

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- 61 - / - FB-01 -

Bremen, den 18.09.2019

Telefon: 361-15899 (Frau Schulze)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/490 (S)

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

Bebauungsplan 2497
für ein Gebiet in Bremen-Osterholz
nördlich Osterholzer Heerstraße, beidseitig Große Laake und südwestlich Stumpesweg
(Bearbeitungsstand: 17.08.2018)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ca. 0,78 ha große Plangebiet liegt in Bremen-Osterholz, Ortsteil Ellenerbrok-Schevemoor. Hier befand sich bisher eine Schlichtbausiedlung mit 23 Wohnungen, die nach längerem Leerstand im Sommer 2017 abgerissen wurde; die Grundstücke wurden veräußert. Es gilt der Bebauungsplan 2469, der lediglich den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich festsetzt.

Der jetzige Eigentümer plant, auf den Flächen 40 Wohnungen zu errichten, davon 19 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus, 17 Reihenhäuser und 2 Doppelhäuser. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen reichen für die beabsichtigten Vorhaben nicht aus, da diese sich nicht in die Umgebung einfügen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Zur formalen Einleitung des Verfahrens ist es erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Bebauungsplan 2497 ist am 18. Januar 2018 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Auf den Inhalt wird verwiesen.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2497 ist am 04.12.2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2497 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend privat. Der Investor und Grundstückseigentümer übernimmt aufgrund eines abzuschließenden Infrastrukturplanes die Planung und Herstellung der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Parkplätze im Einmündungsbereich der Straße Große Laake. Die öffentliche Erschließungsstraße Große Laake ist hergestellt.

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

2. Genderprüfung

Die neuen Bauzonen betreffen ein Baugebiet, welches für Frauen und Männer und insbesondere Familien gleichermaßen ein attraktiver Wohnort ist. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an beide Geschlechter.

D) Abstimmungen

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

II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2497 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz nördlich Osterholzer Heerstraße, beidseitig Große Laake und südwestlich Stumpesweg (Bearbeitungsstand: 17.08.2018) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2497 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz nördlich Osterholzer Heerstraße, beidseitig Große Laake und südwestlich Stumpesweg (Bearbeitungsstand: 17.08.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes 2497 (Bearbeitungsstand: 17.08.2018)
- Begründung zum Bebauungsplan 2497
- Protokoll der Einwohnerversammlung

Begründung

zum Bebauungsplan 2497

für ein Gebiet in Bremen-Osterholz
nördlich Osterholzer Heerstraße, beidseitig Große Laake und südwestlich
Stumpesweg

(Bearbeitungsstand: 17.08.2018)

Übersichtsplan



Quelle: GeoInformation Bremen

A) Plangebiet

Das ca. 7.800 qm große Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz und hier im Ortsteil Ellenerbrok-Schevemoor. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der ehemaligen Schlichtbausiedlung „Große Laake“ mit den Flurstücken 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, Flur 205, Stadtgemeinde Bremen, Gemarkung VR 205.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Osterholzer Heerstraße im Süden,
- das Ortsamt und das Polizeirevier Osterholz im Westen,
- die Wohngebiete „Auf der Hooge“ und „Kükenmoor“ im Norden sowie
- durch Wohnhäuser im Osten.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Nördlich der Osterholzer Heerstraße grenzt ein Wohngebiet an, welches überwiegend in der 1950er bis 1970er Jahren entwickelt wurde. Besonders prägend sind die zwei mit Reihenhäusern umbauten und baumbestandenen Anger (Auf der Horst, Auf der Hoge). Die umliegende Wohnbebauung weist überwiegend I bis II Vollgeschosse auf. Südlich der Osterholzer Heerstraße befinden sich gewerbliche Einrichtungen, Einzelhandel und weitere Wohnbebauung.

Im Plangebiet befand sich die ehemalige Schlichtbausiedlung „Große Laake“. Die seit 2012 leerstehenden sechs Gebäude mit insgesamt 23 Wohnungen, die sich um den Anger mit einem erhaltenswerten Eichenbaumbestand gruppierten, wurden im Sommer 2017 abgebrochen.

Unmittelbar westlich grenzen das Ortsamt Osterholz sowie das Polizeirevier, welches 24 Stunden besetzt ist, an das Plangebiet. Ebenfalls befindet sich dort das Kinder- und Familienzentrum „Schwedenhaus“.

Vom Plangebiet aus ist das „Schwedenhaus“ fußläufig über die Zuwegung zur Osterholzer Heerstraße/Bürgersteig Osterholzer Heerstraße zu erreichen. Die Grundschule „Schule Osterholz“ sowie die Albert-Einstein-Oberschule befinden sich in einer fußläufigen Entfernung (ca. 15 Minuten).

In der Nähe des Plangebietes befinden sich attraktive Naherholungsräume wie die Osterholzer Feldmark, der Friedhof Osterholz und der Park des Klinikums Bremen-Ost.

Aufgrund seiner vorherigen Nutzung ist der zu überplanende Bereich bereits verkehrsmäßig erschlossen. Die öffentliche Erschließung erfolgt über den Stumpesweg/Große Laake.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Mit den nächstgelegenen Bushaltestellen an der Osterholzer Heerstraße sind über die Linie 37 der Bahnhof Mahndorf sowie die Haltestelle Sebaldsbrück zu erreichen.

Der Planungsbereich liegt am südlichen Rand des Fördergebietes „Schweizer Viertel“ (Soziale Stadt). Maßnahmen zur Umgestaltung sind im näheren Umfeld nicht vorgesehen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Das Plangebiet liegt fast vollständig (mit Ausnahme der Flurstücke 676 und 677) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2469 (rechtskräftig seit 21.10.2015). Damit die Nutzungsstruktur entlang der Osterholzer Heerstraße verbessert wird und um negativen städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken, wurden Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2469 ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan 1811 (rechtskräftig seit 04.10.1989) setzt für das Flurstück 676 Garagen sowie ein Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der angrenzenden Flächen für Garagen und Stellplätze, fest. Die

genannten Festsetzungen wurden nicht vollzogen. Die Grundstücksfläche wurde bis zum Abbruch der Gebäude als Lagerplatz genutzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Grundstücke der ehemaligen Schlichtbausiedlung „Große Laake“ wurden veräußert. Der jetzige Eigentümer plant den Bau von Doppel- und Reihenhäusern sowie den Bau von einem mehrgeschossigen Riegelbau zur Osterholzer Heerstraße.

