wird in Richtung Neubaugebiet angelegt. Die Teile der Straße, an denen keine Bebauung stattfindet, bleiben erhalten wie sie sind. So wurde es mit dem ASV abgestimmt.

Das Gelände fällt in Richtung Becke ab, sodass eine Entwässerungsplanung sehr wichtig ist. Das Schmutzwasser wird über den städtischen Kanal abgeführt, für das Regenwasser sollen auf den einzelnen Grundstücken Sickermulden angelegt werden. Auf den Grundstücken muss noch für einen sickerfähigen Untergrund gesorgt werden.
Für die ganze geplante Entwässerung wird ein „wasserrechtliches Verfahren“ eingeleitet.

Herr Oltmanns erläutert anhand der Pläne, dass auf einigen Grundstücken jeweils 10m³ Rückhaltebecken angelegt werden und das Regenwasser in den Sickermulden versickern wird.

Herr Kattau erklärt, dass für die Anlieger keinerlei Erschließungskosten entstehen werden, die Kosten für den Ausbau der Straße im Neubaugebiet werden von der Firma Kattau getragen.

Anwohner 1 hat eine Dienstaufsichtsbeschwerde gegen das Amt für Straßen und Verkehr bei dem Vorsitzenden abgegeben.

Herr Niemeyer erklärt, dass die vorliegenden Planungen gegen das Wasserhaushaltsgesetz verstoßen.

Er fragt, wann der Ausbau der Straße erfolgen soll. Außerdem möchte er wissen, ob eine Sicherheitsleistung für die Lasten des Ausbaues hinterlegt wird.

Herr Kattau erwidert, dass eine Bürgschaftserklärung der Bank hinterlegt wird.

Anwohner 1 stellt noch einige Fragen zur Entwässerung, worauf Herr Koch erwidert, dass es sich noch um Planungen im Vorstadium handelt. Bisher wurde nur die Machbarkeit geprüft. Anwohner 1 erkundigt sich nach den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes 336.

Herr Lemke erläutert, dass ein städtebaulicher Entwurf vorliegt, der die Struktur und die Erschließung festlegt, sowie eine Einzelhausbebauung vorsieht. In der Nachbarschaft gibt es zwei Vollgeschosse plus Dach, so sollte es den neuen Bauherren auch ermöglicht werden. Er erklärt, dass in den Bebauungsplänen die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden können.

Anwohner 1 gibt zu Protokoll, dass in dem Bebauungsplan angegeben werden soll, welche Firsthöhe, welche Traufhöhe, welche Geschossfläche in den Obergeschossen und welche bebaubare Fläche des Grundstückes möglich sind.

Herr Lemke erklärt, dass man sich gerne über eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m verständigen kann. Eine GRZ von 0,4 ist in allgemeinen Wohngebieten Standard.

Anwohner 1 fragt nach der Straßenbeleuchtung.

Herr Koch erklärt, dass das noch genau geklärt werden muss.

Anwohner 1 gibt zu Protokoll, dass man die Straßenbeleuchtung der übrigen Straßenteile anpassen möge um den Altzustand auf einen neuen Zustand zu bringen.

Anwohner 1 fragt nach der Abstellfläche für Müllcontainer auf der 4. Zufahrt.

Anwohner 1 gibt zu Protokoll, dass auch auf der 4. Einfahrt eine Stellfläche für Müllbehälter vorgehalten werden muss.

Anwohner 1 fragt nach den Gefälleverhältnissen der privaten Zufahrten.

Herr Koch erwidert, dass das erst bei der genauen Planung festgestellt wird.

Anwohner 1 gibt zu Protokoll, dass das Höhenprofil der privaten Zufahrten sichtbar gemacht werden sollte, damit eine Einschätzung möglich ist.

Anwohner 1 erkundigt sich wie die Häuser mit den Walmdächern genau aussehen sollen.

Herr Lemke erklärt dazu, dass in einem Bebauungsplan Baufelder, eine Bauweise, evtl. Trauf- und Firsthöhen festgelegt werden, aber auf dem vorliegenden Plan nur Beispiele abgebildet sind.

Anwohner 1 gibt zu Protokoll, dass Herr Kattau seine Internetseite auf Wettbewerbs-Konformität und sachliche Richtigkeit zu prüfen und zu berichtigen hat.

Anwohner 1 fragt, ob es für das Grundstück Am Becketal 40a eine Bestandsicherung für das Grünland geben soll und ob das planungsrechtlich abgesichert ist.

Anwohner 2 erklärt, dass Herr Kattau ihn am 5.11.2014 aufgesucht hat. Herr Kattau bat um eine Erklärung, dass die an das Baugebiet angrenzende Grünfläche kein Baugebiet werden soll. Er fragt, ob das Bauamt um diese Erklärung gebeten hat.

