

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation**  
**für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bebauungsplan 2505**

**für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Graubündener Straße, dem Grünzug Osterholzer Sielgraben und dem Gelände der Schule am Ellenerbrokweg**

**(Bearbeitungsstand: 15.03.2017)**

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

Die Evangelische Trinitatisgemeinde in Bremen hat ihren Kirchenstandort in der Graubündener Straße 12-14 aufgegeben. Das Grundstück wurde an die Bremer Heimstiftung und die Eugen-Kulenkamp-Stiftung veräußert. Die beiden Stiftungen beabsichtigen, an dem Standort ein neues Quartierszentrum mit sozialen Einrichtungen und Wohnungen zu entwickeln. Das Kirchengebäude, das Gemeindehaus und die zwei Pastorenhäuser sollen zur Realisierung der Planung abgerissen werden. Auf Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplans 568 aus dem Jahr 1965, der für das Grundstück Gemeinbedarf „Kirche“ festsetzt, lassen sich die Planungen nicht realisieren.

**B) Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. 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. 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 geplante Allgemeine Wohngebiet und die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (unter anderem das auf dem Grundstück geplante Quartierzentrum mit einer Kindertagesstätte) richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Geförderter Wohnungsbau

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik hat auch zum Ziel, in Bremen den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Zu diesem Zweck soll u.a. beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden (25 % geförderter Wohnungsbau). Gemäß dem Senatsbeschluss vom 28.08.2012 tritt die Verpflichtung dann ein, wenn mehr als 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau oder mindestens 50 neue Wohnungen (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder gemischt mit Geschosswohnungen) errichtet werden.

Im Plangebiet sollen u.a. zwei Wohngebäude mit 45-50 Wohnungen entstehen, von denen 25% der Wohnungen als Sozialwohnungen bereitgestellt und die übrigen entsprechend der Stiftungssatzung unterhalb der ortsüblichen Miete vermietet werden. Eine verbindliche Vereinbarung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

E) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

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

Die Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt 7. enthalten; hierauf wird verwiesen. Die Planänderungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplans 2505 (Bearbeitungsstand: 15.03.2017) enthalten.

Durch diese nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie der

berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Das ist hier der Fall.

Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Behörden und wurden mit den davon berührten Behörden sowie den Grundstückseigentümern einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann daher verzichtet werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

#### F) Abstimmungen

Das Ortsamt Osterholz hat mitgeteilt, dass der zuständige Fachausschuss des Beirates Osterholz in seiner Sitzung am 30.01.2017 dem Bebauungsplan 2505 einstimmig zugestimmt hat.

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 7 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in Bauleitplanverfahren vom 17. November 2016 übersandt.

## II. Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2505 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Graubündener Straße, dem Grünzug Osterholzer Sielgraben und dem Gelände der Schule am Ellenerbrokweg (Bearbeitungsstand: 15.03.2017) einschließlich Begründung abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2505 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Graubündener Straße, dem Grünzug Osterholzer Sielgraben und dem Gelände der Schule am Ellenerbrokweg (Bearbeitungsstand 15.03.2017).

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2505 (Bearbeitungsstand: 15.03.2017)
- Entwurf des Bebauungsplans 2505 (Bearbeitungsstand: 15.03.2017)



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

## **zum Bebauungsplan 2505**

**für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Graubündener Straße, dem Grünzug Osterholzer Sielgraben und dem Gelände der Schule am Ellenerbrokweg  
(Bearbeitungsstand: 15.03.2017)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2505 (Bearbeitungsstand: 15.03.2017) und die entsprechende Begründung vor.

### **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 24.11.2016 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2505 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 17.12.2016 bekannt gemacht worden.

#### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Zum Bebauungsplanentwurf 2505 ist am 20.06.2016 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben; schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind auch nicht vorgebracht worden. Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

#### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Planverfahrens hat am 12.08.2016 eine frühzeitige Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, als frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

#### **4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2505 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 24.11.2016 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2505 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 06. Januar 2017 bis 06. Februar 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

#### 5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

#### 6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

#### 7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

##### 7.1 Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Planentwurf überarbeitet und insofern wie folgt redaktionell angepasst bzw. präzisiert worden:

- Klarstellende Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6, dass zu technischen Aufbauten z.B. motorbetriebene Lüfter, Wärmepumpen und ähnliche Geräte zählen
- Redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 im Hinblick auf den Verweis auf die textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2
- Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 10, so dass innerhalb der Kronentraufbereiche zzgl. 1,50 m von nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützten Bäumen auch Versiegelungen und Fundamente nicht zulässig sind
- Ergänzung des Hinweises Nr. 4, dass Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften des Artenschutzrechts im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen sind

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 15.03.2017) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Plananpassungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

## 7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Begründung überarbeitet bzw. ergänzt worden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die Begründung ist insbesondere unter den Gliederungspunkten

- C) Planinhalt, Ziff. 4 Stellplätze und Nebenanlagen hinsichtlich der ergänzten textlichen Festsetzung Nr. 10 zum Schutz geschützter Bäume,
- C) Planinhalt, Ziff. 11 hinsichtlich des ergänzten Hinweises Nr. 4 zum Artenschutz
- D) Umweltbelange, Buchstabe (g) Klimaschutz/Energieeinsparung hinsichtlich des beabsichtigten Energiekonzeptes für die geplanten Gebäude

ergänzt worden.

Die beigegefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15.03.2017) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 15.03.2017) zuzustimmen.

## 8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die vorgenannten Anpassungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes 2505 und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung bzw. Präzisierung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen (siehe Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes).

Infolge der erfolgten Plananpassungen bzw. -ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; deshalb kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Planüberarbeitung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Da die Planänderungen/-ergänzungen vorgetragene Anregungen und Hinweise im Wesentlichen entgegenkommend berücksichtigen und sich keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben haben, wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes sowie die redaktionellen Ergänzungen/Änderungen der Begründung wurden mit den davon berührten Behörden und den beiden Investorinnen Eugen-Kulenkamp-Stiftung sowie Bremer Heimstiftung einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Das Ortsamt Osterholz hat mitgeteilt, dass der zuständige Fachausschuss des Beirates Osterholz in seiner Sitzung am 30.01.2017 dem Bebauungsplan 2505 einstimmig zugestimmt hat.

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 7 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern mit in Bauleitplanverfahren vom 17. November 2016 übersandt.

**C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2505 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Graubündener Straße, dem Grünzug Osterholzer Sielgraben und dem Gelände der Schule am Ellenerbrokweg (Bearbeitungsstand 15.03.2017) zu beschließen.

-----

Vorsitzender

-----

Senator



# **Begründung**

## **Bebauungsplan 2505**

für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Graubündener Straße, dem Grünzug Osterholzer Sielgraben und dem Gelände der Schule am Ellenerbrokweg

(Bearbeitungsstand: 15.03.2017)

### **A) Plangebiet**

Das ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz und hier im Ortsteil Ellenerbrok-Schevemoor. Es umfasst das ehemalige Kirchengrundstück der Evangelischen Trinitatisgemeinde. Es wird begrenzt durch:

- die Graubündener Straße im Südosten,
- den öffentlichen Grünzug Osterholzer Sielgraben im Südwesten,
- den Schulhof der Grundschule am Ellenerbrokweg im Nordwesten sowie
- eine Wegefläche des Schulgeländes im Nordosten.

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

#### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Kirchengrundstück der Evangelischen Trinitatisgemeinde nordwestlich der Graubündener Straße. Auf dem Grundstück befinden sich das aufgegebene Kirchengebäude mit Glockenturm und Gemeindehaus sowie zwei ehemalige Pastorenhäuser. Zur Realisierung der Planung sollen diese Gebäude abgerissen werden.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind durch Baumbestand geprägt, der einen fließenden Übergang zu dem südlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünzug des Osterholzer Sielgrabens schafft und in großen Teilen erhalten werden soll. Im Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine bestehende Kanaltrasse, die mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Bremen (Kanalrecht) belastet und bei der Bebauung des Plangebietes zu berücksichtigen ist.