Das bestehende Baurecht lässt die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes nicht zu, daher ist die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich und ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes 2469 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2497 ist möglich, da im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Vergnügungstätten nicht zulässig sind.

Der Bauleitplanung liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde. Das städtebauliche Konzept sieht westlich und östlich des baumbestandenen Angers die Errichtung von 2 zweigeschossigen Reihenhausezeilen mit jeweils 7 bzw. 10 Reihenhäusern vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind 2 zweigeschossige Doppelhäuser vorgesehen. Parallel zur Osterholzer Heerstraße ist 1 viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss (Dachgeschoss) und 19 Wohneinheiten geplant. Insgesamt sollen im Plangebiet 40 Wohneinheiten entstehen. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

4. Planverfahren

Aufgrund der geringen Flächengröße von 0,78 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 „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den geplanten Nutzungen, bei denen das Wohnen überwiegt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig. Ebenso sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit dem städtebaulichen Charakter des Plangebietes nicht vereinbar sind und durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Immissionen die Wohnqualität im Plangebiet erheblich beeinträchtigen würden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird für die geplanten Doppelhäuser und die an der östlichen Grundstücksgrenze gelegene Reihenhausezeile eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Für die an der westlichen Grundstücksgrenze gelegene Reihenhausezeile 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. Für das Mehrfamilienhaus wird eine viergeschossige, ebenfalls abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind voll überbaubar. Die festgesetzten Baugrenzen und die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurden so bemessen, dass bei Zugrundelegung des städtebaulichen Entwurfes die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete, mit Ausnahme des Baufeldes mit dem Mehrfamilienhaus, eingehalten werden. Eine Überschreitung dieser Obergrenzen kann aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Bedingt durch die vorherige Nutzung wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu keiner weiteren Bodenversiegelung führen wird. Zudem befinden sich attraktive Naherholungsräume in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Aus städtebaulicher Sicht ist die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze der maximal zulässigen Grundflächenzahl vertretbar. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Über das gesamte Plangebiet betrachtet werden mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,34 die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete jedoch eingehalten. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass diese dem städtebaulichen Entwurf entsprechen.

Im gesamten Plangebiet wurden die jeweiligen Gebäudehöhen für die Reihen- und Doppelhäuser sowie für das Mehrfamilienhaus (als Höchstmaß) festgesetzt. Bezugspunkt für die im Plangebiet festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche, durch die das Baugrundstück erschlossen wird. Damit soll ein harmonisches Siedlungsbild entstehen und vermieden werden, dass durch nachträgliche Auf- und Ausbauten das einheitliche Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Zusätzlich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Wintergärten, bis zu 3 m hohe Terrassentrennwände sowie Terrassen und deren Überdachungen in einer Tiefe von bis zu 3 m zulässig.

Um den einheitlichen Charakter des Wohngebietes zu sichern, sind Nebenanlagen, Stellplätze, offene und geschlossene Carports innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den jeweilig für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

3. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt vom Stumpesweg, über den baumbestandenen Anger Große Laake (öffentliche Verkehrsfläche) sowie über eine private Verkehrsfläche, die an die öffentliche Verkehrsfläche (Große Laake) anschließt. Der Anger Große Laake bleibt in seiner heutigen Form unverändert.

Die erforderlichen Pflichtstellplätze für die Doppel- und Reihenhäuser sind auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Um eine ausreichende Einsicht zur öffentlichen

Verkehrsfläche sicherzustellen, sind im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser entweder Stellplätze oder „offene Carports“ zu errichten. Garagen oder geschlossene Carports sind nicht zulässig.

Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses werden jeweils seitlich am Gebäude (geschlossene Carports) errichtet sowie in den Gebäudekörper integriert (Erdgeschoss).

Um eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen in Neubaugebieten zu gewährleisten, werden derzeit in der Stadtgemeinde Bremen 25% bis 30% Parkplätze pro Wohneinheit angesetzt, die zusätzlich zu den erforderlichen Pflichteinstellplätzen zu schaffen sind. Bei geplanten 40 Wohneinheiten wären demnach 10-12 öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Aufgrund des auskömmlichen Angebots von Pflichteinstellplätzen im Plangebiet (DH/RH: je 1 Einstellplatz pro Wohneinheit; MFH: 18 Einstellplätze) kann der Wert auf 20% reduziert werden (8 Besucherparkplätze).

Unmittelbar hinter der Zufahrt der öffentlichen Verkehrsfläche Große Laake befinden sich 4 öffentliche Besucherparkplätze. Weitere 4 Besucherparkplätze befinden sich im südwestlichen Teil des Plangebietes. Die 4 Besucherparkplätze im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich auf privaten Grundstücksflächen und wurden als „Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkfläche““ festgesetzt.

Zur Sicherung der öffentlichen Besucherparkplätze im Einmündungsbereich der Straße Große Laake ist ein Infrastrukturvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Amt für Straßen und Verkehr abzuschließen (Herrichtung der Parkplätze und Übertragung der derzeit privaten Fläche an die Stadtgemeinde Bremen).

Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes in Richtung Osterholzer Heerstraße ist über einen kleinen Stichweg vorgesehen. Der Stichweg ist über die private Verkehrsfläche zu erreichen und liegt am südwestlichen Rand des Plangebietes.

Zum Schutz von nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützten Bäumen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Kronentraufbereichs zuzüglich 1,50 m von nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäumen Versiegelungen, Fundamente und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen nicht zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Punktfundamente, soweit die nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützten Bäume hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Diese Festsetzung dient dem Schutz der betreffenden Bäume und soll eine Beeinträchtigung durch Überdachungen vermeiden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur rechtlichen Absicherung der privaten Verkehrsfläche und um die Unterhaltung der Versorgungsleitungen sowie die Erreichbarkeit der Besucherparkplätze und privaten Stellplätze (Carports) zu gewährleisten, wird für den Bereich der privaten Verkehrsfläche ein „Geh- Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie der Allgemeinheit dienenden „Geh- und Fahrrechte“ zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Flächen, festgesetzt. Zur rechtlichen Absicherung des geplanten Durchganges zur Osterholzer Heerstraße (private Verkehrsfläche), wird ein „Geh- und Radfahrrecht“ zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie der Allgemeinheit dienenden „Geh- und Radfahrrechte“ zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Flächen, festgesetzt.

5. Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Beibehaltung des grünen Charakters enthält der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 9 Gestaltungsfestsetzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke. Danach sind die Einfriedungen der Baugrundstücke an den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Hecken, bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m, aus heimischen Arten auszubilden. Zäune sind zu den öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken zulässig und müssen von diesen verdeckt sein. Dies gilt nicht auf der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ entlang der Osterholzer Heerstraße, da aufgrund des Baumbestandes die Anpflanzung einer Hecke nur teilweise möglich ist.

Um die Sicht ausparkender Kraftfahrer auf andere Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten sind Mindestsichtfelder freizuhalten. Die Hecken an den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind daher nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Die öffentliche Straße Große Laake wird nicht durch den Entsorgungsbetrieb angefahren. Die Mülltonnen der Reihen- und Doppelhäuser sowie des Mehrfamilienhauses sind zur Entleerung an die jeweils angrenzende öffentliche Straße zu stellen (Stumpesweg/Osterholzer Heerstraße).

Innerhalb des Plangebietes wurden entsprechend zwei Flächen für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt. Die Aufstellfläche für die Müllbehälter der Reihen- und Doppelhäuser befindet sich im Einmündungsbereich Stumpesweg/Große Laake. Die dauerhafte Aufstellfläche für die Müllbehälter des Mehrfamilienhauses befindet sich hinter dem Mehrfamilienhaus (Osterholzer Heerstraße).

Die Behälterstandortplätze, Zuwegungen und Reinigung sind nach dem Abfallentsorgungsgesetz vorzusehen und mit den Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen (Ortsamt, kirchliche Einrichtung, Kinder- und Familienzentrum) umgeben. Relevante Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen bestehen nicht.

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Die Verkehrslärmbelastung durch die Osterholzer Heerstraße wurde schalltechnisch untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2497 „Große Laake“, 20.11.2017). Das Ergebnis ist unter D) Umweltbelange (f) Immissionsschutz dargestellt.

8. 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 statisch so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist. Die Solarenergieanlagen oder vergleichbare technische Anlagen sind dabei so am Gebäude anzubringen, dass sie die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigen.

9. Kampfmittel, Altlasten

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

Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt geworden. Für das Grundstück Große Laake 15 liegt lediglich ein Hinweis auf Nutzung durch eine Spedition vor (Quelle: Adressbuch Bremen 1955). Zur Überprüfung, ob und in welchem Umfang die im Adressbuch aufgeführte Nutzung tatsächlich stattgefunden hat, wurde die Fa. bregau-ghc GmbH aus Bremen beauftragt, eine Historische Recherche durchzuführen. Im Ergebnis wurde die mutmaßliche gewerbliche Nutzung des Grundstücks als Standort einer Spedition nicht bestätigt. Auf dem Grundstück waren z. B. keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge wie Garagen oder Hallen auszumachen. Bis zum Abbruch der Gebäude im August 2017 lag lediglich eine Wohnbebauung mit Schlichtwohnungen vor (vgl. Historische Recherche vom 13.09.2017). Ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Nutzung „Wohnen“ ist anhand der Nutzungshistorie des Areals somit nicht abzuleiten.

In Bereichen, die vorwiegend zu Spielzwecken genutzt werden, sollte zum Zwecke der Vorsorge nach Beendigung der Baumaßnahmen eine Beprobung des Oberbodens nach Vorgabe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfolgen.

10. Baumersatz

Bei Vollzug des Bebauungsplans sind voraussichtlich 33 Bäume zu entfernen. Der Ist-Zustand dieser Bäume wurde im Oktober 2017 durch einen Baumsachverständigen untersucht (Baumbewertung, Gerrit Güldener, Oktober 2017). Weitere 37 Bäume bleiben innerhalb des Plangebietes erhalten.

Von den 33 Bäumen fallen 14 Bäume unter die Baumschutzverordnung (vom 23.06.2009). Gemäß Kompensationsberechnung (Gerrit Güldener, April 2018) sind als Ersatz 41 Bäume neu zu pflanzen. Die Kompensationsberechnung bezieht alle zu rodenden Bäume mit ein (geschützte und nicht geschützte Bäume gemäß der Baumschutzverordnung). Die genaue Anzahl der Ersatzpflanzungen ist daher mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Innerhalb des Plangebietes können voraussichtlich 17 Ersatzbäume neu gepflanzt werden. Die Ersatzpflanzungen, die sich nicht im Plangebiet umsetzen lassen, sind innerhalb des Stadtteils umzusetzen. Im Städtebaulichen Vertrag wird die Ersatzpflanzung im Plangebiet geregelt, sowie dass die Zahl und die Standorte der Ersatzpflanzungen im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen sind.

11. Grünordnerische Maßnahme

An der südlichen Plangebietsgrenze hat sich entlang der Osterholzer Heerstraße eine Baumreihe mit ortsbildprägendem Baumbestand (Buchen, Eichen, Ahorn) entwickelt. Diese Flächen werden im Bereich parallel zur Plangebietsgrenze mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Baumbestand dauerhaft erhalten bleibt bzw. bei Abgang eine Nachpflanzung erfolgt.

12. Artenschutz

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

Die Rodung von voraussichtlich 33 Bäumen wird nach eingehender Prüfung des Bestandes und der Habitatpotentiale nicht mit einer Zerstörung hochwertiger, unersetzbarer und faunistisch bedeutsamer Grünelemente einhergehen. Dementsprechend werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

13. Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung der Abwasserleitung, die unterhalb der privaten Grundstücksfläche (nördliche „Fläche für Versorgungsanlagen“) verläuft, wurde diese zeichnerisch festgesetzt. Das Nutzungsrecht wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

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 das Plangebiet eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt.

Die Prüfung dieses Bebauungsplanes hat ergeben, dass die zukünftig zulässige bebaubare Grundfläche rd. 2.280 m² beträgt.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB liegen somit vor. 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 und im Bebauungsplanverfahren abgewogen.

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.

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

- Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2497 „Große Laake“, 20.11.2017
- Überprüfung des Fauna-Potentials und artenschutzrechtliche Beurteilung; Arno Schoppenhorst, Büro Ökologis (September 2017)
- Baumbestandsplan, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Wilhelm Schaefer (August 2017)
- Baumbeurteilung, Baumsachverständiger Gerrit Güldener (Oktober 2017)
- Kompensationsberechnung, Baumsachverständiger Gerrit Güldener (April 2018)

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a 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. Das Plangebiet war geprägt von der damaligen Schlichtbausiedlung „Große Laake“ und der Osterholzer Heerstraße. Die seit 2012 leerstehenden sechs Gebäude, die sich um einen Anger mit fünf großen Eichenbäumen gruppieren, wurden im Sommer 2017 abgebrochen. Der Anger mit den fünf Eichenbäumen und den darunterliegenden Grünstreifen wird nicht verändert.

