

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 8. Februar 2022**

**Bebauungsplan 2463  
für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße, Pfälzer Weg, Dürkheimer Straße und Otto-Brenner-Allee  
(Bearbeitungsstand: 14.10.2021)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2463 (Bearbeitungsstand: 14.10.2021) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 13.01.2022 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.

Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlagen an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2463 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße, Pfälzer Weg, Dürkheimer Straße und Otto-Brenner-Allee (Bearbeitungsstand: 14.10.2021) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

# **Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung**

## **Bebauungsplan 2463**

**für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Otto-Brenner-Allee, Osterholzer Heerstraße, Dürkheimer Straße und Pfälzer Weg  
(Bearbeitungsstand: 14.10.2021)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2463 (Bearbeitungsstand: 14.10.2021) und die Begründung zum Bebauungsplan vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die damalige Deputation für Bau, Umwelt, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 24. April 2014 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 29. April 2014 öffentlich bekannt gemacht worden. Im Zuge des Planverfahrens wurden die ursprünglichen Planungsziele um die Zielsetzungen Errichtung einer Kita und Berücksichtigung einer möglichen Straßenbahnverbindung zwischen Sebaldsbrück und Mahndorf ergänzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich verkleinert, da eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung für den ursprünglich mit umfassten nord-westlichen Bereich nicht mehr erforderlich ist.

Für die Verkleinerung des Plangebietes und Anpassung der Planungsziele hat die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 20. Mai 2021 einen Beschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 29. Mai 2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

#### **2. Verfahren nach §13a BauGB**

Der Bebauungsplan 2463 wird im Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan 2463 soll die Voraussetzungen u. a. zur Schaffung von Wohnraum und dringend benötigter Kinderbetreuungsmöglichkeiten schaffen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.

#### **3. Umweltbelange**

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß §1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

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

Zum Bebauungsplan 2463 ist am 24. September 2020 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Planentwurfs sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

#### 6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden gleichzeitig durchgeführt. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 20. Mai 2021 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2463 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 9. Juni 2021 bis 21. Juli 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau 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.

#### 7. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 9. dieses Berichtes verwiesen.

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

## 8. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung aufgeführt.

## 9. Planänderungen nach der Auslegung und Änderungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Planentwurf wie folgt punktuell und geringfügig inhaltlich angepasst worden:

- In den Pflanzlisten sind die lateinischen Bezeichnungen gegen die deutschen Bezeichnungen geändert worden.
- Der Hinweis auf Baumschutzvorschriften bei Baumaßnahmen ist gestrichen worden, da dieser nicht erforderlich ist.
- Geringfügige Anpassung der Straßenverkehrsflächen an die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungsplanung.
- Verschiebung und Ergänzung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze.
- Aufgrund der zur Verfügung stehenden Wegebreiten kann im nördlichen Geltungsbereich nur noch eine mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche festgesetzt werden.
- Geringfügige Anpassung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (von 12 m auf 12,50 m Gebäudehöhe sowie von zweigeschossig auf dreigeschossig) für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebäude für soziale Zwecke“ aufgrund der Konkretisierung der Ausführungsplanung.
- Die Umgrenzung der Stellplätze wurde präzisiert.

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 14.10.2021) enthält die o.g. Änderungen.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst und redaktionell insbesondere zum Gliederungspunkt D) überarbeitet.

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf geringfügig geändert worden.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

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

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Fachausschuss Bau, Verkehr, Klimaschutz und Stadtteilentwicklung des Beirates Osterholz hat am 24.06.2021 einstimmig beschlossen, dass er den Planungen zustimmt. Der Fachausschuss hat keinerlei Bedenken bzw. Änderungen.

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.

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2463 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen der Otto-Brenner-Allee, Osterholzer Heerstraße, Dürkheimer Straße und Pfälzer Weg (Bearbeitungsstand: 14.10.2021) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

## Begründung

### **zum Bebauungsplan 2463**

für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Otto-Brenner-Allee, Osterholzer Heerstraße, Dürkheimer Straße und Pfälzer Weg

**(Bearbeitungsstand: 14.10.2021)**

#### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 38.000 m<sup>2</sup>, liegt im Stadtteil Osterholz und hier im Ortsteil Tenever. Das Gebiet lässt sich in drei Bereiche gliedern und umfasst die Flurstücke 44/62, 44/67, 44/97, 44/101, 44/103, 44/120, 44/121 und 58/3, Flur 284, Gemarkung VR 284, Stadtgemeinde Bremen:

- östlich die Grundstücke mit den ansässigen Gewerbebetrieben Günther Bormann GmbH, Shell-Tankstelle und Restaurant Kaiserpalast,
- mittig das ehemalige Grundstück einer bäuerlichen Hofstelle und eines Einfamilienhauses und
- westlich das Grundstück des Wohnpflegeheims Pfälzer Weg des Vereins Conpart e.V.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Otto-Brenner-Allee im Osten, die Osterholzer Heerstraße im Süden, die Bebauung an der Dürkheimer Straße im Norden und durch den Pfälzer Weg im Westen.

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

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

Bis zum Jahr 2014 befand sich eine bäuerliche Hofstelle und ein Einfamilienhaus im mittleren Teil des Plangebiets. In Folge eines Brandes wurde die Hofstelle zerstört und das Einfamilienhaus musste abgebrochen werden. Prägend für dieses Grundstück ist eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Waldfläche, die sich in Richtung Süden bis zur Osterholzer Heerstraße erstreckt und nach Bremischem Waldgesetz einen Wald darstellt.

Das heute brachliegende Grundstück soll bebaut werden. Der Eigentümer des Grundstückes möchte die Fläche für den Wohnungsbau und für den Bau einer sechsprüppigen Kita entwickeln. Die Kita und der Wohnungsbau ergänzen den Mix der bestehenden Siedlungslandschaft aus Wohnen, sozialen Einrichtungen und Gewerbebetrieben.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die in den 90er-Jahren entstandene Wohnsiedlung an der Dürkheimer Straße. Zu dem Wohnpflegeheim Pfälzer Weg gehört eine nördlich an den Geltungsbereich anschließende großzügige Freifläche, die als Sinnesgarten genutzt wird. Diese grenzt an die Parkanlage der Egestorff-Stiftung, die zusammen mit den Gebäuden als Denkmalgruppe unter

Schutz steht. Die Parkanlage prägt einen Grünzug, der sich von der Osterholzer Heerstraße bis zur Sankt-Gotthard-Straße erstreckt (Grünkeil Egestorff-Stiftung).

Die Gewerbebetriebe im östlichen Teil des Plangebiets bilden den Auftakt der Agglomeration von Gewerbebetrieben entlang der Otto-Brenner-Allee bzw. der Hans-Bredow-Straße. Gegenüber des Plangebietes, südlich der Osterholzer Heerstraße erstrecken sich weitere Gewerbebetriebe wie z.B. ein Autohändler, ein Fahrzeugentwickler und ein Einzelhandel für Bürobedarf.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich in einem Kilometer Entfernung die Grundschule Osterholz und in 750 Meter Entfernung die Grundschule am Pfälzer Weg sowie die Oberschule an der Koblenzer Straße (OTE-Stadtteileinrichtungen). Zudem liegt das Gebiet zwischen dem Stadtteilzentrum Osterholz (Schweizer Viertel) und dem Einzelhandels-Sonderstandort Weserpark.

Durch die Haltestelle Tenever Straße an die Straßenbahn-Linie 1 und über die Haltestelle Tenever an die Regionalbuslinien 730 und 740 ist das Plangebiet gut über den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die Haltestellen Teneverstraße und Egestorff-Stiftung liegen in 300 bis 500 Meter fußläufiger Entfernung. Zudem besteht durch den Pfälzer Weg eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung, die insbesondere für die Erreichbarkeit der OTE-Stadtteileinrichtungen Bedeutung hat.

Der Planungsraum liegt im Stadterneuerungsgebiet Tenever. Maßnahmen zur Umgestaltung sind im näheren Umfeld nicht vorgesehen.

## **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen und Grünverbindung dar.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein qualifizierter Bebauungsplan. Gegenwärtig sind Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

## **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich bildet die Schaffung von Wohnraum in einem Mix aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie die Errichtung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte. Die Schaffung von ausreichendem Wohnraum für alle Alters- und Bewohnergruppen und von einem bedarfsgerechten Kita-Angebot sind zentrale Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung.