Die Umgebung des Plangebiets weist eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf. Östlich und nordöstlich des Plangebiets stehen beidseitig der Graubündener Straße bis zu viergeschossige Geschosswohnungsbauten. Westlich des Plangebiets befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausbebauung, die von der Straße Grenzwehr erschlossen wird. Darüber hinaus befinden sich in der angrenzenden Nachbarschaft soziale und schulische Einrichtungen wie ein Kindertagesheim und die Waldorfschule Osterholz. Im Süden grenzt das Plangebiet an den öffentlichen Grünzug Osterholzer Sielgraben, der eine wichtige fußläufige Wegeverbindung im Stadtteil darstellt und in Teilen die Niederschlagsentwässerung der angrenzenden Freiflächen aufnimmt. Nordwestlich liegt das Gelände der Grundschule Ellenerbrokweg, deren Schulsportplatz als Kieselfläche mit Fußballtoren unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Der Sportplatz wird ausschließlich durch die Schule und nur zu den Schulzeiten genutzt. Eine Nutzung durch Vereinssport findet nicht statt.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Straßenbahnhaltestelle "Graubündener Straße" der Linie 1 liegt in ca. 140 m Ent-

fernung vom Plangebiet. Diese verkehrt zwischen Mahndorf und Huchting und schließt das Plangebiet u.a. an die Bremer Innenstadt an. Die Bushaltestelle "Klinikum Bremen-Ost", die von den Buslinien 37 und 25 angefahren wird, befindet sich in der Züricher Straße in ca. 450 m Entfernung und schließt das Plangebiet ebenfalls an die Bremer Innenstadt an.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit der Kennzeichnung "Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben" dar. Dies bedeutet, dass bei der baulichen Entwicklung des Plangebiets die vorhandenen Grünfunktionen, bspw. durch vorhandenen Baumbestand oder grüne Freiflächen und damit verbunden bspw. eine Wasserrückhaltung bzw. eine Regenwasserbewirtschaftung oder die Sicherung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen besonders berücksichtigt werden sollen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, der Sicherung von Freiflächen und der Berücksichtigung von großen Teilen des Baumbestandes wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 568, rechtskräftig seit dem 05.03.1965, der für das Plangebiet Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festsetzt. Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung eine Trasse für den bestehenden Abwasserkanal, die in einer Breite von 10 m als nicht überbaubare Fläche festgesetzt ist. Darüber hinaus wird die Bebaubarkeit über Baugrenzen geregelt, die in einem Abstand von 4 bis 5 m parallel zu den Baugebietsgrenzen verlaufen.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Evangelische Kirche in Bremen hat ihren Kirchenstandort in der Graubündener Straße 12-14 aufgegeben. Das Grundstück wurde an zwei soziale Stiftungen veräußert. Diese beabsichtigen an dem Standort ein Quartierszentrum mit sozialen Einrichtungen und Wohnungen zu entwickeln. Das Kirchengebäude und das Gemeindehaus sollen im Zuge der Realisierung der Planung abgerissen werden.

Der Bauleitplanung liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der aus einer städtebaulichen Konzeptstudie, die die beiden Stiftungen im Jahre 2015 ausgelobt haben, hervorgegangen ist. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines bis zu viergeschossigen Gebäudekomplexes im östlichen, zur Graubündener Straße orientierten Teil des Plangebiets vor. Im südwestlichen Gebäuderiegel ist ein Kindergarten vorgesehen, dessen rd. 800 m<sup>2</sup> großen Außenanlagen sich südlich des geplanten Gebäudes erstrecken sollen.

Im rückwärtigen, westlichen Teil des Plangebiets sind zwei Wohngebäude geplant, in denen 45-50 Wohnungen entstehen sollen. Vorgesehen ist ein Mix aus Wohnungen für Ein- bis Dreipersonenhaushalte, die den Wohnungsbestand in der Umgebung des Plangebietes sinnvoll ergänzen. Dabei sollen 25 % der Wohnungen als Sozialwohnungen bereitgestellt und die übrigen entsprechend der Stiftungssatzung unterhalb der ortsüblichen Miete vermietet werden. Somit soll Menschen mit geringem Haushaltseinkommen die Möglichkeit geboten werden, in städtebaulich integrierter Lage zu wohnen. Der nördliche Gebäudekomplex ist dabei – wie auch der in der Umgebung des Plange-

