

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

Bremen, 23. Dezember 2015

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

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

Vorlage Nr.: **19/85 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 07.01.2016

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: 11.11.2015

(Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung, Bericht der Deputation)

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 nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung 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. Mit dem Amt für Straßen und Verkehr ist hierüber ein Infrastrukturvertrag abzuschließen. Die Vorhabenträgerin hat sich bereits schriftlich dazu verpflichtet. Dem Straßenbaulasträger entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür 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 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 sich in seiner Sitzung am 23. Juli 2015 mit dem Bebauungsplan 1559 befasst. In der Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

"Der Beirat stimmt dem Bebauungsplan 1559 "Am Becketal" einstimmig, mit einer Enthaltung zu."

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung 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 11.11.2015) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum 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 (Bearbeitungsstand 11.11.2015).

Anlagen

- Bericht der Deputation
- Begründung
- Städtebaulicher Vertrag (DATENSCHUTZ – nur zur internen Verwendung!)
- Anlage zum Bericht der Deputation (DATENSCHUTZ – nur zur internen Verwendung!)
- Planentwurf (Bearbeitungsstand 11.11.2015)

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

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: 11.11.2015

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 1559 (Bearbeitungsstand: 11.11.2015) und die entsprechende Begründung vor.

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 27.05.2015 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1559 gefasst. Diese wurde am 03.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Die Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 27.05.2015 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der Bebauungsplan 1559 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde am 04.12.2014 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.

1.3.1 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.

Es wurden schriftliche Stellungnahmen eingereicht, die von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung am 27.05.2015 behandelt wurden. Diese sind entsprechend der Empfehlungen der Deputation in die weiteren Planungen eingeflossen.

1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. Juni 2015 parallel zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 1.6 dieses Berichtes wird verwiesen.

Drei Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahmen abgegeben, von denen einer nicht gefolgt werden soll. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Beirat Vegesack hat in seiner Sitzung vom 23.07.2015 dem Bebauungsplan 1559 zugestimmt.

1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 27.05.2015 beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf 1559 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Ortsamtes Vegesack sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 15.06.2015 bis 15.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen.

1.5.1. Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

1.6 Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

1.6.1 Planänderung

Im Bebauungsplanentwurf wurden folgende Änderungen der Festsetzungen vorgenommen:

- Aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Straßenplanung wurde die Höhe des Bezugspunktes Nr. 9 für die Höhenentwicklung der Wohnhäuser um 10 cm von 16.10 m ü.NN auf 16.20 m ü.NN verändert. Der Bezugspunkt Nr. 7 um 20 cm von 16.20 auf 16.40 erhöht.
- Die Schallschutzwand wurde an der westlichen Seite des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 entsprechend der Vorgaben des Schallschutzgutachtens um 2 m verlängert.
- Am südlichen Ende der festgesetzten privaten Stichwege 2-5 wurden bis zu rd. 5 m breite Flächen für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Diese Ergänzung soll ausreichende Wendemöglichkeiten für die Kraftfahrzeuge der Wohngebäude am Ende der Erschließungsstiche ermöglichen.
- Am südlichen Ende des Stichweges Nr. 5 wurde die private Verkehrsfläche zur Schaffung einer Feuerwehraufstellfläche in der Größe von 7m x 12m aufgeweitet.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA wurde aus Gründen des Baumschutzes festgesetzt, dass eine Lärmschutzwand und kein Lärmschutzwall zu errichten ist. Im Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung war ein Lärmschutzwall und nur ausnahmsweise eine Lärmschutzwand vorgesehen.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 wurde geändert, dass die Fundamente der Lärmschutzwand einem Abstand von mind. 1,5 m zu den Kronentraufbereichen der zur Erhaltung festgesetzten Bäume einhalten müssen und nicht die Lärmschutzanlage an sich einen Abstand von 1,5 m einhalten muss.
- Die textliche Festsetzung Nr. 9.3 zur zwingenden Grundrissanordnung von Schlaf- und Kinderzimmern ab einer Höhe von 6,5 m wurde gestrichen, da der Schallschutz in diesen Zimmern gem. Schallschutzgutachten auch über schallgedämmte Fassaden mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder automatisierter Belüftung erreicht werden kann. Die Vorgaben hierzu erfolgen in der textlichen Festsetzung Nr. 9.4 (ehemals Ziff. 9.5).
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 9.2, Nr. 9.3 (ehemals Ziff. 9.4) und 9.4 (ehemals Ziff. 9.5) wurden zur einfacheren Anwendung um eine Beschreibung der Außenlärmpegel in den jeweiligen Wohngebieten ergänzt.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet Blumenthal aufgenommen worden.