Frau Wiedau erklärt, dass die Naturschutzbehörde es begrüßen würde, wenn das Grundstück als Grünland erhalten bleiben würde.

Herr Lemke fragt Anwohner 2, ob es richtig sei, dass es der Wunsch der Familie 2 sei, dass das Land niemals Bauland wird.

Anwohner 2 gibt zu Protokoll, dass er im Moment keine Bebauung anstrebt, er möchte aber auch nicht, dass in ferner Zukunft eine Bebauung ausgeschlossen ist.

Anwohner 3 hält den im Moment gültigen Bebauungsplan für sehr gut. Er hält eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss nicht für gut. Die jetzigen Bewohner können dann nur noch durch einige Lücken zum Urstromtal der Becke schauen und sehen im Winter keine Sonne mehr. Er fragt, wo später die LKW wenden werden, um die Straße wieder zu verlassen.

Herr Lemke erklärt, dass z.B. die Müllabfuhr nicht in die Stichstraßen einfahren wird, sondern die Müllbehälter an die Straße auf die dafür vorgesehenen Flächen gebracht werden müssen. Er erinnert, dass Bebauungspläne nicht ewig aktuell bleiben, weil die Bedarfe der Menschen sich verändern.

Zur Frage der Beschattung der Bestandsbebauung erklärt er dass es sich um Einzelhausbebauung handelt, bei der auch Mindestabstände eingehalten werden müssen. Auf dem Baugebiet sind lediglich 23 Wohneinheiten / Einfamilienhäuser geplant.

Anwohnerin 4 findet es kurios, dass die Firma Kattau nur den Teil Straße der Neubebauung bezahlen möchte. Sie klagt, dass die sehr schlechte Straße noch mehr Schäden bekommen wird. Der Straßenausbau sollte Anfang der 90er schon passieren, wurde aber von den Anwohnern verhindert. Sie möchte wissen wer für die Schäden durch Baufahrzeuge aufkommen wird.

Herr Koch erklärt, dass vorab eine Beweissicherung erstellt wird.

Anwohnerin 5 gibt zu Protokoll, dass sie die Geschosshöhe 2 plus Dach für inakzeptabel hält und dies auch nicht der jetzigen Bebauung entspricht. Außerdem lehnt sie die Bebauung der Wiese ab, die Bebauung des Gärtnergeländes kann sie akzeptieren.

Die hier vorgesehene Bebauung entspricht nicht dem Charakter der jetzigen Bebauung, eine dreireihige Bebauung gibt es Am Becketal an keiner Stelle.

Eine Dreireihige Bebauung lehnt sie ab.

Frau Wiedau erklärt dazu, dass heute keine großen Grundstücke mehr gewünscht sind und diese tiefen und langen Grundstücke von früher nicht mehr dem Zeitgeist entsprechen. Von Seiten der Politik wird verdichtete Bebauung gewünscht. Es wird Gestaltungsfestsetzungen geben, damit die Häuser sich in die Umgebung einfügen.

Anwohner 6 erinnert, dass die Grundstücke alle ca. 1 m höher liegen als die Bestandsbebauung. Außerdem fragt er, warum 4 Stichstraßen und nicht eine Parallelstraße zur Straße Am Becketal geplant ist. Er glaubt, dass bei Starkregen das ganze Wasser auf sein Grundstück laufen wird.

Herr Koch erklärt nochmals wie die Versickerung geplant ist und das die Versickerleistung der Böden erheblich verbessert werden soll.

Herr Lemke erläutert, dass eine sogenannte Ringerschließung wurde nicht geplant, weil 1. eine dritte Baureihe nicht möglich wäre, 2. Quartiere mit Kommunikationsbereichen entwickelt werden sollen und 3. es eine Kostenfrage ist, denn eine öffentliche Straße benötigt einen anderen Ausbau als private Stichstraßen.

Die Bewohner geben zu Protokoll, dass sie sich gegen die vier Stichstraßen aussprechen und eine Ringerschließung befürworten.

Anwohner 1 erklärt Anwohnerin 4, dass es ein Irrglaube sei, dass die Straße den Belastungen der Baufahrzeuge nicht standhalten könnte. Das Problem ist, dass das ASV die Straße in den letzten Jahren nicht fachgerecht unterhalten hat.

Zur Wasserproblematik erklärt er Anwohner 6, dass eindringendes Wasser in den Kellergeschossen ein Problem der Hausbesitzer sei, da die alten Keller früher noch nicht wasserdicht gebaut werden konnten.

Er fragt, ob sich durch die Maßnahmen am Grundwasserspiegel etwas ändern würde.