bietes bestehende Gebäudebestand – viergeschossig geplant. Der südliche Gebäuderiegel soll dreigeschossig werden, um einen Übergang zu der westlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausbebauung zu schaffen. Die beiden Gebäudekörper im westlichen Teil des Plangebiets sollen durch einen Verbindungsbau miteinander verbunden werden. Mit diesem Verbindungsbau soll die zwischen den beiden Gebäudekörpern verlaufende Kanaltrasse ab einer lichten Höhe von rd. 4 m überbaut werden, so dass die Möglichkeit zur Unterhaltung der hier bestehenden Kanaltrasse weiterhin sichergestellt ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über die Graubündener Straße entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Hier sollen auch die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden. Darüber hinaus ist eine fußläufige Anbindung des Plangebietes in die westlich angrenzende Straße Grenzwehr vorgesehen, um kurze Wege zu ermöglichen. Eine weitere fußläufige Anbindung ist an den nordöstlich des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Weg vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept trägt dem im Plangebiet und in dessen direkter Nachbarschaft entlang der Plangebietsgrenzen vorhandenen Baumbestand Rechnung. An der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird der Großteil der geschützten Bäume mit ihren Kronen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hierdurch wird das Grundstück auch zukünftig in seinem Erscheinungsbild von einer grünen baumbestandenen Kulisse umgeben sein. Die Baumreihe an der westlichen Grundstücksgrenze, die an das Spielfeld der Schule grenzt, wird ausgelichtet. Da sich auf dem angrenzenden Schulgrundstück auch ein Baumstreifen befindet, wird dieser seine Vitalität besser entfalten können.

#### **4. Planverfahren**

Aufgrund der geringen Flächengröße von 0,7 ha und der Überplanung einer bereits baulich in Anspruch genommenen und brachliegenden Fläche in städtebaulich integrierter Lage erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als s.g. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft aufzunehmen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zwar ermittelt, muss aber nicht kompensiert werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnergemeinschaft) und die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.

### **C) Planinhalt**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den geplanten Nutzungen, bei denen das Wohnen überwiegt. Die vorgesehenen Nutzungen als Pflegeeinrichtung bzw. Kindergarten sind als Anlagen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke zulässig. Auch eine beabsichtigte gastronomische Nutzung ist als Schank- und Speisewirtschaft zulässig, da sich ihr Einzugsbereich nicht über das Quartier hinaus erstrecken soll und nur der Versorgung des Plangebiets sowie der umgebenden Wohnbebauung dient.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ermöglicht eine Nutzungsmischung im Plangebiet und kurze Wege.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie von ihrer Nutzungsstruktur bzw. durch den durch sie hervorgerufenen Verkehr an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe geregelt. Es wird – ausgehend vom städtebaulichen Konzept – eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die genügend Freiflächen für ein durchgrüntes Quartier vorsieht.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse in Kombination mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Dabei wird im nordöstlichen Teil des Plangebiets in Anlehnung an die umgebenden bis zu viergeschossigen Geschosswohnungsbauten eine Anzahl von vier Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von maximal 15,0 m festgesetzt. Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind drei Vollgeschosse mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt, um einen Übergang zur westlich angrenzenden Reihenhausbebauung zu schaffen.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche "Graubündener Straße". Die Festsetzung einer Bezugsgröße im Bebauungsplan dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die im Plangebiet neu entstehenden Gebäude.

Eine Überschreitung der festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten (z.B. motorbetriebene Lüfter, Wärmepumpen und ähnliche Geräte), mit Ausnahme von Solaranlagen, sowie Treppenausstiege sind einzuhausen.

## **3. Bauweise, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die der geplanten Bebauung und dem Baumbestand Rechnung tragen.

Für die Bebauung des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück herangebaut werden muss (halboffene Bauweise). Die festgesetzte Bauweise trägt dem Bauungskonzept Rechnung, das im südwestlichen Bereich eine Bebauung auf der künftigen Grundstücksgrenze vorsieht, ohne dass an das benachbarte Gebäude herangebaut wird.