Die vorgenannten Planänderungen sind in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes 1559 eingeflossen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

1.6.2 Ergänzungen in der Begründung

Die Änderungen, Ergänzungen und Streichung der Bebauungsplanfestsetzungen wurden in der Begründung erläutert:

- Kap. C 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung": Erläuterung der Festsetzung der Bezugspunkte Nr. 1-10 zur Bestimmung der Höhenlage der privaten Stichwege;
- Kap. C 6 "Verkehrliche Erschließung": Erläuterung der Festsetzung von Flächen für Geh- und Fahrrechte am Ende der privaten Stichwege 2-5 sowie einer Aufweitung des Stichweges 5 für eine Aufstellfläche für die Feuerwehr;
- Kap. C 9 "Immissionsschutz": Erläuterung, dass im WA 1 nur eine Lärmschutzwand errichtet werden darf (und kein Lärmschutzwall) und die Fundamente der Schallschutzwand mindestens einen Abstand von 1,5 m von den Kronentraufbereichen der festgesetzten Bäume haben müssen.

Darüber hinaus wurden in der Begründung folgenden Ergänzungen vorgenommen:

- Kap. B 2: Darlegung, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist;
- Kap. C 1: Erläuterung der Festsetzung der Bezugspunkte Nr. 1-10, die die Höhenlage der privaten Stichwege bestimmen;
- Kap. C 4: Klarstellung, dass Zwerchgiebel nicht unter den Begriff der Dachgauben fallen;
- Kap. C 8: Erläuterung, dass die Straße Am Becketal kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufnimmt;
- Kap. C 8: Hinweis auf eine rd. 25 m erforderliche Verlängerung des Schmutzwasserkanals in der Straße Am Becketal;
- Kap. C 9 "Immissionsschutz": Ergänzung der Erläuterungen der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz;
- Kap. C 9 "Immissionsschutz": Ergänzung der Ausführungen zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse bei einem Mikrotelawert $0,5 \mu\text{T}$ in Bezug auf die südlich angrenzende Eisenbahnstrecke;
- Kap. C 11: Hinweis auf archäologische Bodenfundstellen (hierdurch verschiebt sich die Nummerierung anschließender Abschnitte wie folgt: C12 Kampfmittel C13 Hinweise);
- Kap. C 14 "Nachrichtliche Übernahme": Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme zur Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Blumenthal;
- Kap. D: Ergänzung der Erläuterungen zum Artenschutz sowie zum Schutzgut Boden/Wasser
- Unter Kap. E wurden die Finanziellen Auswirkungen ergänzt.
- Redaktionelle Anpassungen .

Die beigefügte Begründung enthält die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

1.6.3. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB

Durch die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Stellen und dem Investor abgestimmt worden. Auf das erneute Einholen von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen nicht betroffen ist. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat den Änderungen zugestimmt und beschlossen, dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 S.4 BauGB abgesehen werden soll.

2) Information des Beirates

Das Ortsamt Vegesack hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

3) B e s c h l u s s

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den 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 (Bearbeitungsstand 11.11.2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzende/r

Senator/in

Anlagen:

- **Anlage 1:** Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- **Anlage 2:** Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

Bearbeitungsstand: 11.11.2015

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.