Der südliche und östliche Teil des Plangebietes ist durch Baumbestand geprägt. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem benachbarten Grundstück (Ortsamt/Polizei) ebenfalls ein für das Plangebiet prägender Baumbestand.

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung sowie durch Gemeinbedarfseinrichtungen (Ortsamt, Schule, Familienzentrum) geprägt.

Die Planung fügt sich mit der zwei- bzw. viergeschossigen, den Baumbestand berücksichtigenden Bebauung in das vorhandene Landschafts- bzw. Stadtbild ein.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen im näheren Umfeld geprägt ist. Aufgrund der vorherigen Nutzung (Schlichtbausiedlung) und den damit einhergehenden Versiegelungen wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu keiner weiteren Bodenversiegelung führt. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bio-klimatischer 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 beispielsweise Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt war. Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebiets zwischen 5 m bis etwa 5,5 mNN.

Unter einer humosen Schicht („Mutterboden“) liegen flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor, die einen guten Baugrund darstellen. Es sind Gründungen aller Art, bei

ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Da die Geologie grundsätzlich variabel ist, sollte vor einer Bebauung mittels Bohrsondierungen geprüft werden, ob die Verhältnisse im Planungsgebiet den genannten Bohrergebnissen entsprechen.

Diese Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Die Grundwasser-sole wird ab ca. -25 mNN (ab ca. 30 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2015) ergaben freie Grundwasserstände um 3 mNN (entsprechend zwischen 2 m und 2,5 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 4 mNN (entsprechend zwischen 1 m und 1,5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Norden. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,0 - 5,5; Gesamteisen: 0,2 - 1 mg/l; Chloride: 50 - 100 mg/l; Sulfate: 40-80 mg/l; Magnesium: 1 - 6 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Wegen des Flurabstandes zum Grundwasser (minimal 1 m) und der oberflächennahen Sande kommt nach Auskunft des Geologischen Dienstes eine Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich in Frage.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des Flächenbedarfs für Mulden ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die bestehenden Leitungen abgeleitet.

(d) Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet finden sich insgesamt 70 Bäume, davon bleiben 37 Bäume voraussichtlich erhalten. Zur Errichtung und Erschließung der geplanten Wohngebäude müssen voraussichtlich 33 Bäume gefällt werden, wovon 14 Bäume unter die Baumschutzverordnung fallen. Dabei handelt es sich um 2 Obstbäume, 2 Weißdornbäume, 8 Ahornbäume und 2 Buchen. Hierfür muss gemäß der Baumschutzverordnung Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden.

Des Weiteren sind voraussichtlich 19 weitere Bäume zu entfernen. Hierbei handelt es sich um 4 Ahornbäume (Spitz- und Berg-Ahorn), 6 Rot-Fichten, 1 Serbische Fichte, 2 Hain-Buchen, 2 Moor-Birken, 2 Trauben-Kirschen, 1 Nordmanns-Tanne sowie 1 Obstbaum (Apfel).

Eine Verschiebung der Neubauten ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht möglich. Die geplanten Gebäudekomplexe nehmen bereits weitgehend Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand.

Innerhalb des Plangebietes können voraussichtlich 17 Ersatzbäume neu gepflanzt werden. Im Städtebaulichen Vertrag wird die Ersatzpflanzung im Plangebiet festgelegt. Ebenfalls wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Zahl und die Standorte der Ersatzpflanzungen im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen sind.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine vertiefende Artenschutzkontrolle in Bezug auf aktuelle Brutvogel- und Fledermausvorkommen bzw. auf potentiell bedeutungsvolle Habitatstrukturen für baumhöhlenbesiedelnde Vogel- und Fledermausarten durchgeführt. Auf Grundlage des Baumbestandsplanes erfolgte am 30.08.2017 eine

Inspizierung der Bäume zur Feststellung vorhandener Höhlen, Spalten oder sonstiger Lebensraumnischen sowie zur Ermittlung eventueller Spätbruten von Vögeln. Anschließend wurde das Plangebiet, insbesondere der Gehölzbestand, hinsichtlich ausfliegender oder balzender Fledermäuse sowie ggf. vorhandener nachtaktiver Vogelarten (beispielsweise Eulen) untersucht.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten im Verlauf der Inspizierung im August lediglich vier Vogelarten festgestellt werden (Amsel, Kohlmeise, Ringeltaube und Elster). Alle vier Vogelarten traten als Gastvögel (Nahrungsgäste) auf. Besetzte Reviere oder Brutstätten waren nicht nachzuweisen und in Anbetracht der Jahreszeit auch nicht mehr zu erwarten.

Diese Arten, die als „Allerweltsarten“ (keine allgemeine Gefährdung, keine streng geschützten Arten gemäß BNatSchG, keine Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, keine Höhlenbrüter mit regelmäßig besiedelten Brutplätzen) aufzufassen sind, dürften jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit im Frühjahr/Sommer 2017 dort gebrütet haben, vermutlich in Gesellschaft von weiteren weit verbreiteten, allgemein häufigen Garten- und Gehölzbrutvögeln wie Blaumeise, Rotkehlchen, Grünfink, Buchfink, Zilpzalp, Rabenkrähe usw.

Vorkommen von ökologisch anspruchsvolleren, gefährdeten bzw. streng geschützten Arten wie beispielsweise des Grünspechtes sind in den Baumbeständen nicht zu erwarten. Es ließen sich keine Spechthöhlen, verlassene Bruthöhlen, verwaiste Horste etc. vorfinden. Denkbar wäre lediglich, dass das untersuchte Gebiet von derartigen Spezies als Nahrungsraum, nicht aber als Reproduktionsraum genutzt wird. In diesem Fall wäre das Plangebiet allerdings auch nicht als wesentliches Nahrungshabitat einzustufen.

Fledermäuse

Im Rahmen der Baum-Inspizierung und der einmaligen Detektor-Nachtkontrolle konnten drei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler. Bei den Ortungen handelt es sich jeweils um Einzeltiere, die an den Gehölzen nach Insekten jagten. Daher sind die Baumbestände Teil eines vermutlich größeren Jagdhabitates, das in windstilleren trockenen und wärmeren Nächten regelmäßig zur Nahrungssuche abgeflogen wird.