Zur Sicherung der innerhalb des Plangebiets bestehenden Kanaltrasse wird festgesetzt, dass diese mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m über dem Bezugspunkt von Bebauung freizuhalten ist.

#### **4. Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit deren jeweiligen Zufahrten und sonstige Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, das eine Anordnung der Stellplätze an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorsieht. Auch Nebenanlagen sollen vereinzelt an den Grundstücksgrenzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Der Bebauungsplan ermöglicht aber auch anderweitige Erschließungsvarianten und Stellplatzanordnungen. Carports sind keine Stellplätze im Sinne dieses Bebauungsplans, sondern als offene Kleingaragen nicht zulässig.

Zum Schutz von nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützten Bäumen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Kronentraufbereichs zzgl. 1,50 m dieser Bäume Versiegelungen, Fundamente und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient dem Schutz der betreffenden Bäume und soll eine Beeinträchtigung hierdurch vermeiden. Hiervon ausgenommen sind Punktfundamente, soweit die nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützten Bäume hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahmeregelung dient der Zulässigkeit von mit dem Baumschutz vereinbaren Fahrradabstellanlagen an der nordwestlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Aufgrund der besonderen Grundstücksverhältnisse und des Baumbestandes wären die gem. § 11 Stellplatzortsgesetz Bremen erforderlichen Fahrradabstellanlagen ansonsten nicht realisierbar.

#### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Für die innerhalb des Plangebietes bestehende Kanaltrasse sichert der Bebauungsplan Flächen für ein Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers. Um die Unterhaltung der Kanaltrasse sicherzustellen, sind im Bebauungsplan darüber hinaus Geh- und Fahrrechte zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

#### **6. Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und sozialen Einrichtungen umgeben. Relevante Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen, Eisenbahnverkehr oder Flugverkehr bestehen nicht. Es ist jedoch innerhalb des Plangebietes aufgrund von Straßenverkehrslärm aus der Graubündener Straße und der Züricher Straße mit Außenlärmpegeln von bis zu 55 dB(A) tags und bis zu 50 dB(A) nachts zu rechnen.

Der Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags wird eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 beträgt für Allgemeine Wohngebiete nachts 45 dB(A) und wird im Plangebiet um bis zu 5 dB(A) überschritten. Bei der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Insbesondere entlang von Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer einhalten. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 in Verbindung mit § 1 BauGB einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung angewandt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten werden darf. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienen-

den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nachts nicht überschritten wird.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallschutzes sind im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu ermitteln.

## **7. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien**

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist. Als technische Aufbauten dürfen sie gem. textlicher Festsetzung des Bebauungsplans die zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.

## **8. Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung**

Für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des Plangebiets wird auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung festgesetzt, dass Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern – soweit sie sich im Freien befinden – mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben sind.

## **9. Kampfmittel, Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht zu erkennen ist.

## **10. Baumersatz**

Bei Vollzug des Bebauungsplans sind wahrscheinlich neun nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützte Bäume zu entfernen. Hierfür muss nach der Baumschutzverordnung Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Aller Voraussicht nach müssen 14 Bäume neu gepflanzt werden. Diese Pflanzungen werden sich vermutlich nicht alle im Plangebiet umsetzen lassen. Im Städtebaulichen Vertrag werden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde die Zahl und die Standorte der Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen festgelegt.

## **11. Artenschutz**

Aus Gründen des Artenschutzes, v.a. zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten, dürfen notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen nur außerhalb der Vegetationsperiode (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) stattfinden. Die Vegetationsperiode ist vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres.

Im Vorfeld von Baumfällungen sind die jeweiligen Bäume einer gezielten Höhlenkontrolle im Hinblick auf einen Fledermausbesatz zu unterziehen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Maximal 3-4 Tage vor Abrissbeginn der im Plangebiet bestehenden Gebäude ist eine Kontrolle auf mögliche Brutplätze und Fledermausvor-

kommen sowie bei positivem Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen. Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften des Artenschutzes sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 12. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

### D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren kann daher 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, abgesehen werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen und die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung;  
Arno Schoppenhorst, Büro Ökologis (Juni 2016)
- Untersuchung des Eremiten (*Osmoderma eremita*) auf dem Gelände „Quartier Graubündener Straße“ in Bremen Osterholz;  
Axel Bellmann, Käferkundliche Gutachten (September 2016)
- Baumbestandsplan