Das STEP Wohnen hat für den Stadtteil Osterholz den Bedarf an Wohnungen insbesondere für Familien und für kleinere Haushalte (barrierefreie kleinere und mittlere Wohnungen) abgeleitet. Mit einem Anteil von 25 % gefördertem Wohnungsbau soll auch Wohnraum für Haushalte mit einem geringen Einkommen geschaffen werden. Mit der Errichtung von insgesamt 82 WE auf Grundlage des

derzeitig abgestimmten Entwurfs leistet die Planung einen Beitrag zum stadtentwicklungspolitischen Ziel, den quantitativen und qualitativen Wohnungsbestand in städtebaulich integrierten Lagen zu erhöhen. Neben den Wohnungsneubaubedarfen gibt es im Stadtteil Osterholz einen hohen Ausbaubedarf an Kindergärten. Die geplante sechsgruppige Kita trägt zur Entspannung des Betreuungsangebotes im Stadtteil für den U3- und Ü3-Bereich bei.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der städtebauliche Entwurf der Architektengruppe Rosengart + Partner. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in seinen Grundzügen soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Grundstückseigentümer gesichert werden. Der städtebauliche Entwurf ist der Begründung angehängt (Anlage 1).

Der städtebauliche Entwurf skizziert ein Neubaugebiet, das überwiegend dem Wohnen dient. Mit dem Kindergarten und der Möglichkeit gewerblicher Nutzungen in den Erdgeschosslagen der Geschosswohnungsbauten erfährt das Gebiet im Verhältnis zu seiner Größe eine ausgewogene Durchmischung. Insgesamt sollen im Plangebiet 82 Wohneinheiten realisiert werden: 30 Wohneinheiten in Reihenhäusern und 52 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (25 % der Wohneinheiten werden förderfähig im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung). Die Höhenentwicklung erfolgt entsprechend der Gebäudetypologie von Süd nach Nord abnehmend. Den Auftakt der Siedlung bilden zwei Geschosswohnungsbauten. Durch ihre Kubatur tragen sie zur Adressbildung entlang der Osterholzer Heerstraße bei und schützen die nördlich liegende Reihenhausbauung und die Kita vor dem Lärmeintrag der Straße. Die geplanten Reihenhäuser bilden den Übergang zur bestehenden Reihenhaussiedlung an der Dürkheimer Straße. Mit der Zielsetzung, den vorhandenen Gehölzbestand zu schützen, erfolgt die verkehrliche Erschließung und die Bebauung des Gebietes um den prägenden Baumbestand herum. Die verkehrliche Erschließung führt von der Osterholzer Heerstraße in Nord-Süd-Richtung bis zur Wendeanlage. Im Quartier ankommend weitet sich die öffentliche Erschließung zu einem kleinen Platz (Quartiersplatz). Er fasst den westlichen Geschosswohnungsbau und den Kindergarten städtebaulich ein. Menschen aus dem Quartier und aus der Umgebung haben einen Raum für Begegnung und zum Verweilen. Ein weiterer zentraler Freiraum im Quartier ist ein Spielplatz, der nördlich an das Grundstück des Kindergartens anschließt. Zwei Privatstraßen erschließen den Geschosswohnungsbau und den östlichen Bereich des Quartiers. Darüber hinaus sollen für den Fuß- und Radverkehr zwei weitere Verbindungen geschaffen werden. Eine Trasse ermöglicht die Anbindung des neuen Quartiers an den bestehenden Fuß- und Radweg „Pfälzer Weg“, der durch den westlich des Plangebiets liegenden öffentlichen Grünzug verläuft. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung stellt die ehemalige Hofzufahrt durch den Wald dar. Die Architektur des angrenzenden Geschosswohnungsbaus reagiert auf diese Wegeverbindung mit einer Öffnung des Gebäudekörpers.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ist mit der Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung des Standortes für den Wohnungsbau und den Bau einer Kita



begründet. Gleichzeitig soll der sich abzeichnenden städtebaulich negativen Ordnung entlang der Osterholzer Heerstraße durch den geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Beschränkung von autoaffinen Handels- und Dienstleistungsbetrieben entgegengewirkt werden.

Aus dem Verkehrsentwicklungsplan Bremen 2025 geht hervor, dass der Ausbau des Straßenbahnnetzes zwischen Sebaldsbrück und Mahndorf ein wichtiges verkehrspolitisches Ziel ist. Im Zuge dieser Planung werden Auswirkungen auf den Straßenquerschnitt der Osterholzer Heerstraße und durch die Errichtung einer Straßenbahnhaltestelle und P&R-Anlagen erwartet. Konkrete Festlegungen hierzu liegen noch nicht vor.

Zur Realisierung der Planung ist die Schaffung neuen Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich bisher nach § 34 BauGB. Die Aufstellung des Plans erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB. Zum einen handelt es sich um die Überplanung einer in der Vergangenheit baulich in Anspruch genommenen und brachliegenden Fläche in städtebaulich integrierter Lage. Zum anderen beträgt die Größe der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Da nicht alle aufgeführten Ziele und städtebaulichen sowie architektonischen Qualitäten durch den Bebauungsplan geregelt werden können, wird zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

#### **4. Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben. Die Planung dient im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Innenentwicklung und der größenbezogene Schwellenwert ist mit einer überbaubaren Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Das beschleunigte Verfahren ist auch nicht nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, da die Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im westlichen und mittleren Teil des Plangebiets ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* entspricht den geplanten Nutzungen, die vorwiegend dem Wohnen dienen und der planungsrechtlichen Sicherung des Wohnpflegeheims.

Im Plangebiet werden vier unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaft und nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig. Auch nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Der Nutzungsausschluss von allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen stützt sich auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Im WA 3 und WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Es erfolgt hier teilweise eine Umwandlung allgemein zulässiger Nutzungen in nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen: Ausnahmsweise zugelassen werden können im Einzelfall die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Damit sollen kleinflächige (in der Regel mit einer Verkaufsfläche bzw. einem Gastraum bis zu 200 m<sup>2</sup>), für eine gemischte Nutzung typische Betriebe z. B. Bäcker, Kioske, Obst- und Gemüseläden, Nachbarschaftscafés mit Angeboten für den örtlichen Bedarf in Fußgänger-Nähe zur Wohnbebauung zulassungsfähig sein. Diese Nutzungen sind im Sinne der Versorgung des Gebietes nicht störend und tragen zur Nutzungsmischung bei. Diese Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO; die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt gewahrt. Mit der beschränkten Zulassungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt der Bebauungsplan auch die Zielsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 11 BauGB des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadtgemeinde Bremen auf (Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Fortschreibung 2020).

Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereich. Zur Fläche des Gastraumes im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck der Bewirtschaf-

tung dem Kunden zugänglichen Flächen. Der Nutzungsausschluss nur ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen in der textlichen Festsetzung 3.2 stützt sich auf § 1 Abs. 9 BauNVO.

Auch erfolgt ein Nutzungsausschluss im WA 3 und WA 4 von an sich nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind mit den Planungszielen nicht vereinbar und würden das Plangebiet städtebaulich und in seiner Wohnqualität beeinträchtigen.

Östlich an die Wohngebiete angrenzend enthält der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Bereich, der mit \* gekennzeichnet ist. Für diese Fläche wird keine Art der Nutzung festgesetzt. Zukünftige Bauvorhaben werden somit weiterhin hinsichtlich ihrer Art und ihrem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt. Der § 34 BauGB bietet eine ausreichende Entscheidungsgrundlage, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu beurteilen. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis der Neuordnung. Allerdings sind für diesen Bereich Regelungen für Vergnügungsstätten und Einzelhandel notwendig.

In dem mit \* gekennzeichneten Bereich werden Einzelhandelsbetriebe (vgl. zur Begriffsdefinition § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Mischgebiet) ausgeschlossen, wenn sie ein nahversorgungs- und zentrenrelevantes Hauptsortiment gemäß Bremer Liste haben. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente werden gemäß Bremer Liste des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes definiert. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine strukturprägende Größenordnung – in der Regel nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – überschreiten (siehe textliche Festsetzung Nummer 4). Die Zulässigkeit einer solchen Festsetzung ergibt sich aus § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit dem § 34 Abs. 3 BauGB. Gerade innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets, das nur sogenannte „Gebietsversorger“ als gewerbliche Läden und (Handels-)Betriebe allgemein zulässt, liegen besondere städtebauliche Gründe für diesen Nutzungsausschluss vor. Darüber hinaus werden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen (großflächig sind in der Regel Betriebe, wenn sie 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten). Die geregelte ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit im Einzelfall von Einzelhandelsbetrieben mit den vorgenannten Sortimenten, beschränkt auf eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>, stützt sich auch auf das o.g. kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums Osterholz (Schweizer Viertel). Dieses Zentrum soll in seiner zukünftigen Entwicklung gesichert und gestärkt werden. Die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet ist, entsprechend den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadtgemeinde Bremen zu steuern. Von größeren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment im Plangebiet können negative städtebauliche

Auswirkungen in Bezug auf das Stadtteilzentrums Osterholz (Schweizer Viertel) ausgehen.