Herr Koch erklärt, dass kein „Schichtwasser“ entstehen wird, weil eine Versickerung in größere Tiefen geschaffen wird.

Anwohner 1 glaubt nicht, dass das Abstandsgebot für die gegenüberliegenden Anwohner positive Auswirkungen bezüglich der Beschattung haben wird.

Anwohner 1 gibt zu Protokoll, dass mit der beabsichtigten Bebauung eine zu starke Verschattung eintritt, die stärker sein wird, als das, was die Anwohner bisher kennen.

Anwohner 7 erkundigt sich, was mit den Straßenabschnitten zwischen Schollenkamp und Fährer Straße als Zuwegung zum neuen Baugebiet passieren wird. Durch die 23 neuen Häuser werden vermehrt Fahrzeuge die Straße nutzen, möglicherweise wird erwartet, dass Fußwege und Fahrradwege angelegt werden. Für die Anwohner besteht die Gefahr, dass der Rest der Straße Am Becketal ausgebaut werden muss und die Anwohner zur Kasse gebeten werden. Das wollen die Anwohner nicht. Er kann nicht einsehen, dass die Anwohner Kosten für den Ausbau einer Straße zahlen sollen, für ein Baugebiet was von den Anwohnern nicht gewünscht ist.

Er erwartet, dass die Zuwegung des Baugebietes mit in die Planung aufgenommen wird und darüber detailliert Auskunft erteilt wird.

Anwohnerin 8 sieht die Planungen so, dass ausschließlich die Frage gestellt wurde, wie man auf kleinstem Raum möglichst viele Wohneinheiten unterbringen kann. Das ist für Sie keine städtebauliche Planung. Sie findet nicht, dass das neue Wohngebiet sich in die bestehende Planung einpasst. Die dritte Reihe passt nach ihrer Meinung nicht dazu.

Herr Lemke erklärt, dass von der Straße aus die dritte Reihe nicht zu sehen sei und fragt, was die Anwohner davon hätten, wenn entlang der Bahn keine Bebauung ist.

Anwohner 3 bittet darum in der Straße eingeschossige offene Bauweise zu planen. Er erinnert sich, dass der Unterbau der Straße Am Becketal mit den Resten der Grohner Wandplattenfabrik aufgefüllt wurde.

Anwohnerin 5 sieht nicht, dass der neue Bebauungsplan dem Anspruch eines Naherholungsraumes entspricht. Sie erinnert, dass Bremen die Verantwortung hat, Naherholungsräume zu erhalten. Sie hält es für ein großes Zugeständnis der Anwohner, wenn sie eine zweireihige Bebauung akzeptieren. Sie fragt, wie groß die einzelnen Grundstücke werden sollen.

Herr Lemke erinnert, dass es sich bei dem Baugebiet nicht um Naherholungsraum handelt, sondern um ein ehemaliges privates Gärtnergelände.

Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser sind mit 500 m² vorgesehen, die Doppelhaushälften haben jeweils ca. 380 bis ca. 420 m².

Anwohner 1 möchte, dass die verfälschten Angaben auf der Website der Firma Kattau berichtigt werden.

Anwohner 1 erklärt, dass es sich um eine Anliegerstraße mit einer Begrenzung von 4,5 to handelt und Ausweichmöglichkeiten gebraucht werden. Er versteht nicht, warum bei einer Anliegerstraße von Begegnungsverkehren gesprochen wird.

Herr Lemke erklärt, dass auf Grund von gesetzlichen Vorgaben geplant werden muss.

Anwohner 1 fragt, warum in der neuen Straße keine Verengungen geplant sind um die Geschwindigkeiten der Fahrzeuge abzusenken und wie sichergestellt wird, dass künftig wilder Verkehr von Taxi Susi und vom Fitnesscenter ausgeschlossen wird.

Herr Lemke nimmt die Anregung, den Straßenquerschnitt zu verengen, gerne auf. Anordnungen und Verkehrsregelungen der Straßenverkehrsbehörde können durch einen Bebauungsplan nicht durchgesetzt werden.

Anwohner 1 fragt an, wie die von der Politik gewünschte soziale Durchmischung in diesem Baugebiet umgesetzt wird.

Herr Lemke erläutert, dass eine Sozialquote nicht für Einzelhausgebiete in der Größe greift.

Anwohnerin 9 fragt, wo die Kinder spielen sollen, denn es ist ja kein Spielplatz geplant. Außerdem sorgt sie sich, dass die Kinder in die Sickergruben fallen oder auf der Bahnlinie verunglücken könnten.