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

#### (a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Osterholz und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es wird derzeit geprägt durch das ehemalige Kirchengebäude mit Glockenturm und Gemeindehaus sowie zwei ehemalige Pastorenhäuser. Das Plangebiet ist im nördlichen bebauten Bereich durch die beste-

henden Gebäude und Erschließungsflächen derzeit nahezu vollständig versiegelt. Der südwestliche und nordwestliche Teil des Plangebiets ist durch Baumbestand geprägt, der im Zusammenhang mit dem südlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünzug des Osterholzer Sielgrabens steht.

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung sowie durch soziale Einrichtungen (Schulen und Kindertagesstätte) geprägt. Gemäß Landschaftsprogramm hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Diesem wird Rechnung getragen, indem insbesondere der im südlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Baumbestand erhalten werden soll. Die Planung fügt sich mit der zulässigen drei- bzw. viergeschossigen Bebauung in das vorhandene Landschafts- bzw. Stadtbild ein.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen sowie soziale Einrichtungen im näheren Umfeld geprägt und bereits bebaut und in großen Teilen versiegelt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung können ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt werden, wobei festzuhalten ist, dass das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist und derzeitige Freiflächen, insbesondere im Bereich des vorhandenen Baumbestandes weitgehend nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Die zulässige GRZ von 0,4 entspricht zudem der bereits auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans 568 zulässigen GRZ.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebiets zwischen 4,0 und 5,0 mNN.

In einer Mächtigkeit von 0,5 m bis 1,0 m ab Geländeoberfläche kann mit einer anthropogenen Auffüllung gerechnet werden.

Unter einer ca. 0,5 m mächtigen, humosen Sandschicht („Mutterboden“) stehen als jüngste geologische Schicht etwa 0,5 m bis 1 m mächtige Schluffe und Tone an. Es können aber auch grundsätzlich größere Mächtigkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als „stark setzungsempfindlich“ eingestuft werden (Baugrundkarte Bremen 1980/81). Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Lage und Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -25 mNN (= tiefer als 29 m u. GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben freie Grundwasserstände um 2 mNN (entsprechend etwa 2-3 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3 mNN (entsprechend etwa 1-2 m unter Gelände) zu erwarten. Diese gemessenen Höchststände sollten beachtet werden, da sich theoretisch nach ergiebigen, langanhalt-



tenden Regenereignissen noch höhere Grundwasserstände einstellen könnten. Das Grundwasser fließt großräumig nach Norden/Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6 – 6,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 80-160 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l).

Bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser im Plangebiet ist festzustellen, dass das Grundwasser zumindest zeitweise gespannt unter den genannten Weichschichten ansteht. Somit kommt ein Versickern von Oberflächenwasser aufgrund der hydrogeologischen Situation eher nicht in Frage. Aufgrund der variierenden Oberfläche könnte es eventuell lokale Möglichkeiten geben. Dieses müsste vor Ort geprüft werden, auch in Bezug auf die Fließrichtung des möglicherweise eingespeisten Oberflächenwassers, um Schäden zu vermeiden.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

(d) Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet finden sich einheimische Bäume und Sträucher. Zur Errichtung und Erschließung der geplanten Gebäudekomplexe müssen, sofern der Vorentwurf für die geplanten Gebäude baulich umgesetzt wird, voraussichtlich neun Bäume gefällt werden, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen. Dabei handelt es sich um drei Eichen, zwei Robinien, eine Kastanie, einen Feldahorn, einen Ahornbaum und eine Hainbuche. Hierfür muss nach der Baumschutzverordnung Ausgleich bzw. Ersatz durch die Neuanpflanzung von 14 Bäumen geschaffen werden. Diese Pflanzungen können nach dem derzeitigen Planungsstand nicht komplett im Plangebiet ersetzt werden. Es wurden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde bereits Standorte für die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen in Osterholz festgelegt. Einzelheiten hierzu regelt der städtebauliche Vertrag mit den beiden Stiftungen.