Darüber hinaus wurde im Zentren- und Nahversorgungskonzept ein räumliches Nahversorgungsdefizit im Ortsteil Tenever dokumentiert. Mit dem Ziel, das Defizit zu beheben, wurde eine Vertiefungsstudie (Verträglichkeitsprüfung eines Supermarktes in Osterholz-Tenever, Köln, März 2020) erstellt. In dieser wurde in einem dialogischen Verfahren die Lokalisierung eines möglichen Nahversorgungsangebots, dessen Strukturierung und Dimensionierung sowie die Auswirkungen auf das in der Nähe befindliche Schweizer Viertel untersucht. Es wurden vier Flächen (darunter auch das Plangebiet) im Ortsteil Tenever geprüft. Im Ergebnis der Studie kommt eine Fläche an der Neuwieder Straße für die Ansiedlung eines Nahversorgers in Betracht.

Entlang der Osterholzer Heerstraße haben sich in den vergangenen Jahren vermehrt autoaffine Nutzungen angesiedelt. Weiterhin gab es regelmäßig Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten. Die Agglomeration dieser Nutzungen entlang der Osterholzer Heerstraße führt zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und mindert die Wohnqualität der bestehenden Quartiere. Aus diesem Grund sind im östlichen Bereich des Plangebietes Waschstraßen und Recyclingbetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Auch sind der Handel mit Kraftfahrzeugen und Dienstleistungen für Kraftfahrzeuge (autoaffine Handels- und Dienstleistungsbetriebe) (textliche Festsetzung Nr. 5) nicht zulässig. Bestehende Betriebe aus dieser Branche, die durch die vorgenannten Festsetzungen unzulässig und damit rechtswidrig würden, erhalten auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO sogenannten erweiterten Bestandsschutz mit dem Inhalt, dass auf dem Grundstück Osterholzer Heerstraße 222 (Flurstück 44/101) und auf dem Grundstück Osterholzer Heerstraße 222 a (Flurstück 44/103) Erneuerungen des vorhandenen Betriebes allgemein zulässig sowie Änderungen ausnahmsweise zugelassen werden können (textliche Festsetzung Nr. 6).

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt. Im WA 4 bestimmt die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung. Unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung noch geltenden Fassung (vgl. § 25e BauNVO-neu, geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802]), wird für alle Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird kein Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Für diesen Bereich ist der geregelte Nutzungsausschluss für die städtebauliche Ordnung ausreichend; einer Maßfestsetzung bedarf es insoweit nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet sich ansonsten auf § 34 BauGB.

Die im städtebaulichen Entwurf beabsichtigte Höhenentwicklung sieht fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser und zweigeschossige Reihenhäuser vor. Die Entwicklung erfolgt von hoch (Süden) nach tief (Norden) und trägt somit zur Adressbildung des Quartiers bei und fügt sich auch in die Nachbarschaft der bestehenden Reihenhaussiedlung ein. Für den Kindergarten (Gemeinbedarfsfläche) sind bis zu drei Geschosse möglich. Die Höhe der zweigeschossigen Gebäude (WA 1) wird in dem geplanten Wohngebiet mit einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Gesamtgebäudehöhe von 11,5 m festgesetzt. Das Maß wird bestimmt durch das Erdgeschoss und ein Obergeschoss von jeweils ca. 3,0 m. Die Gebäudehöhe ermöglicht verschiedene Ausbaustandards für das Dachgeschoss.

Im Süden des Plangebiets (WA 2 und WA 3) wird eine maximale Gebäudehöhe von 17 m festgesetzt. Hierdurch werden bis zu fünfgeschossige Gebäude ermöglicht. Die Höhe wird durch das Erdgeschoss und jeweils vier Obergeschosse von jeweils 3,0 m bestimmt. Die Gebäudehöhe ermöglicht ein ausgebauten Dachgeschoss. Für die Geschosswohnungsbauten ist es vorgesehen, dass das Erdgeschoss der Unterbringung von Stellplätzen und Räumen für die Haustechnik, Müllaufbewahrung, Fahrrädern und Kinderwagen etc. dient. Um diese Räume ansprechend zu gestalten, ist eine Höhe von mindestens 2,3 m erforderlich. Somit wird das Erdgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut und muss mindestens eine lichte Höhe von 2,3 m betragen. Diese Mindesthöhe ist für die Qualität des Aufenthalts im Bereich der überbauten Stellplätze notwendig. Zur Realisierung dieser Qualität werden die Geschosswohnungsbauten mit fünf statt mit vier Vollgeschossen festgesetzt.

In den Erdgeschossebenen sind die Oberkanten der fertigen Fußböden mindestens 0,1 m über der Straßenhöhe herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 8). Durch diese Vorgabe können Gebäude vor den negativen Folgen von Starkregenereignissen geschützt werden.

Für das Grundstück des geplanten Kindergartens wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer dreigeschossigen Bebaubarkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit sichern Freiräume und bieten zukünftigen Nutzungen Entwicklungsmöglichkeiten. Das dritte Geschoss, welches Fläche für Angebote der Frühförderung bereitstellt, soll nur zur östlichen Gebäudeseite auch dreigeschossig ausgebildet werden, wobei das Gebäude insgesamt aber drei Vollgeschosse aufweist. Städtebaulich ist diese Dreigeschossigkeit zur Einfassung des Quartiersplatzes gewollt. Auch unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange bestehen hinsichtlich des Kitagebäudes keine Bedenken.

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 7). Der Höhenpunkt liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Das Höhenprofil verläuft von Nord nach Süd leicht abschüssig. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung kann die Höhenentwicklung der Planstraße nicht genau definiert werden. Es wird allerdings nur von einer leichten Erhöhung

durch den Straßenaufbau ausgegangen, sodass der Bezugspunkt ein fixer Punkt auf der bestehenden Osterholzer Heerstraße ist. Auch wenn der angeführte Höhenbezugspunkt außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird er im Plan kenntlich gemacht.

### **3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

Im Plangebiet ist nach Maßgabe von § 22 BauNVO die offene und abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme stellt das WA 2 nördlich der privaten Grünfläche dar. Hier gilt die abweichende Bauweise. Mit der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als auch Baukörper mit einer Länge von bis zu 50 m möglich. Die abweichende Bauweise ermöglicht die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit einer Länge über 50 m. Die hohe Lärmbelastung, die von der Osterholzer Heerstraße ausgeht, kann zu großen Teilen von diesem Gebäudekörper abgefangen werden. Somit mindert die Größe und Ausrichtung des Baukörpers die Lärmeinwirkung für die nachfolgende Bebauung und Freibereiche.

Der Bebauungsplan soll einen Beitrag zur Umsetzung der Solar-City-Strategie (siehe Energiekonzept) leisten. Um die baulich-energetischen Anforderungen mit dem angestrebten städtebaulich-architektonischen Bild der Siedlung zu harmonisieren, sind für die zweigeschossigen Gebäudekörper ausschließlich Satteldächer zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Ziel ist es, die Solaranlagen möglichst eben auf die Dachflächen zu integrieren und ein Aufständern der Module zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Zusätzlich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen und deren Überdachungen in einer Tiefe von bis zu 3 m und Balkone und Laubengänge in einer Tiefe von bis 1,5 m zulässig. Bei der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der Baugrenze zugunsten der benannten Gebäudeteile sowie Treppenanlagen bis zu 7 m zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 11). Dabei dürfen aber die Belange des Baumschutzes nicht entgegenstehen. Damit soll die Herrichtung von hausnahen Freibereichen für die Bewohner des Gebietes ermöglicht werden. Die Baugrenzen sichern unter anderem auch den Erhalt der geschützten Bäume und Gehölzstrukturen.

### **4. Flächen für den Gemeinbedarf**

Der Kindergarten sowie die Frühförderung werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gebäude für soziale Zwecke“ festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 7 werden die zulässigen Einrichtungen und Anlagen erläutert. Ziel ist, langfristig eine Nutzungsmischung im Quartier zu ermöglichen und die Angebote des benachbarten Schulzentrums Tenever bedarfsgerecht zu ergänzen.

## 5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt von der Osterholzer Heerstraße. Die Erschließungsstraße verläuft nach Norden und wird als Wohnstraße (öffentliche Verkehrsfläche) ausgebaut. Die Wohnstraße mündet in einem Wendeplatz. Ausgehend von der Haupterschließung zweigt nach Osten eine private Erschließungsstraße (Erreichbarkeit der Stellplätze für die Frühförderung, der Besucherstellplätze, des Carporthofs und Zufahrt zu den Stellplätzen des Geschosswohnungsbaus) ab. Von der Haupterschließung nach Westen führend liegt die private Zufahrt zum Geschosswohnungsbau und zu den zugeordneten Stellplätzen.