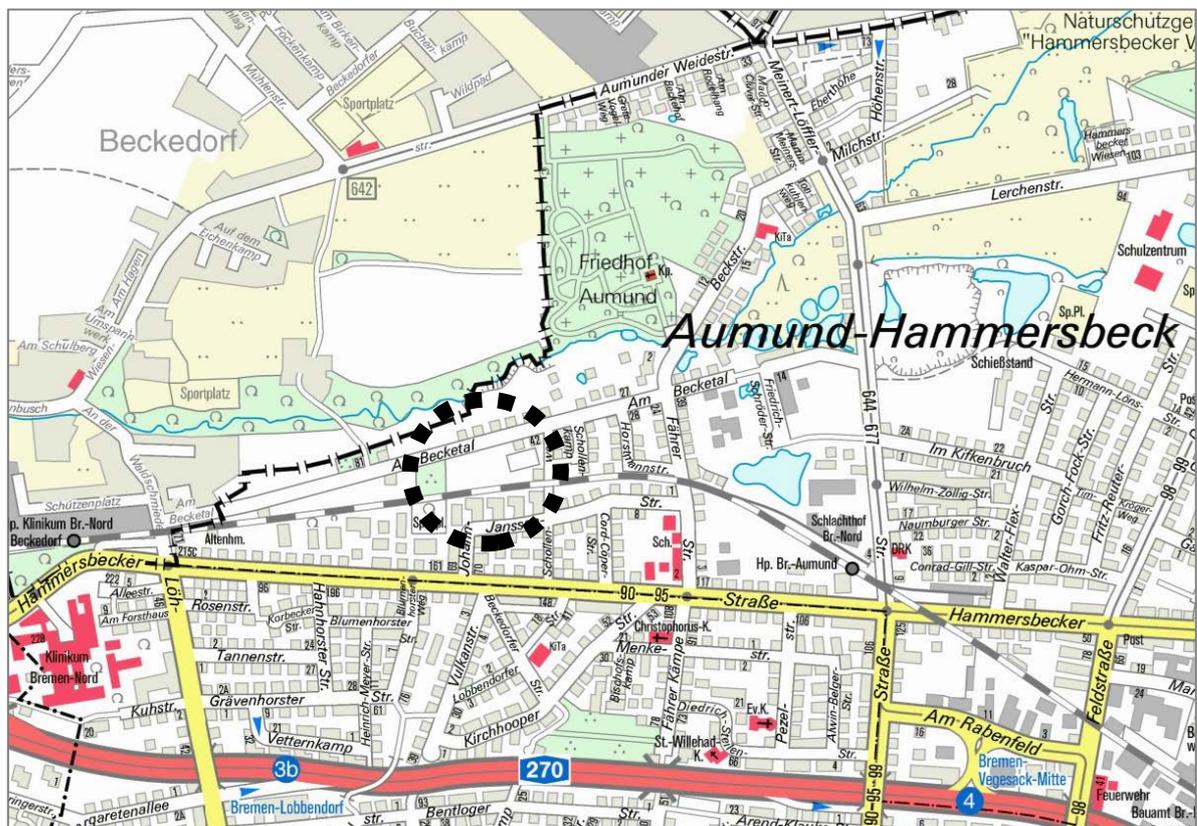


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis)