Wochenstubenquartiere, Balzquartiere von gehölzbewohnenden Fledermausarten oder auch Winterquartiere von Baumfledermäusen können innerhalb des von den Baumrodungen betroffenen Gehölzbestandes aufgrund fehlender Hohlräume an den Baumstämmen ausgeschlossen werden. Lediglich an einem dreistämmigen Ahorn im Südwesten des Plangebietes konnte eine Höhle nachgewiesen werden, die wahrscheinlich durch einen Astabbruch entstanden ist, aber keine ausreichende Tiefe für eine Besiedelung durch Fledermäuse aufweist.

Alle drei nachgewiesenen Arten verfügen im Regelfall über große zusammenhängende Jagdreviere und sind in stark durchgrüntem Siedlungsbereichen bzw. in gehölzreichen Landschaften Nordwestdeutschlands regelmäßig anzutreffen und weit verbreitet. Bezogen auf die „Stader Geest“ (als Teil der bis nach Bremen reichenden atlantischen biogeographischen Tieflandregion) verfügt die Zwergfledermaus, die in diesem Gebiet am häufigsten festzustellen war, über einen allgemein günstigen Erhaltungszustand. Für

den Großen Abendsegler gilt dies ebenfalls bundesweit, jedoch nicht in regionaler Hinsicht. Der Erhaltungszustand der Breitfliedermaus wird regional wie überregional als ungünstig eingestuft. Alle drei Arten unterliegen in Deutschland hohen Schutzauflagen. Der Große Abendsegler (gefährdet) und die Breitflügelmaus (stark gefährdet) stehen zudem auf der Roten Liste. Alle Fledermausarten sind nach dem BNatSchG streng geschützt.

Charakteristische Flugstraßen oder Leitlinien ließen sich während der einmaligen Kontrolle im August nicht ausfindig machen. Denkbar wäre dies jedoch am westlichen Rand des Plangebiets, wo sich mehr oder weniger linear ausgebildete Gehölzstrukturen befinden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der zu beseitigende Baumbestand nicht über Vorkommen von ökologisch anspruchsvolleren, gefährdeten bzw. streng geschützten Vogelarten oder streng geschützten Fledermausarten verfügt. Darüber hinaus finden sich innerhalb des betroffenen Baumbestandes keine wiederbesiedelbaren Lebensstätten wie beispielsweise Spechthöhlen, Baumhorste, Fledermaus-Quartiere etc. Das Plangebiet stellt insbesondere bei dem von Fällung betroffenem Baumbestand keine essentiellen Nahrungs-, Balz- oder Fortpflanzungshabitate für Vögel oder Fledermäuse dar.

Die Rodung der Bäume wird nach eingehender Prüfung des Bestandes und der Habitatpotenziale daher nicht mit einer Zerstörung hochwertiger, unersetzbarer und faunistisch bedeutsamer Grünelemente einhergehen und dementsprechend auch nicht mit konkreten artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG einhergehen, sofern die Rodung außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfindet. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz.

(f) Immissionsschutz

Die städtebauliche Planung muss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes müssen ggf. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zu ihrer Vermeidung oder Minderung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt werden. Solche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmission erfolgen, wenn die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten sind.

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 2497 wurde daher ermittelt, wie hoch die Belastungen und in welchem Maße Schutzvorkehrungen erforderlich sind (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2497 „Große Laake“, 20.11.2017).

In dem Bebauungsplan 2497 ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes liegt gemäß DIN 18005 bei 55 db(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung sind am südlichen Rand des Plangebietes bei freier Schallausbreitung am Tage Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) zu erwarten. Mit zunehmendem Abstand zur Straße nimmt auch die Immissionsbelastung ab und erreicht im nördlichen Teil des Plangebietes rund 54 dB(A). Die Ori-

entwertungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber sind nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. In der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) werden die maßgeblichen Orientierungswerte im gesamten Plangebiet bis zu 18 dB(A) überschritten.

Dementsprechend wurden die Gebäudekörper so ausgerichtet, dass das Mehrfamilienhaus als „Lärmriegel“ für die dahinterliegende Bebauung dient. Durch diese Gebäudestellung wird ein pegelmindernder Einfluss erreicht, sodass im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie an der Nordfassade des Mehrfamilienhauses der maßgebliche Orientierungswert tags eingehalten werden kann. Loggien/Balkone sind entsprechend an der Nordfassade anzuordnen.

Um für alle Freibereiche im Plangebiet eine Unterschreitung des Bezugspegels von 55 dB(A) am Tag für schutzwürdige Außenwohnbereiche im Nahbereich der geplanten Gebäudekörper nachweisen zu können, sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vorzusehen. Als aktive Schallschutzmaßnahmen sind 3 m hohe Terrassentrennwände zwischen den Reihenhäusern, eine Trennwand an der südwestlichen Grundstücksgrenze der westlichen Reihenhausezeile sowie eine hochabsorbierende Rückwand für den Carport östlich des Mehrfamilienhauses vorzusehen. Des Weiteren wurde jeweils eine Lärmschutzwand an der Ost- und Westfassade des Mehrfamilienhauses (Höhe = 2,70 m) zeichnerisch festgesetzt.

In der Nachtzeit wird der Orientierungswert weiterhin nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. An den überwiegenden Gebäudeseiten der geplanten Wohngebäude liegt die Außenlärmbelastung nachts zwischen 45 und 50 dB(A).

An der südlichen Gebäudeseite des geplanten Mehrfamilienhauses sind nachts Außenlärmpegel von über 60 dB(A) zu erwarten.

Insbesondere entlang von Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer einhalten. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird zugunsten der bereits bestehenden Wohnbebauung im Siedlungszusammenhang angewandt.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Wohngebäuden in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) nachts ist in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Darüber hinaus ist bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) sicherzustellen, dass nachts in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Damit werden sowohl tags als auch nachts gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Zudem wird festgesetzt, dass bei Außenpegeln > 60 dB(A) an der Fassade nachts eine Nutzung der dahinter liegenden Räume zum Wohnen unzulässig ist.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen (Anzeige- oder Genehmigungsverfahren).