Durch die Erschließung des Neubaugebietes an das umliegende Verkehrsnetz entstehen neue Verkehre zu den bereits vorhandenen. Mit Blick auf diese planbedingte Verkehrszunahme wurde, um eine leistungsfähige Abwicklung aller Verkehre sicherzustellen, eine verkehrliche Untersuchung beauftragt (BPR, Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2463, April 2021). Dabei wurden verschiedene Berechnungen zu den möglichen Verkehrsströmen vorgenommen. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die linksabbiegenden Verkehre aus dem Gebiet Richtung Knotenpunkt Osterholzer Heerstraße / Otto-Brenner-Allee / Hans-Bredow-Straße (stadtauswärts) keine leistungsfähige Abwicklung im neu entstehenden Knotenpunkt gewährleistet werden kann. Als Lösung ergab die Untersuchung, eine Beschränkung der zulässigen Abbiegemöglichkeiten vorzunehmen, wodurch eine sehr hohe Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes entsteht. Demnach werden aus dem Gebiet heraus nur rechtsabbiegende Verkehre (stadteinwärts) möglich sein. In das Gebiet hinein kommen sowohl rechtsabbiegende Verkehre aus östlicher Richtung (stadteinwärts) als auch linksabbiegende Verkehre aus westlicher Richtung (stadtauswärts).

Um den einheitlichen Charakter des Wohngebietes zu sichern, sind Nebenanlagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur auf den jeweilig für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig. In Erdgeschosslage unter den Geschosswohnungsbauten werden ebenfalls Stellplätze angeboten. Die überbauten Stellplätze tragen zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung bei. Die Stellplätze werden auf dem jeweiligen Grundstück angeordnet. Ein Teil der erforderlichen Stellplätze für die Frühförderung werden auf dem Grundstück des Geschosswohnungsbaus nördlich der privaten Grünfläche realisiert.

Besucherparkplätze (insgesamt 10) befinden sich entlang der öffentlichen Wohnstraße und am östlichen Ende der Privatstraße nördlich von WA 2. Diese beiden Fläche sind als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die Anzahl der Besucherparkplätze beträgt 10 % je Wohneinheit (8 Parkplätze). Hinzu kommen zwei weitere Besucherparkplätze (2 % der Wohneinheiten) aufgrund der Nähe zu sozialen Einrichtungen (Fläche für Gemeinbedarf). Für die Kita sind vier Parkplätze für den Hol- und Bringverkehr vorgesehen. Diese liegen südlich des Vorplatzes der Kita.

Zur Stärkung der Nahmobilität sind zwei Fuß- und Radwegeanbindungen vorgesehen: in Richtung Osterholzer Heerstraße und in Richtung Pfälzer Weg. Die Verbindung zur Osterholzer Heerstraße führt über die ehemalige Erschließungsstraße der Hofstelle. Dieser Weg durch den Wald wird durch den Geschosswohnungsbau bis zur Privatstraße weitergeführt und durch Geh- und Radfahrrechte gesichert. Die Anbindung an den Pfälzer Weg führt zwischen den nördlichen Reihenhausezeilen entlang und verläuft Richtung Westen bis zur Grundstücksgrenze der heute als Sinnesgarten genutzten Freifläche. Vorausgesetzt es kommt zu einer Einigung mit den Eigentümern des angrenzenden Grundstücks, kann dieser Weg bis zum bestehenden Pfälzer Weg ausgebaut werden. Diese Verbindung ist wesentlich und verbindet das neue Wohnquartier mit dem Schulzentrum Tener, ohne diesen Verkehr über die Osterholzer Heerstraße zu führen. Für die bestehenden Nachbarschaften entsteht eine attraktive Wegeverbindung zur geplanten Kita und zum Spielplatz. Details zur Wegeverbindung sollen im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die südlich der Kita vorgesehene Platzfläche wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz festgesetzt. Dieser Platz fasst städtebaulich das Kitagebäude und den südlichen Geschosswohnungsbau ein und bietet einen öffentlichen Raum, in dem sich Bewohner und Besucher des Quartiers aufhalten und begegnen können. Der östliche Bereich des Quartiersplatzes ist als öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt, für den privaten Bereich wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit eingetragen. Insgesamt hat der Quartiersplatz ein einheitliches Erscheinungsbild.

Basierend auf den Untersuchungen des Verkehrsentwicklungsplans 2025 stellt die Osterholzer Heerstraße eine Trasse für die Verlängerung der Straßenbahnstrecke zwischen Sebaldsbrück und Mahndorf dar. Zur Sicherung der potenziellen Trassenführung und dem damit verbundenen Ausbau des Straßenquerschnittes werden seit einigen Jahren Flächen entlang der Osterholzer Heerstraße von der Stadtgemeinde angekauft. Hierzu gehört auch der südliche Bereich der Waldfläche und der Bereich südlich des Geschosswohnungsbaus (südlich der Kita gelegen). Mit dem Ziel der Anpassung des Straßenquerschnitts für den Straßenbahnausbau ist auch die Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche in einem ca. 10 m breiten Stück im Bereich des Wohnpflegeheims erforderlich. Für eine mögliche Variante der Straßenbahnführung wäre eine Verschwenkung der Strecke vor dem Kreuzungsbereich Otto-Brenner-Allee/Hans-Bredow-Straße auf die heutigen Flächen des China-Restaurants (Osterholzer Heerstraße 218) und des Autohändlers (Osterholzer Heerstraße 222a) erforderlich. In dieser Variante kann auch eine Haltestelle mit P&R-Anlage vorgesehen werden. Die Varianten der Straßenbahnführung müssen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht werden. Für die Umsetzung des Projektes ist ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich. Eine Lärmbetrachtung hat die grundsätzlichen Auswirkungen dieser Planung prognostiziert. Die überschlägige Lärmbetrachtung hat ergeben, dass durch den Straßenbahnausbau nur von einer geringfügigen Lärmbelastung für das geplante Wohngebiet auszugehen ist.



## **6. Entwässerung, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung und Energieversorgung**

Aus der geologischen Untersuchung geht hervor, dass sich der Boden grundsätzlich für eine Versickerung des Oberflächenwassers eignet. Der vorhandene Untergrund weist einen ausreichenden Flurabstand auf und die Durchlässigkeit der Sedimente begünstigt die Entwässerung. Aufgrund der Tatsache, dass die Datendichte des geologischen Dienstes nicht ausreicht, um beispielsweise lokal vorkommende Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bewerten, wurden in einem Bodengutachten die Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung untersucht sowie die Ergebnisse in das Entwässerungskonzept übernommen.

Das Gutachten ergab, dass Muldenversickerung grundsätzlich im Gebiet möglich ist. Allerdings können die immer wieder oberflächennah anstehenden Auenlehme die Versickerung beeinträchtigen, sodass es zum Aufstau von niederschlagsbedingtem Sickerungswasser kommt. Die fachgerechte Versickerung in den betroffenen Bereichen (siehe Niederschlagswasser) ist im Rahmen der Ausführungsplanung gutachterlich zu eruieren.

### Schmutzwasser

Das im Neubaugebiet anfallende Schmutzwasser kann in den unter der Osterholzer Heerstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. In der Osterholzer Heerstraße besteht ein Trennsystem aus Schmutzwasser- und Regenwasserkanal. Für die geplanten Gebäude soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein neuer Schmutzwasserkanal hergestellt werden.

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes möglichst dem natürlichen Wasserhaushalt zurückgeführt werden. Für die Versickerung von Regenwasser im Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, das eine Mischung der Entwässerung aus Versickerungselementen und die Einleitung in einen Kanal vorsieht. Versickerungsanlagen und abflussmindernde Maßnahmen sollen über eine Sickermulde, Baumrigolen, Gründächer und versickerungsfähige Oberflächenbeläge geschaffen werden. Darüber hinaus ist im Rahmen der Entwurfsplanung zu prüfen, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser auf der Planstraße in den angrenzenden Wald entwässert werden kann.

Die Verortung von Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücksflächen soll in enger Abstimmung mit der Entwicklung des Hochbaus erfolgen. Im städtebaulichen Vertrag ist ein Materialbuch beigefügt, in dem potenzielle Flächen für Versickerungselemente verortet sind. Die Sickeranlagen sind naturnah zu gestalten und müssen den Baumschutz berücksichtigen.

Als abflussmindernde Maßnahmen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachbegrünung und versickerungsfähigen Oberflächenbelägen. Laut textlicher Festsetzung Nr. 14.5 sind Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen

mit einer Neigung von bis zu 10° und ab 100 m<sup>2</sup> mindestens zu 80 % dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen.

Über die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen im Bereich des Quartiersplatzes, der Stellplätze und der privaten Zuwegungen sowie über die Rückhaltung von Regenwasser über Baumrigolen werden weitere Maßnahmen zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes getroffen.

Die Einzelheiten zur Herstellung und Unterhaltung der Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes werden im städtebaulichen Vertrag und im Erschließungsvertrag geregelt.

#### Flächen für Versorgungsanlagen

Die öffentliche Straße wird durch den Entsorgungsbetrieb angefahren. Die Mülltonnen der Reihenhäuser sowie der Geschosswohnungsbauten und der Kita sind zur Entleerung an die jeweils angrenzende öffentliche Straße zu stellen.