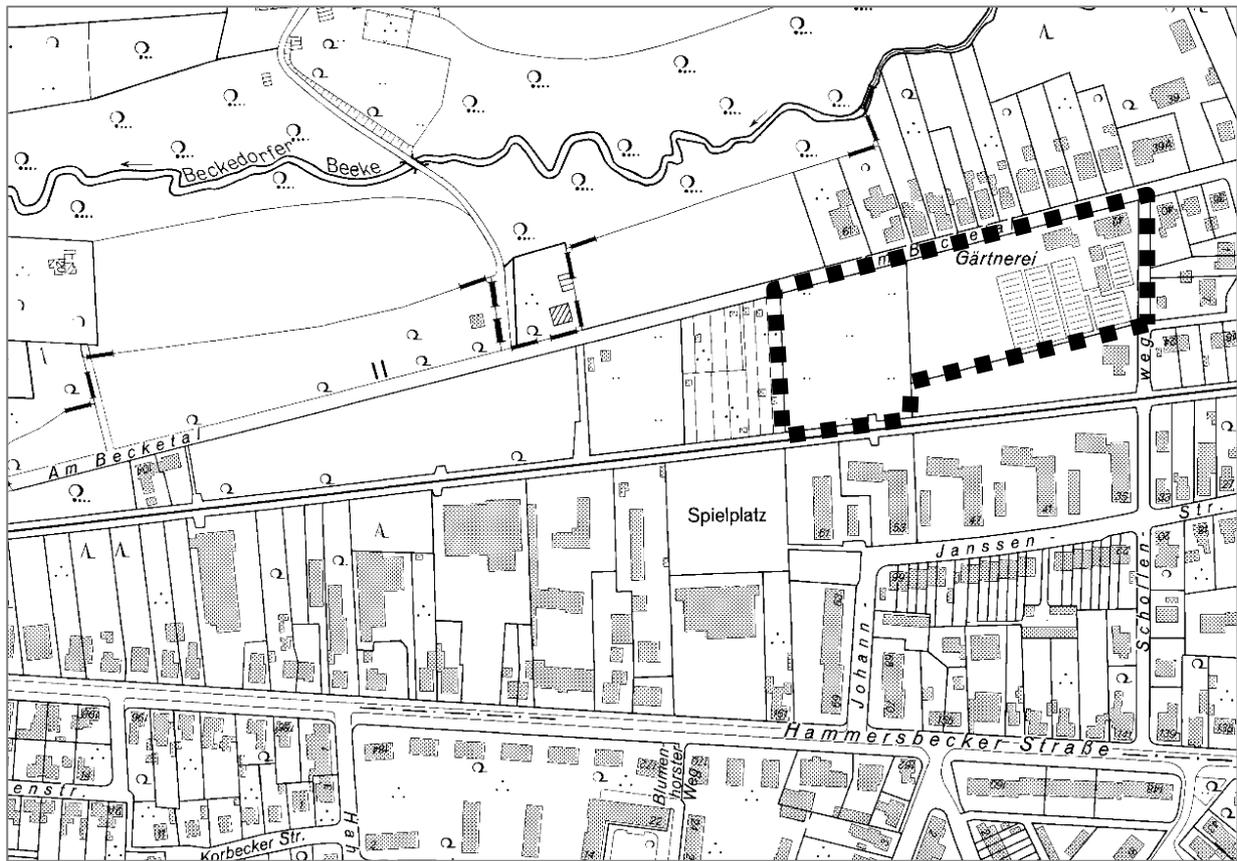


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gestrichelte Linie)

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-Veragesack, die durch den Regionalverkehr genutzt wird. Hiervon wirken Immissionen 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.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bebauungsplan 1559 ist dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die WA-Festsetzung lässt in städtebaulich angemessener Weise auch andere Nutzungen als das Wohnen zu.

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

Der städtebauliche Entwurf 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) zu errichten. 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. Die Höhenlage der privaten Stichwege 1-5 wird über die Bezugspunkte mit den laufenden Nummern 1-10 bestimmt, die in der Planzeichnung jeweils am nördlichen Beginn und südlichen Ende eines jeden Stichweges festgesetzt sind. Sie ergeben sich aus der Erschließungsplanung des Baugebietes und sichern die Höhenlage der Stichwege und somit auch eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Häuser.

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 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, ohne dass eine Uniformität der Wohnbebauung angestrebt wird. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, auf Einfriedungen und Baumpflanzungen, auf die Aufbewahrung von Müllbehältern sowie auf die Dachgestaltung. So sind z.B. Dachgauben oberhalb der festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht zulässig, wobei Zwerchgiebel nicht als Dachgauben gelten.

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. Am südlichen Ende der privaten Stichwege dienen festgesetzte Flächen für Geh- und Fahrrechte der Anlieger dazu, dass die Kraftfahrzeuge ausreichend Möglichkeiten zum Wenden haben und nicht rückwärts aus den Stichwegen herausfahren müssen. Am Stichweg 5 dient eine Aufweitung von 7m x 12m als Aufstellfläche für die Feuerwehr im Rettungsfall.

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 privates Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufnehmen – ist

zur Umsetzung des Bebauungsplans folgendes Entwässerungskonzept für die Wohngrundstücke und privaten Wohnwege angestrebt:

Ein Regenwasserkanal für die Entwässerung ist lediglich für die Straßenentwässerung der Straße "Am Becketal" vorgesehen. Für die Grundstücksentwässerung ist keine öffentliche Entwässerung vorgesehen. Diese erfolgt durch private Entwässerungsanlagen. Das Baugebiet mit seinen Grundstücken und privaten Wohnwegen wird in Bezug auf die Entwässerung daher 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 Geschiebelehmschichten. 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 Geschiebelehmschichten 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.

Im Bereich der Sickermulden ist ein großzügiger Bodenaustausch bis in eine Tiefe von etwa 1 m vorzunehmen. In diese sickerfähigen oberflächennahen Sandböden wird eine Drainageleitung eingelegt, die das versickerte Regenwasser wieder sammelt und entsprechend gedrosselt einem zentralen Schachtbauwerk zuführt, wo eine weitere Zwischenspeicherung erfolgen kann und ein Absperrschieber vorgesehen ist, der im Notfall (z.B. bei einem Ölunfall) betätigt werden kann. Diesem zentralen Sammelschacht ist dann eine zentrale Möglichkeit nachgeschaltet, die das vorgereinigte und versickerte Regenwasser durch die Lehmschichten in die tieferen sickerfähigen Bodenschichten leitet.

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).

Mit der oben beschriebenen Entwässerungstechnik wird sowohl für die Dachflächen wie auch für die Straßenflächenentwässerung eine funktionstüchtige und den Richtlinien ent-

sprechende Versickerungsanlage geschaffen, die auch für eine ausreichende Reinigung des gesammelten Regenwassers sorgt.

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.

Schmutzwasserkanal

Im Bereich "Am Becketal" ist ein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden. Dieser Schmutzwasserkanal muss zur Erschließung des Gebietes um ca. 25 m verlängert werden. Diese Verlängerung wird durch hanseWasser Bremen im Rahmen einer Netzerweiterung

ausgeführt werden, da die Finanzierung durch Kanalbaubeiträge erfolgen soll. An diesen Kanal bzw. an den bestehenden Kanal in der Straße "Am Becketal" wird die Grundstücksentwässerung angeschlossen.