Herr Koch erklärt, dass die Kinder nicht in die Sickergruben fallen können, weil es sich um Sickermulden auf privaten Grundstücken mit einer Tiefe von 20 bis 30 cm handelt, in denen das Wasser zwischengespeichert wird. Die Sickerschächte sind mit Deckeln versehen. Die Anlagen sind also kindersicher bzw. liegen in der Verkehrssicherungspflicht der Anlieger.

Zu den Spielplätzen erläutert Herr Lemke, dass nach Spielplatzortsgesetz für Einfamilienhäuser mit Hausgärten keine Spielplätze gebaut werden müssen. Die Kinder können in den Gärten und hier auch in den Stichstraßen spielen. Um die Kinder vor Unfällen auf den Schienen zu schützen, sind die Eltern in der Pflicht.

Anwohnerin 10 hält es für Augenwischerei, nur von Begegnungsverkehren im Neubaubereich zu reden.

Herr Koch erklärt, dass das ASV die Vorgabe gemacht hat, dass der vordere Bereich nicht ausgebaut werden muss, weil er breiter als der hintere Bereich ist. Im hinteren Bereich sind keine Verkehre gewollt. Wenn eine Straße heute erneuert wird, muss sie nach den heutigen Richtlinien gebaut werden.

Anwohnerin 10 möchte keinen Ausbau der Straße sondern dass der dörfliche Charakter der Straße Am Becketal so erhalten bleibt, wie er jetzt ist. Ihre Bürgerinitiative möchte eine Zufahrtsstraße in das Neubaugebiet die parallel der Straße Am Becketal verläuft, an der die Häuser rechts und links an der Straße liegen und die Gärten zur Straße Am Becketal und zur Bahn ausgerichtet sind. Gegen die Bebauung des Gärtneriegeländes gibt es keine Einwände, aber sie spricht sich gegen die Bebauung der Wiese aus. Hier handelt es sich um Kleingartengebiet. Sie hat 50 Unterschriften von Interessenten für Kleingärten gesammelt.

Anwohnerin 8 ärgert sich, dass eine öffentliche Wiese bebaut werden soll und im gleichen Zuge das private Grundstück von Anwohner 2 als Grünfläche festgelegt werden sollte. Sie

glaubt, dass Anwohner 2 nicht verstanden hatte, was er dem Bauamt gegenüber bestätigen sollte.

Frau Wiedau erklärt, dass die Naturschutzbehörde diesen Bereich aufgrund des Baumbestandes gerne geschützt hätte. Das Bauamt ist an Anwohner 2 herantreten um den Anwohner frühzeitig zu informieren und in den Planungsprozess mit einzubeziehen.

Anwohnerin 4 glaubt, dass die Aufgabe, Grünflächen zu erhalten an private Adressen abgeschoben werden soll. Sie sieht in den Planungen einen krassen Widerspruch zur Bestandsbebauung des Gebietes. Es handelt sich hier um das Urstromtal der Becke in dem Flora und Fauna erhalten bleiben sollten. Sie sieht das Leben in diesem Stadtteil bedroht.

Anwohner 11 fragt, wie sich in Flächennutzungsplänen „Grünschraffuren“ auswirken.

Herr Lemke erklärt, dass diese Grünschraffuren darauf hinweisen, dass Wohnbaufläche ausgewiesen ist und dass man sich mit der Grünstruktur auseinandersetzen muss.

Anwohner 6 ärgert sich über die Art und Weise, wie die Anwohner erfahren haben, dass auf dem Gebiet etwas passieren soll. Plötzlich seien Fahrzeuge gekommen und haben alles abgeholzt was abzuholzen war. An einem anderen Tag hörten die Anwohner Glas klirren und die Gewächshäuser wurden abgerissen. Plötzlich flogen ganz viele Fledermäuse durch die Lüfte und es gab ganz viele Ratten auf seinem Grundstück. Die Anwohner hätten vorher informiert werden müssen. Er ist der Meinung, dass geschützte Bäume abgeholzt wurden, was Herr Kattau bestreitet.

Anwohner 7 fragt, ob auch Fußwege und Fahrradwege angelegt werden. Er versteht nicht, dass ein Stück Straße mittig saniert werden soll und der Rest „Schrott“ bleibt. Er betont, dass die Anwohner an einer Sanierung der Straße nicht interessiert sind.

Anwohnerin 12 fragt, wo die Besucher der Bewohner des Neubaugebietes parken sollen.

Herr Lemke erklärt, dass auf den Grundstücken Parkflächen für 2 Fahrzeuge nachgewiesen werden müssen. Die Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen angelegt, die keine Bürgersteige haben, so können an der Seite auch Fahrzeuge abgestellt werden.