Für den geplanten Geschosswohnungsbau ist auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche im WA 2 eine Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Sie dient als Aufstellfläche für die Müllbehälter des Geschosswohnungsbaus östlich der Planstraße. Die Behälterstandortplätze, Zuwegungen und Reinigung sind nach dem Abfallentsorgungsgesetz vorzusehen und mit den Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

#### Energieversorgung

Das Energiekonzept sieht den Einsatz von Fernwärme mit Anschluss an das Fernwärmenetz Bremen Ost (zukünftig Netzverbund Uni / Ost) und Photovoltaik vor, muss aber im Übrigen noch abschließend entwickelt werden. Das Energieversorgungskonzept soll durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung ergänzt werden. Die Festlegung eines BEG NWG-Standards (ehemals KfW-Standard) soll im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Um die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) im Sinne der Bestrebungen zur *Solar City, Beschluss des Bremer Landtags*, zu fördern, sieht der Bebauungsplan vor, Dachflächen in Teilen der Allgemeinen Wohngebiete und auf der Fläche für Gemeinbedarf für Solarenergie (Photovoltaik) zu nutzen und regelt insoweit eine Errichtungspflicht solcher Anlagen, gestützt auf die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 13). Festsetzungen zur Solarthermie sieht der Bebauungsplan nicht vor, da diesbezüglich das Gebäudeenergiegesetz des Bundes (GEG) regulierend wirkt. Im städtebaulichen Vertrag werden die Details zur Ausführung der Photovoltaikanlagen vereinbart, wobei angestrebt wird, auf mindestens 50 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten.

Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 13, werden gestalterische Vorgaben für Solaranlagen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 22).

## **7. Grünflächen**

Im Bereich des Neubaugebietes setzt der Bebauungsplan zwei private Grünflächen fest. Auf der Grünfläche westlich der Haupterschließung wird ein Spielplatz hergestellt. Hierbei handelt es sich um die Fläche, die nach Spielflächenortsgesetz erforderlich ist. Ziel ist es, diese Fläche multifunktional und grundstücksübergreifend zu nutzen. Als naturnaher Erfahrungsraum wird neben der Spielplatznutzung auch ein Teil des Regenwassers auf der Fläche versickert. Darüber hinaus dient der Spielplatz als Erweiterung des Spielangebotes der benachbarten Kita. Regelungen zur Gestaltung des Spielplatzes und zu den Nutzungsrechten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Angrenzend zur Osterholzer Heerstraße wird durch die geplante Waldumwandlung die zweite private Grünfläche festgesetzt. Die Gehölzbestände sollen überwiegend in ihrer Qualität und Quantität erhalten bleiben (textliche Festsetzung Nr. 14.2).

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

Der Bebauungsplan sichert Einzelbaumbestände, Baumgruppen und Heckenstrukturen. Ziel ist es, die markante Gehölzstruktur angrenzend zur Osterholzer Heerstraße und die ökologisch wertvollen Strauchbestände im nördlichen und westlichen Übergang der Neubausiedlung zu den angrenzenden Nutzungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus werden vier ortsbildprägende Einzelbäume mit einer Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB gesichert. Davon betroffen sind die Stiel-Eiche und Hainbuche auf der Fläche des Spielplatzes, der Spitz-Ahorn auf dem Quartiersplatz und der Spitz-Ahorn im Einmündungsbereich der Haupterschließung.

Die Osterholzer Heerstraße ist immer wieder von zurückspringender Architektur zu Gunsten von Vegetationsabschnitten zwischen dem Straßenraum und der Bebauung geprägt. Mit der Festsetzung zum Pflanzgebot von Sträuchern wird dieses Charakteristika und ortstypische Bild sowohl für das Neubaugebiet als auch für den Bereich des bestehenden Wohnpflegeheims verankert. Die zu pflanzenden Sträucher bilden den Übergang vom Straßenraum zum Quartier und puffern vor allem visuell die Beeinträchtigungen der stark befahrenen Osterholzer Heerstraße ab.

Ergänzt wird der Heckenbestand durch ein Pflanzgebot für den nordöstlichen Bereich zwischen der geplanten Neubausiedlung und den Gärten der Bestandssiedlung.

Die Artenauswahl bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Neupflanzung und Pflanzung nach Abgang) ist den Pflanzlisten 1 bis 3 zu entnehmen.

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

Zwischen dem Geschosswohnungsbau und den Reihenhäusern setzt der Bebauungsplan eine Fläche fest, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Diese dienen der Erreichbarkeit der Stellplätze für die Frühförderung, der Besucherstellplätze auf privater Verkehrsfläche und erfordern Rechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen. Die Erreichbarkeit der privaten Stellplätze (Carports) und die Unterhaltung der Versorgungsleitung von Teilen der Reihenhäuser wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke gesichert.

Ein weiteres Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit wird auf dem Quartiersplatz, der als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, gesichert.

Im Bereich des Waldes wird für die ehemalige Hofzufahrt ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Dieser Weg bietet eine autofreie Alternative, um das Plangebiet zu erreichen. Die geplante Architektur (siehe städtebaulicher Vertrag) nimmt mit dem Durchgang des Gebäudes diese Wegebeziehung auf.

Am nordwestlichen Rand des Neubaugebietes soll eine Fußwegeverbindung an den bestehenden Pfälzer Weg erfolgen und wird durch Gehrechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen gesichert. Details zur Wegeverbindung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine überörtliche Radwegeverbindung ist durch den Pfälzer Weg gewährleistet, der ca. 100 m von der Einfahrt in das Baugebiet stadteinwärts von der Osterholzer Heerstraße abgeht.

## **10. Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Grundsätzlich haben die Untersuchungen folgendes Resultat ergeben:

Unter der vorhandenen Versiegelung folgt eine künstliche Auffüllung aus Sanden, die vereinzelt mit Schlacke und Mineralgemisch sowie mit Bauschutt, Beton- und Rotsteinbruch und Glas durchmischt ist. Die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllung

variiert kleinräumig und liegt zwischen ca. 0,15 – 2,20 m. Darunter folgen natürlich anstehende sandige Schichten. Vorhandene künstliche Auffüllungen zeigen erhöhte Analysenwerte, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 für Kinderspielflächen und Wohnen sowie für Industrie und Gewerbe teilweise überschreiten. Weiterhin wurden erhöhte Analysenwerte für die Parameter MKW, BTEX, Blei, Zink und Kupfer oberhalb der Z 2 - Werte nach LAGA (Richtlinie der Arbeitsgemeinschaft Abfall) festgestellt. Im Falle von Bodenbewegungen ist daher zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden nur eingeschränkt möglich sein kann.

Aus den Untersuchungen ergibt sich die Notwendigkeit, dass drei der sechs Grundstücke hinsichtlich ihrer Altlastenbelastung im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Bei den Grundstücken handelt es sich um die Flächen des derzeit ansässigen China-Restaurants (Osterholzer Heerstraße 218), des Autohandels (Osterholzer Heerstraße 222a) und der Tankstelle (Osterholzer Heerstraße 222).

Im Bereich der Grundstücke des Restaurants und des Autohändlers ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,00-0,70 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei bis zu 580 mg/kg TS, Chrom bis zu 730,0 mg/kg TS und Kupfer bis zu 720,0 mg/kg TS verunreinigt. Die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle ist vermutlich auffüllungsbedingt.

Auf dem Grundstück der Shell-Tankstelle (Osterholzer Heerstraße 222) wurde bereits eine Sanierung des Bodens (1994), der Bodenluft (1994-1995) und des Grundwassers (1995-1996 und 2003-2005) durchgeführt. Restbelastungen (MKW, BTEX) sind auch nach den Sanierungen noch im Boden und Grundwasser vorhanden. Im Jahr 2011 wurden weitere Belastungen durch BTEX im Untergrund und im Grundwasser festgestellt. In diesem Bereich ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Erhalt bzw. Herstellung einer Versiegelung, Bodenaustausch) dauerhaft sicherzustellen, dass sowohl der Kontakt mit dem belasteten Material als auch eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen ins Grundwasser unterbunden wird. Niederschlagswasser darf hier nicht gezielt versickert werden (textliche Festsetzung Nr. 17).

Die Bewertung wurde aufgrund der geplanten auszuweisenden Nutzung als Mischgebiet in Anlehnung an die Prüfwerte für Kinderspielflächen-Wohngebiet | Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen. Außerdem wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ der LAWA - Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, herangezogen. Ein Nutzungskonflikt ist nur gegeben, wenn die drei Gewerbegrundstücke zu einer sensibleren Nutzung wie Wohnen gewandelt werden.

## **11. Örtliche Bauvorschriften nach § 85 Bremische Landesbauordnung**

Zur Stärkung des Ortsbildes und für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften.

### Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Baugrundstücke an den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind als Hecken aus heimischen Arten auszubilden. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,3 m nicht überschreiten. Zäune sind zu den öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken zulässig und müssen straßenseitig von

diesen verdeckt sein. Gabionen oder Sichtschutzstreifen für Stabgitterzäune werden aus Gründen des Straßenbildes ausgeschlossen. Zur Vermeidung von optischen Einengungen der Vorgartenbereiche dürfen die Vorgärten auf die gesamte Grundstücksbreite nicht eingefriedet werden (textliche Festsetzung Nr. 20).

#### Stellplätze und Baumpflanzungen

Abweichend von § 10 Abs. 4 Stellplatzortsgesetz (StellplOG) können erforderliche Baumpflanzungen auch außerhalb der Stellplatzflächen an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstückes gepflanzt werden, wenn die Carports durchgehend begrünt werden. Werden die Carportreihen ohne Gründach errichtet, müssen die erforderlichen Bäume innerhalb der Stellplatzfläche gepflanzt werden (textliche Festsetzung Nr. 21).

#### Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik)

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind so anzubringen, dass sie die Gestaltung des Gesamtgebäudekörpers nicht beeinträchtigen (textliche Festsetzung Nr. 22).

### **12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz**

Zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB müssen im Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen festgesetzt werden (textliche Festsetzung Nr. 18 ff und Nr. 19).

Weitere Erläuterungen zu den Immissionsschutzmaßnahmen sind unter D) Umweltbelange dargestellt.

### **13. Hinweise**

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Vor Beginn von Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist Zusammenarbeit mit der Landesarchäologie sicherzustellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Suche und gegebenenfalls eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

### **D) Bewertung der Umweltauswirkungen**

Wie unter B. 4. Beschrieben, liegen bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor. In einem solchen Verfahren kann u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Daher wurde auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet.

Gleichwohl sollen die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes dargestellt werden.

Dabei wurden folgende Unterlagen herangezogen, die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach § 2a BauGB darstellen:

- > 3 Gutachten Baumbestand, Artenvorkommen und Biotoptypen, planungsgruppe grün, Juni 2015/November 2019/Januar 2020
- > Schalltechnisches Gutachten, Akustikbüro Oldenburg, April 2021

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Osterholz und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. An der westlichen Grundstücksgrenze des Pflegeheims Conparte e.V. liegt die Parkanlage der Egestorff-Stiftung. Diese erstreckt sich als Grünzug im Norden bis zur Autobahn A 27 und wird südlich der Osterholzer Heerstraße in Form einer grünen Rad- und Fußwegeverbindung bis zur Osterholzer Feldmark weitergeführt. Die Parkanlage und der Wald prägen durch ihren wertvollen Altbaumbestand das Landschaftsbild. Das landschaftsplanerische Ziel für das Plangebiet besteht gemäß Landschaftsprogramm Bremen 2015 in der Sicherung der Altbaumstandorte, der Biotopvernetzung, der Schaffung einer durchgrünten Siedlungsstruktur und grünbestimmter Wegebeziehungen. Der Wald übernimmt für den Biotopverbund eine wichtige Trittsteinfunktion. Durch den Anschluss des Gebiets an ortsteilübergreifende Grünverbindungen und Erholungswege ist der Zugang zu Flächen, die der Naherholung dienen, gegeben.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung nimmt der Grad an versiegelter Fläche zu. Dies wird Auswirkungen auf das Mikroklima mit sich führen. Hervorzuheben ist, dass mit der Planung die Frischluftschneise, die durch den Grünkeil *Egestorff-Stiftung* gegeben ist, nicht beeinträchtigt wird. Diese klimaökologische Funktion kann beispielsweise Überhitzungseffekte in den Sommermonaten abmildern. Die Planung berücksichtigt den prägenden Baumbestand im südöstlichen Teil des Neubaugebietes und bewahrt für die Regulierung des Mikroklimas wichtige Grünstrukturen. Bei der Versiegelung der Flächen im Plangebiet wird, da wo es möglich ist, auf die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien geachtet.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung können ökologische Bodenfunktionen wie beispielsweise Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt werden.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für das Neubaugebiet sind Maßnahmen geplant, die auf die Rückführung (Versickerung und Verdunstung) des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf abzielen.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebietes bei etwa 4 - 5,5 mNN. Die Geländehöhen steigen leicht in südöstliche Richtung an. Im Folgenden werden die vorherrschenden Eigenschaften des

Untergrundes und des Grundwassers beschrieben und hinsichtlich ihrer Eignung zur Versickerung und Nutzung von Geothermie eingestuft.

#### Geologischer Untergrund

In den oberen Schichten der holozänen /pleistozänen Fein-Mittelsande können humose Anteile (Mutterboden) vorkommen. Bei den nicht bindigen Fein-Mittelsanden handelt sich um die ausgedehnten Ablagerungsflächen der Weserniederterrasse, die nicht oder nur partiell vom Hochwasser erreicht und somit nur lokal überschlickt wurden. Es ist somit davon auszugehen, dass Ton- bzw. Schlufflagen und auch Torfe in geringer Mächtigkeit an der Basis (5-7 m unter GOK) vorkommen können. Es schließen sich die pleistozänen Schmelzwassersande an, deren Basis nicht durch Bohrungen dokumentiert ist, jedoch bei etwa 15-20 m unter GOK angenommen werden kann (3D-Modell Bremen). Der nicht bindige holozäne Untergrund von weicher bis fester Konsistenz weist eine mittlere Tragfähigkeit auf. Die geringmächtigen bindigen Bodenarten im Liegenden (u.a. Schluffe, Torf) sind nur bedingt tragfähig und stark setzungs- und frostempfindlich. Es können Sackungen bei Entwässerung auftreten. Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen, sind möglich.

#### Grundwasser und Versickerung

Das Grundwasser steht frei mit einem Grundwasserspiegel von mittleren 3,5 mNN [max.: 4,5; min.: 2,6] an. Der Flurabstand liegt zwischen 1,5 und 1,9 m (Anstieg Richtung Südosten). Das Grundwasser fließt in nordwestliche Richtung mit einem leichten Gefälle (< 0,05 %). Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (Stichtagsmessungen, Herbst 2011).

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5 m unter GOK und des Flurabstandes (mind. 1,5 m Filterstrecke). Der Untergrund weist einen ausreichenden Flurabstand auf und auch die Durchlässigkeit der Sedimente lässt auf eine grundsätzliche Eignung zur Versickerung von Oberflächenwasser schließen. Aus den uns zur Verfügung stehenden Bohrprofilen kann jedoch aufgrund der geringen Datendichte und der lokalen Heterogenität nicht zuverlässig abgeleitet werden, ob eine Flächenversickerung von Oberflächenwasser nach Durchlässigkeitsbeiwert (kf) vor Ort tatsächlich stattfinden kann, so dass geringdurchlässige Schichten (kf < 10<sup>-6</sup> m/s) lokal vorkommen und die Versickerung von Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „stark betonangreifend“ (XA3) einzustufen ist (pH: 6,2; Sulfate: 100-150 mg/l; Magnesium: < 10 mg/l; Calcium: 50-100 mg/l; Ammonium: < 2 mg/l; freie, aggressive Kohlensäure, berechnet: >100 mg/l; Chloride: 100-150 mg/l; Gesamteisen: 12-25 mg/l (Geochemische Kartierung Bremen, 1993).

#### Geothermie

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und –kühlung ist nur beschränkt erlaubnisfähig, da sich der Standort oberhalb einer



Salzstruktur mit Sulfatgestein im Cap-Rock befindet. Für die Installation von geothermischen Anlagen zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie stellt dies keine Einschränkung dar.

(d) Schutzgut Pflanzen

Im geplanten Neubaugebiet befinden sich insgesamt 69 Bäume, davon fallen 48 Exemplare unter den Schutzstatus im Sinne der Baumschutzverordnung. Zur Errichtung und Erschließung des geplanten Vorhabens müssen insgesamt 5 Bäume gefällt werden. Zwei Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Es handelt es sich um eine Rotbuche und eine Süß-Kirsche. Hierfür muss gemäß der Baumschutzverordnung Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden (Details siehe Abschnitt Kompensation).

Südlich der Flächen WA 3 und WA 4 ist eine ca. 10 m breite und 120 m lange Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Bedarfsfläche für den geplanten Straßenbahnausbau. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, ob in diesem Bereich weitere Bäume für die Herstellung von Nebenanlagen (Fuß- und Radweg) gefällt werden müssen.

Der südöstliche Gehölzbestand wurde als Wald nach Bremischem Waldgesetz (BremWaldG) bewertet. Hinzu kommt der im Westen an den Gehölzbestand anschließende über 30 Jahre alte Vorwald (ca. 650 m<sup>2</sup>) der zum Wald gehört. Dieser Vorwald wurde bereits während des Bebauungsplanverfahrens gerodet. Bei dem zu erhaltenden südöstlichen Gehölzbestand handelt es sich um einen Wald mit vorwiegend altem Baumbestand und mit ehemals Strauchunterwuchs. Laut Baumgutachten müssten viele der alten Bäume einmal jährlich einer Baumkontrolle unterzogen werden, um der Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden. Zur Entwidmung des gefällten Vorwaldes und des Strauchunterwuchses sowie zur Umsetzung von Verkehrssicherungsmaßnahmen im Altbestand muss daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Waldumwandlung erfolgen (Umwidmung in eine private Grünfläche sowie in Verkehrsfläche).