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 den durch den Bahnverkehr verursachten Lärmimmissionen ist als aktive Schallschutzmaßnahme entlang der südlichen Plangebietsgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand (WA 1) bzw. ein Lärmschutzwall 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 Lärmwerten von bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts sowie auf einer Immissionshöhe oberhalb von 8 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 8 m mit Lärmwerten von bis zu 60 dB(A) tags und nachts zu rechnen.
- Innerhalb des Wohngebiets WA 3 ist auf den Immissionshöhen von 5 m und 8 m mit Lärmwerten von bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts zu rechnen.

Entlang der vom Eisenbahnlärm abgewandten Gebäudefassaden ist mit geringeren Lärmwerten 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 Festsetzungen zum aktiven und zum passiven Schallschutz:

Innerhalb des festgesetzten Immissionsschutzstreifens ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m, gemessen ab Gleisoberkante der angrenzenden Gleisstrecke, zu errichten. Hierfür ist eine Unterschreitung der Abstandsregelung gemäß BremLBO zulässig. Im Be-

reich des WA 1 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m, gemessen ab Gleisoberkannte der angrenzenden Gleisstrecke, zu errichten. Diese hat eine Schalldämm-Maß von mind. 25 dB ($R_w > 25$ dB) aufzuweisen. Zum Schutz der Bäume, dürfen die Fundamente der Lärmschutzwand nicht in den Wurzelbereich der Bäume ragen. Der Lärmschutzwand bzw. die Lärmschutzwand ist 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, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden in der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 benannt.

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. Mit Außenlärmpegeln von nachts > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) ist innerhalb der nördlichen Baufelder des WA 3, ausgenommen der nördlichen Gebäudefassaden, sowie entlang der nördlichen Gebäudefassaden des WA 1 zu rechnen.

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. Mit Außenlärmpegeln von nachts > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) ist innerhalb der Baufelder des WA 1 und WA 2 sowie innerhalb der südlichen Baufelder des WA 3, jeweils ausgenommen der nördlichen Gebäudefassaden, zu rechnen.

Innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist für hausnahe Freibereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (z.B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags einzuhalten.

Immissionen durch elektromagnetische Felder

Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dazu gehören auch mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder.

Aufgrund des Eisenbahnverkehrs auf den südlich angrenzenden Gleisanlagen ist in dem Plangebiet mit der Einwirkung niederfrequenter Magnetfelder zu rechnen. Die Beurteilung dieser Einwirkungen auf die geplante Wohnnutzung erfolgt anhand der Grenzwerte der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (26. BImSchV) sowie der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben" vom Senator für Gesundheit der Freien Hansestadt Bremen. Der Grenzwert der 26. BImSchV liegt bei 300 μ T (Mikrotesla) und ist verbindlich für den Schutz der Öffentlichkeit anzuwenden. Der Vorsorgewert der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge liegt bei 0,3 μ T und ist demnach um den Faktor 1.000 kleiner.

Der Vorsorgewert basiert auf Hinweise auf mögliche Gesundheitsbeeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder aus Niederfrequenzanlagen unterhalb der Grenzwerte der 26. BImSchV. So hat die Deutsche Strahlenschutzkommission (SSK) im Jahr 2001 mitgeteilt, dass ein wissenschaftlich begründeter Verdacht auf einen Zusammenhang zwischen einer durchschnittlichen magnetischen Exposition oberhalb von 0,3 μ T und kindlicher Leukämie

bestehe. Laut SSK ergäben sich Hinweise hierfür durch sich gegenseitig stützende epidemiologische Befunde. Sie konnten in der Folge bislang jedoch nicht durch Laborstudien und Wechselwirkungsmechanismen erhärtet werden, so dass laut der SSK weiterer Forschungsbedarf bestehe.

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollte als Ausgangspunkt dennoch grundsätzlich eine Minimierung der magnetischen Belastung in Daueraufenthaltsbereichen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, erfolgen. Zu diesen Bereichen zählen u.a. Wohngebäude, Schulen, Kindergärten und -horte sowie die dazugehörigen Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind (z.B. Balkone und Terrassen).