Anwohner 13 fragt, ob Ausgleichsflächen geschaffen werden müssen, wenn Anwohner 2 sein Grundstück bebauen will.

Herr Lemke erklärt, dass keine Verpflichtung dafür besteht.

Anwohnerin 5 fragt, ob seitens des Bauamtes die Möglichkeit besteht, auf die drei Reihen im Bebauungsplan zu verzichten.

Frau Wiedau erklärt, dass das geprüft werden muss. Die Baudeputation und die Bürgerschaft werden letztendlich die Entscheidung treffen, was auf dem Gebiet passieren wird.

Anwohnerin 10 möchte, dass in den Bebauungsplan aufgenommen wird, dass pro Haus ein Baum gepflanzt werden muss und dass anstatt Zäunen oder Mauern Hecken verpflichtend angelegt werden müssen, damit die Vögel weiterhin Lebensraum haben.

Herr Lemke findet die Anregung sehr gut und wird dies gerne vorschlagen.

Anwohner 1 hat eine Verständnisfrage, er möchte wissen welche Rolle der Bauausschuss des Beirates spielt.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Bauausschuss in diesem Zusammenhang keine Rolle spielt, sondern der Beirat Vegesack selber. Er ist Beteiligter in diesem Plan und gibt, wie andere auch, eine Stellungnahme ab, die in das Verfahren einfließt. Von dem Votum des Beirates Vegesack ist weder die Aufstellung noch die Beschlussfassung eines Bebauungsplanes abhängig.

Anwohnerin 4 fragt, was in dem Bebauungsgebiet an Wiedergutmachungsmaßnahmen bzgl. der zerstörten Natur gemacht wird.

Herr Lemke erklärt, dass es sich um ein ehemals gewerbliches Gebiet mit einer angrenzenden Grünfläche handelt, was als ein Wohngebiet genutzt werden soll. Ziel ist es nicht, Natur und Landschaft zu entwickeln, sondern es soll ein Baugebiet entwickelt werden. Es wird selbstverständlich eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Anwohnerin 4 würde es für sinnvoll halten einen Grünzug einzuplanen.

Herr Lemke sieht das anders, da kein Anschluss und keine Biotopverbindung zu anderen Grünzügen bestehen.

Anwohner 14 fragt, ob man die Häuser, die zum Becketal hinweisen um etliche Meter in Richtung Bahn verlagern könnte, damit die nicht direkt an der Straße stehen.

Herr Lemke erklärt, dass normalerweise Häuser so ausgerichtet sind, dass sie möglichst eng an der Straße stehen und die Gärten gen Süden weisen.

Anwohner 14 fragt, wo die LKW wenden sollen, die durch die Straße fahren und wer die Geschwindigkeiten kontrolliert. Außerdem fahren oft 25 bis 40 Tonnen schwere LKW durch die Straße, obwohl eine Gewichtsbeschränkung besteht. Eine Anwohnerin berichtet, dass der niedersächsische Müllwagen zweimal in der Woche im Schollenkamp dreht, weil sonst keine Möglichkeit besteht.

Es wird zu Protokoll gegeben, dass in der Straße auch für die Baustellenfahrzeuge auf eine Gewichtsbeschränkung geachtet werden soll.

Anwohnerin 10 sorgt sich um die Sicherheit der Anwohner im Neubaugebiet. Sie fragt, wie die Feuerwehr in die Stichstraßen kommen soll.


Herr Lemke erklärt dazu, dass schon Gespräche mit der Feuerwehr geführt wurden. Die Feuerwehrfahrzeuge könnten am Becketal stehen und auch die dritte Reihe erreichen. Außerdem sind die Stichstraßen mit 4,50 Metern breit genug, dass die Feuerwehr auch hineinfahren könnte.

Diese Fragen wurden schon in einer frühzeitigen Behördenbeteiligung geklärt.