Im Jahr 2019 wurden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen (Stand Juni 2013) insgesamt 13 verschiedene Biotoptypen bzw. Mischtypen erfasst. Flächenmäßig dominieren „Halbruderale Gras- und Staudenfluren (UHM)“ die stark anthropogen überprägte Fläche. Aktuell hat die Sukzession dazu geführt, dass viele Bereiche dichter durch halbruderale Grasbestände (UHM) oder Brombeeren (BRR) geprägt sind. Ebenso hat die Entwicklung durch die zurückgenommene Nutzung dazu geführt, dass in den vergangenen Jahren einige halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerweile durch Ruderalgebüsche (v.a. Aufwuchs von Birken, Ahorn und Traubenkirschen) bewachsen sind (BRK und BRS). Im nördlichen Bereich sind Grünlandflächen vorhanden, die offensichtlich unregelmäßig gemäht werden. Sie weisen zwar ebenfalls Arten einer fortschreitenden Verbrachung auf, doch zurzeit überwiegt noch die wenig veränderte Artenzusammensetzung genutzten Grünlandes. Arten wie Feld-Hainsimse, Kleiner Sauerklee oder das Rote Straußgras deuten auf eine mäßige Nährstoffversorgung hin, sodass die artenreichen Bestände als „Mageres mesophiles Grünland

kalkarmer Standorte (GMA)“ einzustufen sind. Ein Erhalt dieser höherwertigeren Grünlandflächen (GMA) ist im Zuge der Bebauung nicht möglich.

Die Heckenstrukturen an den westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen, die im Gutachten Biotoptypen als Gebüsch aus sonstigem naturnahen Sukzessionsgebüsch (BRS) und Rubus-/Lianen-Gestrüpp (BRR) ausgewiesen sind, werden als erhaltenswert eingestuft. Regelungen hierzu trifft die textliche Festsetzung Nr. 14.3.

(e) Wald nach BremWaldG

Der ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Gehölzbestand im Südosten des Plangebietes ist Wald im Sinne des Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG). Es handelt sich um einen seit über 60 Jahren aufgewachsenen Gehölzbestand, der reich an Totholz und Höhlungen ist. Mit seiner positiven Wirkung auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie aufgrund seiner Immissionsschutzfunktion zur dicht befahrenen Osterholzer Heerstraße soll der Wald in seiner Größe und Struktur erhalten bleiben. Es handelt es sich um einen Wald mit erheblicher Bedeutung gem. § 8 Abs. 5 Nr. 1b BremWaldG und um einen alten Waldstandort mit wesentlicher Bedeutung gem. § 8 Abs. 5 Nr. 1e BremWaldG. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung nördlich des Waldes und der zu erwartenden erhöhten Verkehrssicherungspflicht soll der Wald in eine private Grünfläche umgewandelt werden und wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Regelungen zur Kompensation der Waldumwandlung sind im Abschnitt Kompensation getroffen.

(f) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Zuge der Baumerfassung wurden die Bäume vom Boden aus nach potenziellen Quartiersstrukturen für höhlenbewohnende Arten (Vögel und Fledermäuse) abgesucht. Eine vollständige Einsehbarkeit der Strukturen war aufgrund des Belaubungszustandes (Herbstlaub, Efeubewuchs im Stamm- und Astbereich) und der Bestandshöhen am Sichtungstermin nicht möglich. Insgesamt wurden acht Bäume mit potenziellen Quartiere gefunden. Der Bestand von weiteren Quartierstrukturen kann nicht ausgeschlossen werden:

- > Astlöcher in den Bäumen mit den Nummern 13, 18, 26, 27, 33 und 40: Potenzielle Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder Brutstätten für Höhlenbrüter
- > Rindenschäden an den Bäumen mit den Nummern 26, 35 und 58: Potenzielle Tagesverstecke in den Sommermonaten für Fledermäuse

Im Rahmen einer geplanten Fällung von Bäumen im Zuge der Verkehrssicherung müssen diese per Endoskop-Kamera und Teleskopstange nachkontrolliert werden. Nicht besetzte Quartiere sind vor der Fällung zu verschließen. Sofern die Quartiere Besiedlungspuren und / oder Besatz aufweisen, ist vom Verschluss sowie der geplanten Fällung abzusehen und die Naturschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren.

(g) 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.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrs- und Gewerbelärm ein; das Plangebiet ist Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- und Gewerbelärm ausgesetzt. Für den Bebauungsplan wurde daher ermittelt, wie hoch die Belastungen und in welchem Maße Schutzvorkehrungen erforderlich sind (Akustikbüro Oldenburg, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan, 20.04.2021). In dem Bebauungsplan 2463 ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes liegt gemäß DIN 18005 am Tag (6-22 Uhr) bei 55 dB(A) und in der Nacht (22-6 Uhr) bei 45 dB(A) für Verkehrslärm bzw. bei 40 dB(A) für Gewerbelärm.

Als Reaktion auf die hohe Immissionsbelastung durch den Verkehrslärm, wurden die südlichen Gebäudekörper als Lärmriegel für die dahinterliegende Bebauung und deren Freibereiche in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Das schalltechnische Gutachten zeigt die deutlich schallabschirmende Wirkung der geplanten Geschosswohnungsbauten im Süden des geplanten Baugebietes.

Aufgrund von Überschreitungen der Richtwerte für Gewerbelärm wurde in den Berechnungen des Gutachtens zusätzlich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,7 m entlang der östlichen Grenze der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche berücksichtigt. Durch die Errichtung der Lärmschutzwand kommt es nur noch an einzelnen Fassaden, abhängig von der Höhe, zu Überschreitungen aufgrund von Gewerbelärm. Für diese Fassaden werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 18.4 entsprechende Regelungen getroffen.

Für die geplante Kindertagesstätte sind die Empfehlungen „Umgebungslärm bei Planungsvorhaben von Schulen, Kindertagesheimen und Kindergruppen – Bewertungen und Maßnahmen“ des Gesundheitsamtes Bremen zu beachten. Demnach ist ein maximaler Innenpegel (bei geschlossenem Fenster) von 35 dB(A) einzuhalten. Die Einhaltung eines Mittelungspegels von 55 dB(A) im Außenaufenthaltsbereich im Freien wird dringend empfohlen. Weitergehende Forderungen bzgl. des Außenaufenthaltsbereiches der Kita bestehen bei Werten > 65 dB(A). Die entsprechenden Nachweise haben im Baugenehmigungsverfahren der Kita zu erfolgen.

Verkehrslärmfernwirkung; planbedingte Verkehrszunahme

Die planbedingte Verkehrszunahme, also die Ziel- und Quellverkehre, die zu Lärmimmissionen außerhalb des Plangebietes führen können (sogenannte Verkehrslärmfernwirkung) wurden gutachterlich prognostiziert. Gemäß Verkehrsuntersuchung (BPR, Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2463, April 2021) ist durch das Planvorhaben mit jeweils 170 zusätzlichen Quell-

und Zielverkehren pro Tag zu rechnen. In der betrachteten Spitzenstunde von 16 bis 17 Uhr wird von 17 Zu- und Abfahrten ausgegangen. Diese 34 zusätzlichen Fahrten stehen etwa 2.000 vorhandenen Bestandsverkehren entlang der Osterholzer Heerstraße gegenüber, die ohne das Plangebiet in der Spitzenstunde verkehren würden.

Somit ruft die beabsichtigte Planung eine Verkehrszunahme von weniger als 2 % in der Spitzenstunde hervor. Zum Vergleich bedeutet eine Verkehrszunahme von 100 % (Verdopplung der Verkehre) eine Pegelzunahme von 3 dB, eine Verkehrszunahme von 10 % eine Pegelzunahme von etwa 0,4 dB. Pegeländerungen sind ab etwa 2 dB wahrnehmbar. Die Verkehrslärmfernwirkung kann daher als geringfügig bewertet werden (Akustikbüro Oldenburg, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan, 20.04.2021). Aufgrund dessen müssen keine Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

### Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr)

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ein: Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen der Bundesautobahn 27, der Osterholzer Heerstraße, der Hans-Bredow-Straße sowie den Straßen Oyterdamm und Otto-Brenner-Allee belastet. Eine weitere Vorbelastung im Plangebiet durch Verkehrslärm ist der Schienenverkehrslärm durch die östlich am Plangebiet verlaufende Straßenbahnstrecke (Linie 1).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden entlang der Osterholzer Heerstraße und westlich der bestehenden Gewerbeflächen bis zur geplanten Wohnbebauung mit bis zu 67 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht überschritten. Zum Schutz der zukünftigen Bewohnerschaft wird über die textlichen Festsetzungen Nr. 18.1 bis Nr. 18.4 die Einhaltung von Innenraumpegeln von 35 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht für zu wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen gesichert.