Darüber hinaus sind 14, nicht geschützte kleinere Bäume zu entfernen. Hierbei handelt es sich um jüngere Bäume und Gehölzgruppen, die in den Freibereichen zwischen den Bestandsbauten gewachsen sind (bspw. Erlen, Feldahorn oder Birken).

Mit den Neubauten, die die beiden Stiftungen auf den Grundstücken errichten, wird zukünftig ein für den Ortsteil neues Quartierszentrum entstehen. Dort wird u.a. ein großer Kindergarten mit gestalteten Grünflächen entstehen. Hier sieht der Freiraumplan Hecken und Rasenflächen als Grünelemente vor. Der vorhandene, umfangreiche Baumbestand rings um die privaten Grundstücksflächen rechtfertigt, dass die nicht bebauten Freiflächen im Plangebiet nicht durch weitere Baumpflanzungen verschattet werden.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Erstabschätzung durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Das Plangebiet wurde hierzu am 11.06.2016 (morgens), 25.06.2016 (nachmittags und abends) sowie am 26.06.2016 (nachts und morgens) einer faunistischen Vor-Ort-Kontrolle mit Fokussierung auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen sowie Höhlenvorkommen in Baumbeständen unterzogen. Für die Untersuchung der Fledermäuse wurde u.a. ein Ultraschall-Detektor eingesetzt.

### **Fledermäuse**

Nachgewiesen wurde während der stichprobenhaften Detektor-Nachtkontrolle lediglich die Zwergfledermaus, die das Gebiet, vorzugsweise die Gehölzstrukturen und den angrenzenden Wasserlauf des Osterholzer Sielgrabens, sporadisch zur Jagd nutzt.

In den Bäumen ließen sich keine Höhlen oder sonstige quartiergeeignete Nischen erkennen, die von Fledermäusen potenziell genutzt werden könnten. Einzig in einem Baum konnte eine von Buntspechten besetzte Baumhöhle entdeckt werden.

Aufgrund der Belaubung der Bäume war eine vollständige Höhlenkontrolle an den Bäumen nicht möglich, so dass ein Fledermaus-Baumhöhlenquartier (z.B. des Großen Abendseglers) nicht auszuschließen ist. Potenziell denkbar wären ebenfalls Jagdhabitats der Breitflügelfledermaus und (am Wasserlauf knapp außerhalb des Plangebietes) der Wasserfledermaus.

Die Zwergfledermaus und alle weiteren genannten Potenzial-Arten unterliegen gemäß FFH-Richtlinie (Anhang IV) einem europäischen Schutzstatus. Ebenso gelten alle Spezies gemäß Artenschutzverordnung (BNatSchG) als „streng geschützt“. Da ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, sind im Vorfeld von erforderlichen Baumfällungen die betreffenden Bäume auf einen Fledermausbesatz zu untersuchen (s.u.). Unter dieser Voraussetzung stehen der Realisierung der Planung keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber.

### **Brutvögel**

In den Baum- und Gehölzbeständen des engeren Plangebietes kommen als Brutvogelarten, zumeist in Einzelpaaren, vor: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Grünfink, Kernbeißer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp.

An Gebäuden waren ferner Dohle und Hausrotschwanz nachzuweisen.

Knapp außerhalb des Plangebietes siedelten Teichralle, Stockente (beide am Osterholzer Sielgraben), Klappergrasmücke und Singdrossel.

Die Bäume und Gebüschstrukturen bieten potenziell weiteren Vogelarten geeignete Lebensräume. Streng geschützte Arten (z.B. Grünspecht, Waldohreule) oder Rote-Liste-Arten (z.B. Star, Gartenrotschwanz) dürften dort in Anbetracht der begrenzten Habitatstrukturen vermutlich nicht als Brutvögel vorkommen.