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 21:30 Uhr


Dornstedt
Vorsitzender


Wiedau
BBN


Zilm
Schriftführerin

Rednerliste der Einwohnerversammlung am 4. Dezember 2014

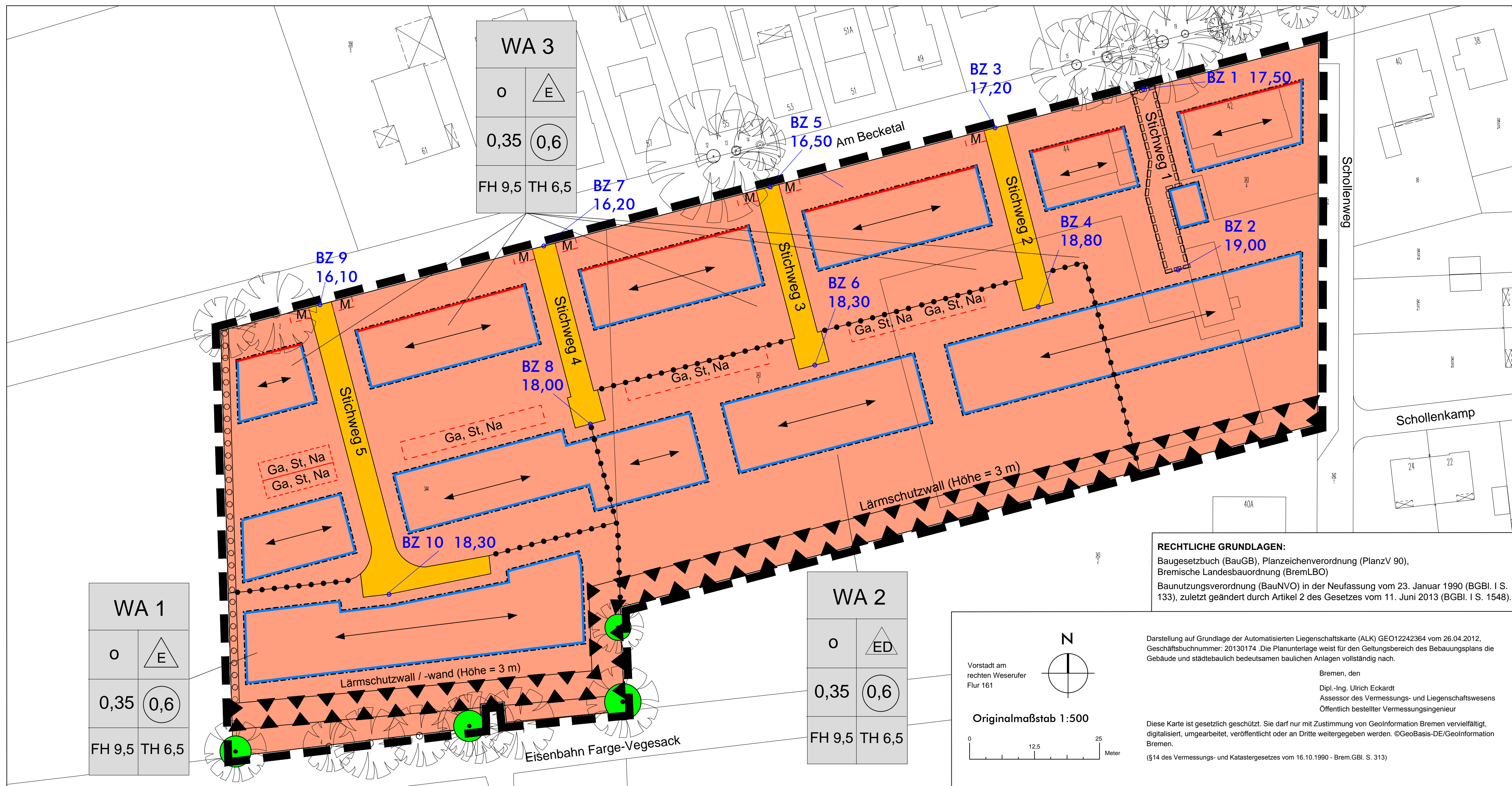
	Anschrift	Vorname	Nachname
1	Am Becketal 47	Werner	Niemeyer-Stein
2	Am Becketal 40a	Hugo	Kraus
3	Am Becketal 19	Manfred	Baumgart
4	Am Becketal 19	Almuth	Pahl
5	Am Becketal 36	Else	Scheibler
6	Am Becketal 59	Hans-Werner	Henning
7	Am Becketal 35	Horst	Güstrau
8	Am Becketal 31	Anja	Glaseke-Damaschke
9	Am Becketal 59	Hille	Holtmann
10	Am Becketal 55	Ulrike	Plaster
11	Am Becketal 33	Johannes	Güstrau
12	Am Becketal 59a	Elke	Hellmann
13	Am Becketal 40	Rainer	Schwarzbeck
14	Am Becketal 53	Uwe	Hansen

Bebauungsplan 1559

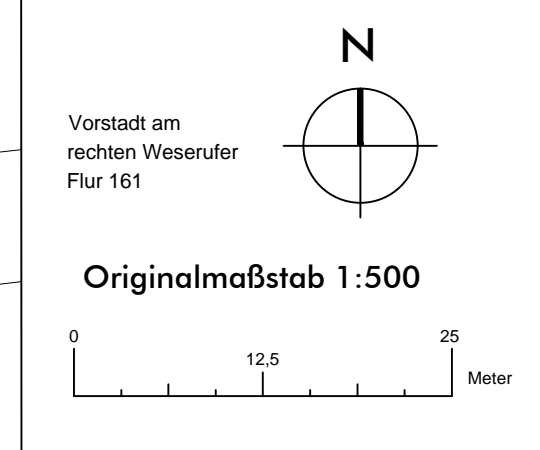
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- nördlich der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack
- östlich angrenzend an die Kleingartensiedlung Am Becketal
- südlich der Straße Am Becketal
- westlich Schollenweg

Bearbeitungsstand: 13.04.2015



RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).



Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) GEO12242364 vom 26.04.2012. Geschäftsnummer: 20130174. Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach.

Bremen, den
 Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt
 Assessor des Vermessungs- und Liegenschaftswesens
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummer

VERKEHRSFLÄCHEN

Stichweg Private Verkehrsfläche

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

TH 6,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
 FH 9,5 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZEN, GEBÄUDEAUSRICHTUNG

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Hauptfirstrichtung

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Erhaltung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, nach Abgang zu ersetzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrwegen zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie mit Rechten für Leitungen zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leitungsträger

- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
- Umgrenzung von Flächen zur Aufstellung von Müllsammelbehältern
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- Immissionsschutzstreifen hier: Lärmschutzwand/-wall (Höhe = 3 m)
- Höhenbezugspunkt (mit laufender Nummer) mit Höhenangaben in Metern über NN
- Kronentraufenbereich zu erhaltender Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In dem Plangebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Von der Traufhöhenbegrenzung können zur Errichtung von Zwerchgiebeln Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Zwerchgiebel unterhalb der Höhe der Firstlinie des Hauptdaches verlaufen.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, die über die Stichwege 1-5 erschlossen werden, ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes des nächstgelegenen Stichweges 1-5. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen aller baulicher Anlagen, die über die öffentliche Verkehrsfläche "Am Becketal" erschlossen werden, ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der Verkehrsfläche "Am Becketal".
- Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Grundstücke mit Einzelhäusern 475 m² und für Grundstücke mit Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 350 m².
- Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung zulässig.
- Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind), sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind in der Summe ihrer Grundflächen auf 12 m² je Grundstück zu beschränken.
- 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.
- Die tragende Konstruktion der Dächer des Hauptgebäudes ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Lärmschutzfestsetzungen
- Innerhalb des festgesetzten Immissionsschutzstreifens ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m, gemessen ab Gleisoberkante der angrenzenden Gleisstrecke, zu errichten. Hierfür ist eine Unterschreitung der Abstandsregelung gemäß BremLBO zulässig. Innerhalb des Kronentraufenbereichs der gekennzeichneten Bäume dürfen keine Aufschüttungen erfolgen. Im WA 1 kann ausnahmsweise anstelle eines Lärmschutzwalls auch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m, gemessen ab Gleisoberkante der angrenzenden Gleisstrecke, errichtet werden, wenn diese ein Schalldämm-Maß von mind. 25 dB (Rw>25 dB) aufweist und mit einem Abstand von 1,5 m zu den Kronentraufenbereichen der zur Erhaltung festgesetzten Bäume errichtet wird. Der Lärmschutzwand bzw. die Lärmschutzwand sind dauerhaft mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, schallsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist aufgrund von Eisenbahnlärm ab einer Höhe von 6,5 m über Geländeoberkante (GOK) mit Lärmwerten von bis zu 65 dB(A) nachts zu rechnen. Daher sind ab einer Höhe von 6,5 m über GOK die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf der dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudesseite angeordnet werden.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist bei Außenlärmpegeln nachts > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekippertes Fenster) nicht überschritten wird.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist bei Außenlärmpegeln nachts > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallsorbierende Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist für hausnahe Freiräume (z.B. Terrassen, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (z.B. Gebäudegestaltung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags einzuhalten.
- Eine Wohnnutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn der Lärmschutzwand beziehungsweise die Lärmschutzwand gem. textlicher Festsetzung 9.1 funktionsgerecht hergestellt ist.
- Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangener 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 kann um bis zu 3 m vom Ursprungsstandort abweichen.
- Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine standortgerechte, heimische Laubhecke mit einer Höhe von mind. 2 m, gemessen über der Erdoberfläche, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
- Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rot bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3002, 3013) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL-Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassadenseite Holzverschalungen in Naturfarben zugelassen werden. Garagen, Carports und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z.B. Oberflächen-gleichheit) so zu gestalten, dass sie mit dem zugehörigen Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