Zur Ermittlung der Größe der elektromagnetischen Felder im Plangebiet wurde auf die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens zur Reaktivierung der Farge-Vegesacker Eisenbahn (FVE) für den Schienenpersonennahverkehr und hier auf insbesondere auf die Ergebnisse des dazugehörigen Technischen Berichts "Elektromagnetische Beeinflussung der Umgebung durch die Elektrifizierung der Strecke Vegesack-Farge" zurückgegriffen (Balfour Beatty Rail, 13.04.2010). In der Untersuchung wurden die Auswirkungen des effektiven Betriebsstroms bei einer Langzeitbelastung über 24 Stunden an 10 unterschiedlichen Orten ausgewertet. Diese Orte sind Haltepunkte der Farge-Vegesacker-Eisenbahn sowie weitere Orte von besonderem Interesse. Für das Plangebiet relevant ist der Streckenabschnitt zwischen den Haltepunkten Bahnhof Aumund und Bahnhof Löhstraße. Das Plangebiet liegt ungefähr auf der Hälfte des Streckenabschnittes zwischen diesen beiden Bahnhöfen.

Die Stromeinspeisung für den für das Plangebiet relevanten Abschnitt erfolgt einseitig über den Bahnhof Vegesack. Entsprechend treten auch hier die größten Effektivströme und in Abhängigkeit hiervon auch die höchsten magnetischen Flussdichten auf. Diese nehmen auf der Strecke nach Farge ab. Für den 24 Stunden Effektivstrom wird der Grenzwert von 300 μT nach der 26. BImSchV an keinem Ort entlang der Bahnstrecke der Farge-Vegesacker Eisenbahn überschritten. Der Vorsorgewert von 0,3 μT wird innerhalb des Plangebietes bei einem Abstand der Bebauung von rd. 30 m zur Gleismitte eingehalten. 20 der geplanten 23 Wohnhäuser werden in einem Abstand von mehr als 30 zur Gleismitte errichtet. Lediglich die drei innerhalb der Baugrenzen des WA 1 geplanten Häuser liegen in einem Abstand von rd. 18,5 m zur Gleismitte und überschreiten somit den Vorsorgewert von 0,3 μT . In diesem Bereich ist gemäß der o.g. technischen Untersuchung von einem Wert von 0,5 μT auszugehen. Der Vorsorgewert wird damit um 0,2 μT überschritten. Die maximalen Effektivwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flussdichte entsprechen jedoch den Anforderungen des § 3 Absatz 1 Satz 1 der 26. BImSchG. Damit wird dem Vorsorgegedanken gemäß § 4 der 26. BImSchV Rechnung getragen.

Der Wert von 0,5 μT der magnetischen Flussdichte liegt weit unterhalb des gesetzlichen Grenzwertes von 300 μT und nur geringfügig über dem Vorsorgewert von 0,3 μT der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben. Vor diesem Hintergrund der geringfügigen Überschreitung des Vorsorgewertes und der Unterschreitung des verbindlichen Grenzwertes der 26. BImSchV um den Faktor 600 wird bei Abwägung des Interesses des Wohnungsbaus mit den Gesundheitsinteressen eine Errichtung von Wohnhäusern im Baufeld WA 1, auch im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), für städtebaulich verträglich gehalten. In der Würdigung der Gesamtsituation wird die Abweichung von 0,2 μT daher als nachrangig gegenüber dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum in Bremen-Nord bewertet. Die Einhaltung von 0,3 μT bei einem Abstand von 30 Metern zur Gleismitte würde eine Bebauung im WA 1 nicht erlauben und zu einer Verringerung der baulichen Ausnutzung des Plangebietes führen. Die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wird hierdurch nicht in Frage gestellt.

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. 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.

12. Kampfmittel

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

13. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

14. Nachrichtliche Übernahme

Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Blumenthal. Für die Versickerung des Regenwassers in diesem Gebiet besteht ei-

ne Genehmigungspflicht gem. der Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Blumenthal.

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.

- Gebüsch 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 Gärtnergeländes 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 Brennnessel (*Urtica dioica*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Gew. Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*) auf.

Am westlichen Rand der ehemaligen Gärtnereifläche 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*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare agg.*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Jungaufwuchs 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	Ruderaflur 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
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 / Ruderaflur 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

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet auf der hohen Geest von Bremen. Der natürliche Aufbau des Bodens besteht aus einem ca. 0,5 m bis ca. 1 m mächtigen sandigen Podsolboden mit darunter in unterschiedlicher Mächtigkeit und Schichtung lagernden Sanden bis mindestens 10 m unter Gelände. Es treten lagenweise Schluffe und Tone auf, die dem Geschiebelehmkomplex zugerechnet werden. Darunter folgen weitere Sande, die den oberen Grundwasserleiter darstellen. Es handelt sich überwiegend um nicht bindige Bodenarten. Unter diesen Sanden folgen ab ca. 5 mNN mächtige Feinsande, Schluffe und Tone der Lauenburger Schichten.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1980/2014) ergaben Grundwasserstände um etwa 1 mNN (entsprechend ab ca. 15 m unter Gelände); Höchststände sind bei 2 mNN (entsprechend ab ca. 18 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