Alle künftigen Gebäude im Plangebiet werden durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgt. Es ist beabsichtigt das BHKW innerhalb des Mehrfamilienhauses unterzubringen. Zum Schutz der Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass durch das BHKW kein zusätzlicher Lärm, insbesondere keine tieffrequenten oder tonhaltigen Geräusche an der Wohnbebauung/ im Wohnumfeld erzeugt werden. Der Nachweis erfolgt im Anzeige- oder Genehmigungsverfahren.

Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass zunächst das Mehrfamilienhaus parallel zur Osterholzer Heerstraße mit den jeweiligen Lärmschutzwänden und dem geschlossenen Carport (mit einer hochabsorbierenden Rückwand) zu errichten ist.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend privat. Der Investor und Grundstückseigentümer übernimmt aufgrund eines abzuschließenden Infrastrukturvertrages die Planung und Herstellung der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Parkplätze im Einmündungsbereich der Straße Große Laake. Die öffentliche Erschließungsstraße Große Laake ist hergestellt.

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

2. Genderprüfung

Die neuen Bauzonen betreffen ein Baugebiet, welches für Frauen, Männer und insbesondere Familien gleichermaßen ein attraktiver Wohnort ist. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an beide Geschlechter.

Für Entwurf und Aufstellung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

Protokoll
über die Einwohnerversammlung
im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der
Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

am
Donnerstag, den 18. Januar 2018
im Ortsamt Osterholz, Osterholzer Heerstr. 100, 28325 Bremen
Bebauungsplan 2497
für ein Gebiet in Bremen – Osterholz
zwischen Osterholzer Heerstraße und Stumpesweg

Sitzungsbeginn: 17.30 Uhr

Sitzungsende 18.30 Uhr

Teilnehmende:

Herr Schlüter, Ortsamtsleiter und Versammlungsleiter

Frau Contu, Ortsamt Osterholz

Frau Schulze, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 61

ca. 14 Bürgerinnen und Bürger, davon einige Beiratsmitglieder

Zur Einwohnerversammlung ist über die amtlichen Bekanntmachungen in den Bremer Tageszeitungen, am 06.01.2018 und einem Verweis auf die Internetseite www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de, eingeladen worden.

Her Schlüter begrüßt als Ortsamtsleiter die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt Frau Schulze als Stadtplanerin beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vor.

Frau Schulze erläutert anhand von Plänen (städtebauliches Konzept, Bebauungsplan-Vorentwurf) die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Das ca. 7.800 qm große Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz und wird begrenzt durch die Osterholzer Heerstraße sowie durch die Straße Stumpesweg im Norden. Im Plangebiet befand sich die ehemalige Schlichtbausiedlung „Große Laake“. Die seit 2012 leerstehenden sechs Gebäude, die sich um den Anger mit einem erhaltenswerten Eichenbaumbestand gruppierten, wurden im Sommer 2017 abgebrochen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar, damit ist der künftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

Die Grundstücke der ehemaligen Schlichtbausiedlung „Große Laake“ wurden veräußert. Der jetzige Eigentümer plant den Bau von Doppel- und Reihenhäusern sowie den Bau von einem mehrgeschossigen Riegelbau zur Osterholzer Heerstraße.

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 2469, der jedoch keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthält. Da die beabsichtigte Planung sich hinsichtlich des Umfangs nicht in die Umgebung einfügt, ist die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich und ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufhebung des

Bebauungsplanes 2469 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2497 ist möglich, da im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Grundlage für den Bebauungsplan ist das städtebauliche Konzept. Dieses sieht westlich und östlich des baubestanden Angers die Errichtung von 2 zweigeschossigen Reihenhäuserzeilen vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind 2 zweigeschossige Doppelhäuser vorgesehen. Parallel zur Osterholzer Heerstraße ist 1 viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss (Dachgeschoss) und 19 Wohneinheiten geplant. Insgesamt sollen im Plangebiet 40 Wohneinheiten entstehen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vom Stumpesweg, über den Anger Große Laake (öffentliche Verkehrsfläche) sowie über eine private Verkehrsfläche, die an die öffentliche Verkehrsfläche (Große Laake) anschließt.

Die erforderlichen Stellplätze/Carports für die Doppel- und Reihenhäuser sind auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses werden in dem Gebäudekörper integriert (Erdgeschoss) und innerhalb der neu zu errichtenden privaten Verkehrsfläche, im seitlichen Straßenraum, errichtet.

Besucherparkplätze: 4 Parkplätze befinden sich unmittelbar hinter der Zufahrt der öffentlichen Verkehrsfläche Große Laake. Weitere 4 Besucherparkplätze befinden sich im südwestlichen Teil des Plangebietes. Insgesamt stehen 8 Besucherparkplätze zur Verfügung.

Die Aufstellfläche für die Müllbehälter der Reihen- und Doppelhäuser befindet sich im Einmündungsbereich Stumpesweg/Große Laake. Die Aufstellfläche für die Müllbehälter des Mehrfamilienhauses befindet sich westlich neben dem Mehrfamilienhaus.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Osterholzer Heerstraße ist mit erheblichen Geräuschbelastungen zu rechnen. Dementsprechend wurden die Gebäudekörper so ausgerichtet, dass das Mehrfamilienhaus als „Lärmriegel“ für die dahinterliegende Bebauung dient. Für den Bebauungsplan 2497 liegt ein Immissionsschutzgutachten vor, dieses wird zurzeit mit den Fachbehörden abgestimmt.

Bei Vollzug des Bebauungsplans sind voraussichtlich 33 Bäume zu entfernen. Von den 33 Bäumen fallen 14 Bäume unter die Baumschutzverordnung (vom 23.06.2017). Gemäß der Baumschutzverordnung ist hierfür ein Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen. Diese Pflanzungen werden sich (vermutlich) nicht alle im Plangebiet umsetzen lassen. Es wird versucht den Baumersatz, der nicht im Plangebiet gepflanzt werden kann, im Stadtteil zu pflanzen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Arno Schoppenhorst, Büro Ökologis, September 2017) beauftragt.

Der zu beseitigende Baumbestand verfügt gemäß der artenschutzrechtliche Beurteilung nicht über aktuelle Vorkommen brütender bzw. reproduzierender Vögel und Fledermäuse.

Anregungen und Fragen aus dem Publikum:

Es melden sich einige Bürgerinnen und Bürger mit folgenden Wünschen:

- Im Plangebiet sollen keine „Modellwohnungen“ zulässig sein.
- Die Hecke an der Osterholzer Heerstraße sollte dringend geschnitten werden.
- Der Fußweg, der an das Plangebiet angrenzt (Stumpesweg) ist voller Laub und sollte gereinigt werden.
- Es besteht der Wunsch einer fußläufigen Verbindung vom Plangebiet zum „Schwedenhaus“.