Alle Arten sind gemäß BNatSchG „besonders geschützt“, stehen aber nicht unter „strengem Schutz“. Brutvogelarten der Roten Liste, d.h. allgemein gefährdete Spezies ließen sich nicht feststellen, ebenso keine Arten des Anhangs I der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Die artenschutzrechtliche Erstabschätzung kommt zu dem Schluss, dass das Plangebiet bezüglich der Fauna eine relativ geringe Bedeutung aufweist. Das Spektrum der nachgewiesenen Vögel und Fledermäuse weist ausschließlich allgemein häufige und ungefährdete, in bremschen Siedlungsräumen weit verbreitete Arten auf. Für den Naturschutz bedeutsame Spezies (Rote-Liste-Arten) fehlen im Gebiet. Für ökologisch anspruchsvollere Tierarten verfügt das Plangebiet, welches neben Gebäuden auch zusammenhängende Baum- und Gehölzstrukturen aufweist, aller Voraussicht nach über kein Habitatpotenzial.

Die Erstabschätzung kommt daher zu folgenden Empfehlungen:

- Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Baumfällungen und Gehölzbeseiti-

gungsmaßnahmen nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres vorgenommen werden.

- Im Vorfeld einer Baumfällung – am besten im laubfreien Zustand – sollte eine gezielte Höhlenkontrolle zur Aufklärung eines etwaigen, in diesem Rahmen nicht feststellbaren Fledermausbesatzes vorgenommen werden.
- Soweit möglich sollten ältere Gehölze in die Planung integriert werden und erhalten bleiben. Eine hervorgehobene Bedeutung hat v.a. die lineare Gehölzstruktur am Nordufer des Osterholzer Sielgrabens.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz.

### **Eremit**

Darüber hinaus wurde das Plangebiet in zwei Geländebegehungen im September 2016 auf ein Vorkommen des Emeriten (*Osmoderma eremita*) geprüft. Es wurden alle Bäume im Plangebiet kontrolliert und auf Höhlungen und große Totholzbereiche untersucht sowie Gesiebeprobe entnommen, die unter dem Mikroskop nach Besiedlungsspuren des Eremiten untersucht wurden. Auch im weiteren Umfeld wurde nach Altbäumen gesucht, die eventuell für eine Besiedlung des Eremiten in Frage kommen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet ein Vorkommen des Eremiten auszuschließen ist. Auch im weiteren Umfeld zum Plangebiet konnten keine Brutbäume des Eremiten gefunden werden.

### (f) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 werden entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen. Auf Kap. C 6 dieser Begründung wird verwiesen.

### (g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Angebots an Wohnraum sowie an sozialen Einrichtungen durch eine bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Innenbereich. Das Gebiet ist zudem gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Kompakten Stadt", das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Stadt der kurzen Wege abzielt.

Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, die vorgibt, die Dächer der Hauptgebäude so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

Darüber hinaus werden Regelungen für ein Energiekonzept im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen. So wird hinsichtlich des Gebäudestandards der KfW-Effizienzhaus 55-Standard gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 angestrebt. Weiterhin ist beabsichtigt, die Gebäude durch ein gasbetriebenes Blockheiz-

kraftwerk (BHKW) mit Energie zu versorgen. Es ist vorgesehen, das BHKW im Gebäudekomplex im östlichen Teil des Plangebietes zu integrieren und zwei weitere Wohngebäude im westlichen Teil des Plangebietes über ein Nahwärmenetz hieran anzuschließen.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

(i) Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

▪ Artenschutz:

Um potenzielle Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, dürfen die Gehölze gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode gefällt werden. Die Vegetationsperiode ist vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres. Darüber hinaus sollten im Vorfeld von Baumfällungen Höhlenkontrollen im Hinblick auf etwaigen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Maximal 3-4 Tage vor Abrissbeginn der im Plangebiet bestehenden Gebäude ist eine Kontrolle auf mögliche Brutplätze und Fledermausvorkommen und bei positivem Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

▪ Baumschutz:

Im Zuge der geplanten Maßnahme müssen gemäß Bremischer Baumschutzverordnung geschützte Bäume entfernt werden (s. hierzu unter C), Nr. 10 Baumersatz). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

**E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

**1. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 des Bremischen Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. 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 geplante Allgemeine Wohngebiet und die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (unter anderem das auf dem Grundstück geplante Quartierzentrum mit einer Kindertagesstätte) richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer, insbesondere fördert ein Ausbau der Kinderbetreuung die Berufstätigkeit von Müttern.

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....

Senatsrat