Ein Eintrag von Düngemitteln und PSM in Oberflächengewässer (Entwässerungsgräben) aufgrund der bisherigen Nutzung 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 Gärtnerbetrieb 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 Mauersegler. Daneben finden sich mit Goldammer und Dorngrasmücke zwei Arten der strukturierten Feldflur. Potenziell ist davon auszugehen, dass es sich bei allen genannten Vogelarten, mit Ausnahme des Mauerseglers, um Brutvögel handelt. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind häufige Brutvögel des lückigen, gehölzbestandenen Siedlungsraumes. 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 Zwergfledermaus auszugehen.

Eingriffe, wie Entfernen der Gehölze, im Plangebiet sollten in der Zeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar erfolgen, um eine Schädigung von Nestern und Jungvögeln vorhandener Brutvögel auszuschließen.

(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. Mit dem Amt für Straßen und Verkehr ist hierüber ein Infrastrukturvertrag abzuschließen. Dem Straßenbaulastträger entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten

entstehen könnten. Die dafür 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.

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 November 2015)





Städtebaulicher Entwurf "Wohnbebauung Am Becketal"

BPW baumgart+partner

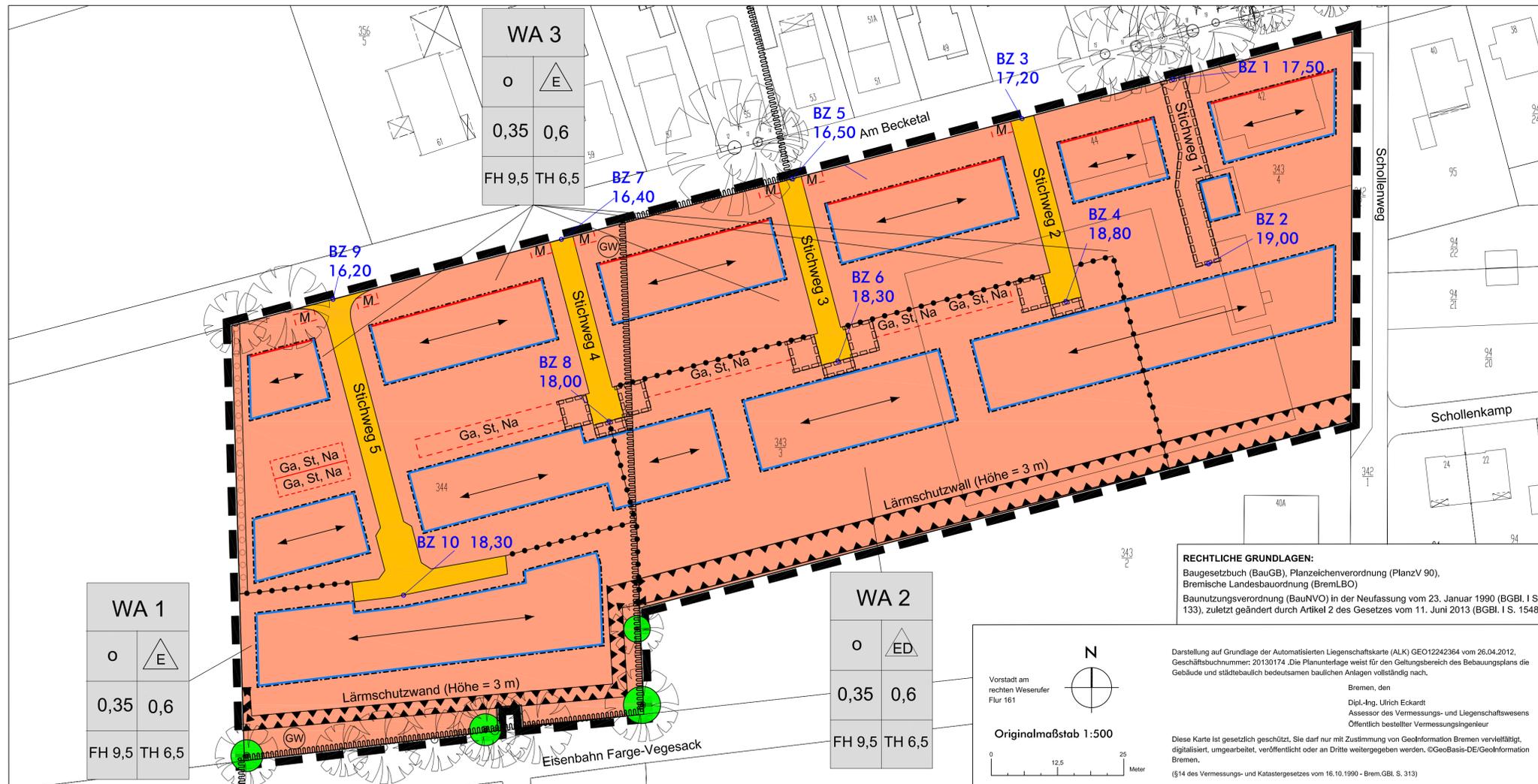
Originalmaßstab 1 : 500
Stand: November 2015