Weitere Fragen (und Antworten von Frau Schulze und Herrn Schlüter):

- Warum befindet sich der Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses an der Osterholzer Heerstraße?

Gemäß der Planung von Gebrüder Rausch Wohnbau befindet sich der Eingangsbereich nicht an der Osterholzer Heerstraße, sondern erfolgt über die Straße Große Laake bzw. über die angrenzende Privatstraße.

- Wie kommen die Kinder aus dem künftigen Wohngebiet zum „Schwedenhaus“?

Die Kinder aus dem südlichen Teil des Plangebietes können über eine Zuwegung am Mehrfamilienhaus vorbei, über den Fußweg Osterholzer Heerstraße, zum Schwedenhaus gelangen. Die Kinder aus dem nördlichen Teil des Gebietes könnten über den Stumpesweg und dem angrenzenden Privatweg zum Schwedenhaus gelangen. Hier wäre der Investor bereit eine Zugangspforte zu bezahlen, allerdings wäre zu prüfen, ob die Eigentümer (Eigentümer des Privatweges und Immobilien Bremen) dem zustimmen.

- Wird das Grundstück Osterholzer Heerstraße 108 durch das Bauvorhaben stärker verlärm, da die Carports offen sind?

Das wird so nicht gesehen, da die Carports eine Rückwand haben und die Lücke zwischen dem Mehrfamilienhaus und dem Carport durch eine Wand geschlossen wird. Insofern ändert sich aufgrund des Neubaus nichts an der Bestandssituation.

- Sind die geplanten 8 Besucherparkplätze ausreichend?

Um eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen zu gewährleisten, werden derzeit in Neubaugebieten, von Seiten des ASV (Amt für Straßen und Verkehr), 25% bis 30% Stellplätze pro Wohneinheit angesetzt, die zu den erforderlichen Pflichteinstellplätzen zu schaffen sind. Aufgrund des auskömmlichen Angebots von Pflichteinstellplätzen im Plangebiet (je 1 Einstellplatz pro Wohneinheit) stimmt das ASV der „reduzierten“ Anzahl von 8 Besucherstellplätzen zu.

- Ist die künftige Bewohnerschaft in dem Mehrfamilienhaus durch den Lärm von der Osterholzer Heerstraße geschützt?

Um dies zu ermitteln wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. In dem Bebauungsplangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Orientierungswerte liegen daher bei 55 db(A) tagsüber und 45 db(A) nachts. Durch das Gutachten werden Lärminderungsmaßnahmen untersucht, mit denen die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden kann (beispielsweise aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen). Dies wird im weiteren Verfahren genauer ausgeführt und dargelegt.

- Wenn der Stumpesweg durch Baufahrzeuge zerstört wird, wird der Stumpesweg dann wieder hergestellt?

Sofern die Baufahrzeuge durch den Stumpesweg fahren, wird vorher der Zustand der Straße festgehalten (Beweissicherung). Sollte sich nach der Bauphase der Zustand der Straße verschlechtert haben, so hat der Bauherr/Investor die Straße wieder herzurichten.

- Was passiert mit der Hecke, die sich zwischen dem Plangebiet und dem Grundstück Stumpesweg 4, befindet?

Vorgesehen ist, dass die Hecke nicht erhalten bleibt, sondern an dieser Stelle, parallel zur Grundstücksgrenze, ein „Dungweg“ errichtet wird und Bäume gepflanzt werden.

- Gibt es Festlegungen für die Zäune oder Hecken?

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Beibehaltung des grünen Charakters enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Einfriedung der Baugrundstücke. Danach sind die Einfriedungen der Baugrundstücke an den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Hecken (nicht höher als 80 cm) aus heimischen Arten auszubilden. Zäune sind zu den öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken zulässig und müssen von diesen verdeckt sein.

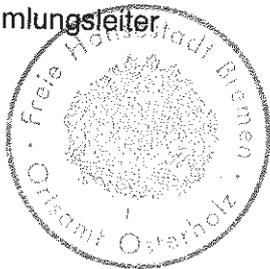
Da es keine weiteren Fragen seitens der Bürgerinnen und Bürger gibt, bedankt sich Herr Schlüter bei Frau Schulze sowie den erschienenen Bürgerinnen und Bürgern und schließt die Versammlung.

Bremen, den 24.01.2018

Ulrich Schlüter

Ulrich Schlüter

Versammlungsleiter



C. Schulze

Claudia Schulze

Protokollführerin

BEBAUUNGSPLAN 2497

für ein Gebiet in Bremen - Osterholz
nördlich Osterholzer Heerstraße, beidseitig Große
Laake und südwestlich Stumpesweg

(Bearbeitungsstand: 17.08.2018)

HINWEISE

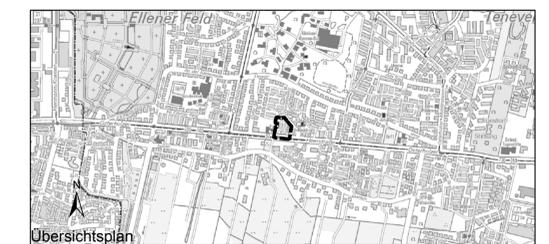
RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) i.d.F.d.B. vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 1. März - 30. September eines jeden Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften des Artenschutzes sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

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



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
Im Auftrag
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
vom bis öffentlich ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Osterholz
vom bis ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