- In dem gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Walm- oder Zeltdach in naturrot 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. Für die Wohngebäude im Plangebiet ist eine Dachneigung von 27-48° einzuhalten. Hiervon abweichend ist für zweigeschossige Wohngebäude eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig.
- Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung sind zulässig bei Eingangsvorbauten, Wintergärten sowie Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wenn ihre Dachneigung 16° nicht übersteigt.
- Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,0 m entfernt bleiben. Dachgauben sind oberhalb der festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Dachneigung, Firsthöhe, Farbgebung und Materialität (Oberflächenbeschaffenheit) einheitlich zu gestalten.
- Einfriedungen von Baugrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Privatstraßen sind nur als standortgerechte, heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. Privatstraße.
- Je Wohngrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Auf Wohngrundstücken, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist die Baumpflanzung in der Vorgartenzone (Gartenzone zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche) vorzunehmen. Die Baumpflanzung muss einen Mindestabstand von 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten.
- Die dauerhafte Aufbewahrung der Müllsammelbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

HINWEISE

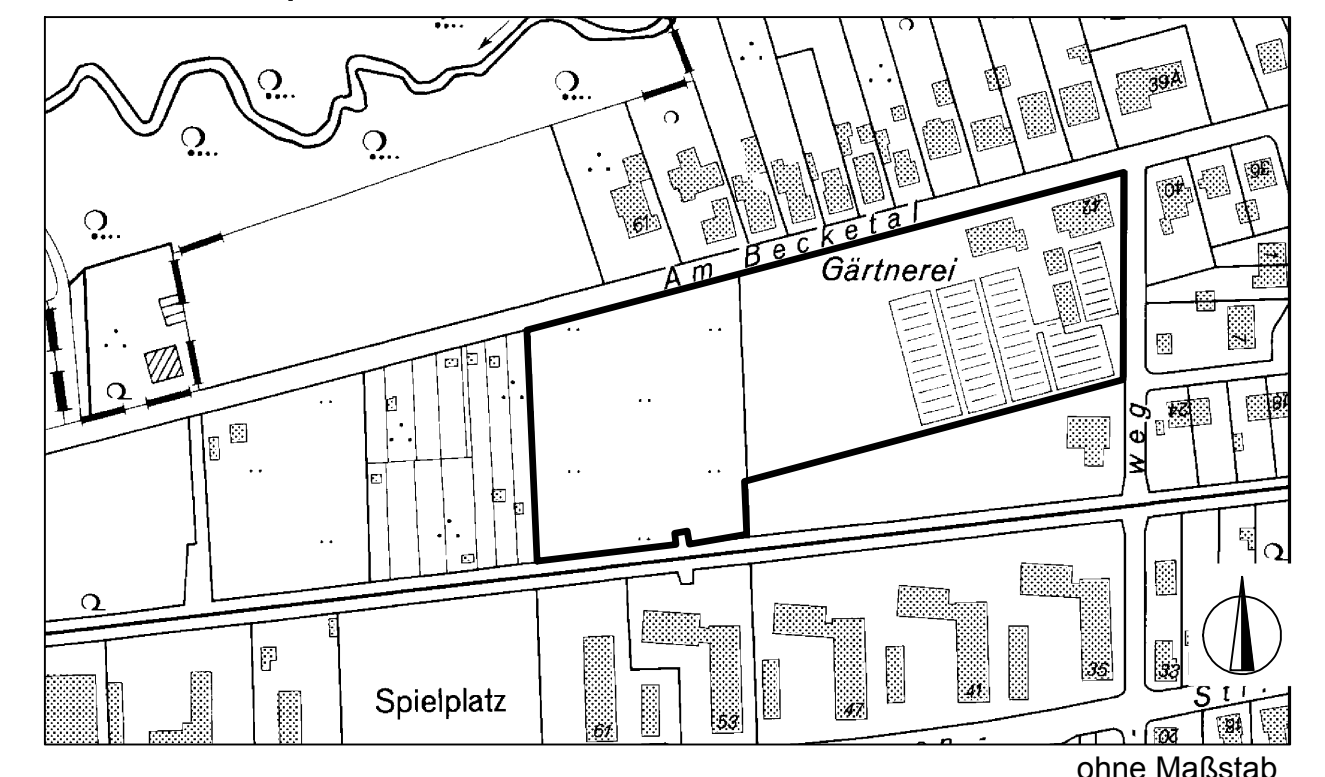
In dem Wohngebiet ist das auf den Dachflächen und Privatwegen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf den Wohngrundstücken zu versickern. Hierzu ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Die Entwässerung der Privatwege auf den Wohngrundstücken ist über eine Baulast im Rahmen des Kanalbauvertrages öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die Bestimmungen der Baumstutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archaischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten 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 (ZTD 14) Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Übersichtsplan



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

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)
 13.04.2015 (ö.A. / TÖB)

Bebauungsplan