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: 11.11.2015



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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, GEBÄUDEAUSRICHTUNG, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

BAUGRENZE

Baugrenze
 Baulinie

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

- Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- Umgrenzung von Flächen zur Aufstellung von Müllsammelbehältern

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

- 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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Grenze der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Blumenthal

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 i.S.d. 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 "Lärmschutzwand" 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 festgesetzten Immissionsschutzstreifens "Lärmschutzwand" ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m, gemessen ab Gleisoberkante der angrenzenden Gleisstrecke, zu errichten. Das Schalldämm-Maß der Lärmschutzwand muss mind. 25 dB (Rw>25 dB) aufweisen. Die Fundamente der Lärmschutzwand müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu den Kronentraufenbereichen der zur Erhaltung festgesetzten Bäume einhalten. Der Lärmschutzwand und die Lärmschutzwand sind dauerhaft mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrisgestaltung, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird. Entlang der nördlichen Gebäudefassaden der nördlichen Baufelder des WA 3 ist mit Außenlärmpegeln tags von ≤ 45 dB(A) zu rechnen. Entlang der nördlichen Gebäudefassaden des WA 2 sowie der südlichen Baufelder des WA 3 ist mit Außenlärmpegeln tags von > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) zu rechnen. Innerhalb der Baufelder der WA 2 und WA 3, jeweils ausgenommen der nördlichen Gebäudefassaden, sowie entlang der Gebäudefassaden des WA 1, ausgenommen der südlichen Gebäudefassaden, ist mit Außenlärmpegeln von tags > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) zu rechnen. Entlang der südlichen Grenze des Baufeldes des WA 1 ist mit Außenlärmpegeln von tags > 60 dB(A) und ≤ 65 dB(A) zu rechnen.

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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 (gekloppte Fenster) nicht überschritten wird. Mit Außenlärmpegeln von nachts > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) ist innerhalb der nördlichen Baufelder des WA 3, ausgenommen der nördlichen Gebäudefassaden, sowie entlang der nördlichen Gebäudefassaden des WA 1 zu rechnen.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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. Mit Außenlärmpegeln von nachts > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) ist innerhalb der Baufelder des WA 1 und WA 2 sowie innerhalb der südlichen Baufelder des WA 3, jeweils ausgenommen der nördlichen Gebäudefassaden, zu rechnen.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist für haushaltsnahe Freireiche (z.B. Terrassen, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (z.B. Gebäudestellung, Grundrisgestaltung, lärmschützende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags einzuhalten.
- Eine Wohnnutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten 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 rottem 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 Baulinien 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.

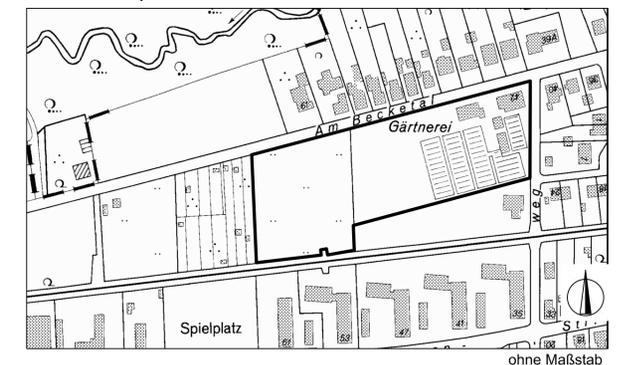
HINWEISE

In dem Wohngebiet ist das auf den Dachflächen und Privatwegen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf den Wohngrundstücken zu verstickern. Hierzu ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

In dem Plangebiet ist dem Vorhandensein archäologischer 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 Verfarbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen (ZTD 14) Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Übersichtsplan



Bauamt Bremen-Nord
 Bremen, den
 Amtsleiter

Der Plan hat in der Fassung vom 13.04.2015 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.06.2015 bis 15.07.2015 öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag

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

..... Senator/in Direktorin 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)
 11.11.2015 (Ä.n.ö.A.)

Bebauungsplan