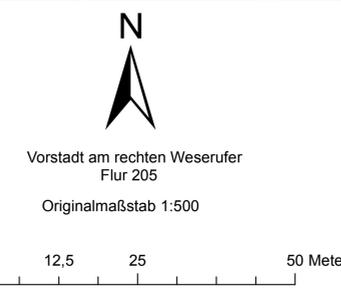
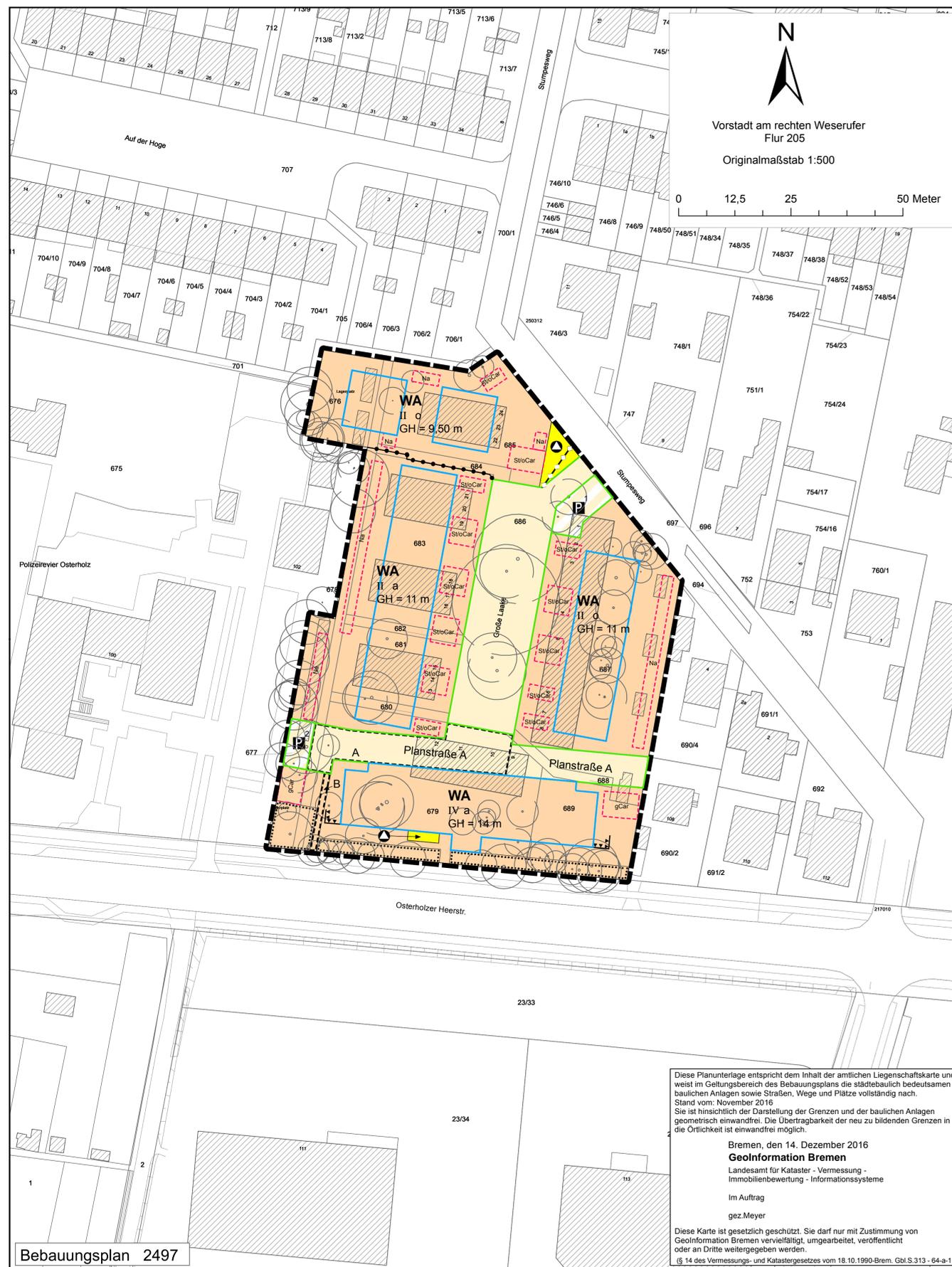
Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

..... Senator
..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt
der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Schulze
Gezeichnet: Schlüter 17.08.2018 (TÖB/G.A.), **Bebauungsplan 2497**

Verfahren: Brünjes



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom: November 2016
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.
Bremen, den 14. Dezember 2016
Geoinformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme
Im Auftrag
gez. Meyer
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313 - 64-a-1)

Bebauungsplan 2497

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
GH Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt, Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 Planstraße A
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze
 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze
 Straßenbegrenzungslinie, die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen
 Abfall

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdische Leitung

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie von Gewässern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätze oder Carports
Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Straßenbegrenzungslinie oder Baugrenze zusammenfällt

Na Nebenanlagen
St Stellplätze
gCar geschlossene Carports
oCar offene Carports

Lärmschutzmauer h = 2,70 m über Gelände

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie der Allgemeinheit dienenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Flächen

Mit Geh-, Radfahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig. Im gesamten Planbereich sind die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen voll überbaubar.
- Der Bezugspunkt für die im Plangebiet festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, durch die das Baugrundstück erschlossen wird.
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO (Bremische Landesbauordnung) sind, sowie Stellplätze, geschlossene und offene Carports nur zulässig, wo sie besonders festgesetzt sind.
- Wintergärten, Terrassentrennwände bis zu 3 m Höhe und Terrassen sowie deren Überdachungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe bis zu 3 m zulässig.
- Für neu zu errichtende Gebäude sind die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik (z.B. Leerrohre, Lage der Technikanschlüsse) so zu gestalten, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Solarenergieanlagen oder andere vergleichbare technische Anlagen sind am Gebäude so anzubringen, dass sie die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigen (§ 85 BremLBO).
- Einfriedigungen der Baugrundstücke an den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind als Hecken mit einer Höhe von maximal 0,80 m aus standortgerechten heimischen Gehölzen auszubilden. Zäune an öffentlichen Flächen sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen verdeckt sein (§ 85 Absatz 1 Nr. 6 BremLBO). Dies gilt nicht auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Im gesamten Plangebiet ist infolge von Verkehrslärm mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu rechnen. Daher ist für Neubauten und bei wesentlichen Umbauten im Plangebiet aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten:
 - 10.1 dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird,
 - 10.2 dass bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird,
 - 10.3 dass bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - 10.4 Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
 - 10.5 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 10.1 bis 10.4 hat im Einzelfall zu erfolgen.
 - 10.6 Bei Außenpegeln > 60 dB(A) an der Fassade nachts ist eine Nutzung der dahinter liegenden Räume zum Wohnen unzulässig.
- Innerhalb der in der Planzeichnung als "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen" festgesetzten Flächen sind die hier bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen.
- Innerhalb des Kronentraufbereichs zzgl. 1,50 m von nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützten Bäumen sind Versiegelungen, Fundamente und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Punktfundamente, soweit die nach der Baumschutzverordnung Bremen geschützten Bäume hierdurch nicht beeinträchtigt werden.