### Gewerbelärm

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen von Gewerbebetrieben belastet. Die Flächenschallquellen befinden sich im östlichen Bereich innerhalb des Plangebietes, nördlich des Plangebietes an der Otto-Brenner-Allee und südlich der Osterholzer Heerstraße. Zum Schutz vor Gewerbelärm soll gemäß textlicher Festsetzung Nr. 19 eine mindestens 2,7 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie die Richtwerte nach TA Lärm werden an einigen Immissionsorten im östlichen Bereich des Neubaugebietes (nordöstliche Reihenhauserzeile, Geschosswohnungsbau nördlich des Waldes) überschritten. Die textliche Festsetzung Nr. 18.4 schließt für diese Fassaden zu öffnende Fenster von Daueraufenthaltsräumen aus. Daueraufenthaltsräume an diesen Fassaden müssen ein zu öffnendes Fenster an einer lärmabgewandten Fassade besitzen.

### Schutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan enthält mit den textlichen Festsetzungen Nr. 18.1 bis Nr. 18.5 und Nr. 19 Anforderungen an aktive und passive Schallschutzmaßnahmen. Ziel ist es, gemäß Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung, die hier genannten Obergrenze nicht zu überschreiten und durch die im Folgenden

beispielhaft genannten baulichen Maßnahmen die Einhaltung von Innenraumpegeln von 35 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht sicherzustellen.

Der Nachweis für die Erfüllung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz hat im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen (textliche Festsetzung Nr. 18.6).

#### Aktiver Schallschutz

In Hinblick auf die geplante Wohnnutzung ist für die Freibereiche der unteren Geschosse und den Schutz vor Gewerbelärm als Schallschutz eine mindestens 2,7 m hohe und ca. 112 m lange Schallschutzwand zwischen geplanter Wohnnutzung und den bestehenden Gewerbebetrieben zu errichten. Details zum Bau und Unterhalt der Lärmschutzwand werden in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### Passiver Schallschutz

Zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume sollten von der dem Straßen- und Schienenverkehr abgewandten Seite realisiert werden. Zudem sind, um die festgesetzten Innenraumpegel (siehe textliche Festsetzung Nr. 18 ff.) nachts bei freier Belüftung nicht zu überschreiten Luftschalldämmungen von Außenbauteilen erforderlich. Räumlich handelt es sich hierbei um die nördlichen und mittleren Reihenhauszeilen sowie die nördliche und westliche Fassade des geplanten Geschosswohnungsbaus nördlich des Waldes. Des Weiteren sind, um die festgesetzten Innenraumpegel nachts bei geschlossenen Fenstern nicht zu überschreiten, bauliche Maßnahmen notwendig. Räumlich handelt es sich hierbei um die östlichen Fassaden der mittleren Reihenhauszeile, die südliche und östliche Fassade des geplanten Kindergartens, die westliche, östliche und südliche Fassade des Geschosswohnungsbaus im Süden der Kita und die Südfassade des Geschosswohnungsbaus nördlich des Waldes. Die Nachweise zur Einhaltung der Innenlärmpegel erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Im Planwerk sind Fassadenbereiche gekennzeichnet, bei denen die Werte für Gewerbelärm nach TA Lärm überschritten sind. Räumlich handelt es sich hierbei um die Ostfassaden der östlichsten Reihenhauszeile und des Geschosswohnungsbaus nördlich des Waldes. Hier dürfen Daueraufenthaltsräume keine zu öffnenden Fenster haben. Ein zu öffnendes Fenster an der lärmabgewandten Seite ist vorzusehen (textliche Festsetzung Nr. 18.4).

Zum Schutz vor Schalleinwirkungen in den hausnahen Freibereichen (Terrassen, Loggien und Balkone), ist für mindestens einen dieser Bereiche pro Wohneinheit durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Lärmpegel im Freibereich von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Der Nachweis zur Einhaltung der Lärmpegel erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Aufgrund der rechnerisch nachgewiesenen schallabsorbierenden Wirkung der südlichen Gebäuderiegel sind ergänzend zu den Festsetzungen zum Schallschutz weitere Schutzmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag geregelt (Baureihenfolge).

(h) **Kompensation**

Kompensation nach Baumschutzverordnung

Die Kompensation der nach Baumschutzverordnung geschützten gefälltten Bäume erfolgt innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält hierzu die textliche Festsetzung Nr. 14.1.

Die geschützten Bäume werden gemäß Baumschutzverordnung kompensiert. Die Kirsche ist demnach durch 4 Obstbäume (Vogel-Kirsche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Holz-Apfel oder Kultur-Apfel) und die Buche durch einen neuen Laubbaum (Hainbuche oder Feld-Ahorn) zu ersetzen.

Anforderungen an die Pflanzqualität der Ersatzpflanzungen sind: Hochstamm, mit Ballen aus extra weitem Stand, mind. 3 x v., STU 16-18 cm

Die Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Kompensation nach Bremer Waldgesetz (BremWaldG)

Der Gehölzbestand im Süden des Plangebietes ist Wald gemäß § 2 des Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG). Der Waldbestand hat nach dem in der Bio- toptypenkartierung dargestellten Umfang eine Größe von rd. 2.000 m<sup>2</sup> und ist über 60 Jahre alt. Etwa ein Viertel der Waldfläche soll entlang der Osterholzer Heerstraße in eine öffentliche Straßenfläche umgewandelt werden. Zudem wurde sogenannter Vorwald für die Nutzung des privaten Wohnens umgewandelt. Auch wenn der Großteil der Grundfläche durch diese Maßnahmen unberührt bleibt, so verliert letztlich die gesamte Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> ihre Waldeigenschaft, da die verbleibende Grundfläche aufgrund ihrer dann zu geringen Größe kein eigenes walddtypisches Binnenklima mehr aufzuweisen vermag. Die restlichen Vegetationsstrukturen sind damit nur noch als eine kleinere Fläche in der übrigen freien Natur mit einzelnen Bestockungen zu sehen, die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BremWaldG nicht unter den Waldbegriff fällt.

Eine Waldumwandlung soll nach den Regelungen des § 8 Abs. 8 BremWaldG zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen nur mit einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung genehmigt werden. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage einer Dienstanweisung vom 24.09.2020. Aufgrund des Bestandsalters von ca. 60 Jahren wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3 erforderlich. Eine weitere Erhöhung des Kompensationsverhältnisses um einmalig 0,5 auf 1:3,5 erfolgt, da es sich um einen Immissionsschutz-Wald gem. § 8 Abs. 5 Nr. 1a BremWaldG und um einen alten Waldstandort mit wesentlicher Bedeutung gem. § 8 Abs. 5 Nr. 1e BremWaldG handelt.

Hinzu kommt ein unter 30 Jahre alter Vorwald (ca. 650 m<sup>2</sup>), der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gerodet wurde. Für den Vorwald wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 erforderlich. Da es sich bei dem Wald um einen Immissionsschutz-Wald mit erheblicher Bedeutung gem. § 8 Abs. 5 Nr. 1a BremWaldG handelt, erhöht sich das Kompensationsverhältnis für den zerstörten Vorwald und um 0,5 auf 1:1,5 (975 m<sup>2</sup>).

Bei vollständiger Waldumwandlung wäre eine Kompensation von 7.975 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese vollständige Waldumwandlung betrifft nur die öffentliche Straßenfläche (662,50 m<sup>2</sup>, rd. ¼ der Fläche). Für die öffentliche Straßenfläche wären demnach 1.993,75 m<sup>2</sup> (0,2 ha) Kompensation erforderlich. Nach dem Berechnungsgrundsatz zur Umwandlung eines Waldes von ca. ¾ (1.500 m<sup>2</sup>) des Waldes in eine private Grünfläche wird eine Ersatzforstung im Verhältnis 1:2,5 (3.750 m<sup>2</sup>) erforderlich, da Teilfunktionen des Waldes erhalten bleiben (-1,0). Der Vorwald wurde jedoch bereits zerstört und wird in ein privates Wohngebiet umgewandelt, so dass für ca. 487,5 m<sup>2</sup> (3/4) Vorwald eine vollständige Waldumwandlung vollzogen wird. Hier beträgt die Kompensation 1:1,5 (731,25 m<sup>2</sup>).

Daraus folgt, dass rund 4.481,25 m<sup>2</sup> (0,45 ha) neuer Wald als Kompensation für die Waldumwandlung in private Grünfläche und privates Wohngebiet an anderer Stelle angelegt werden müssten.

### **Erforderliche Ausgleichsfläche nach BremWaldG**

<b>Umwandlung</b>	<b>Eingriff Fläche</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
private Grünfläche	0,15 ha Wald	Faktor 2,5 Wald	0,375 ha
privates Wohngebiet	0,048 ha Vorwald	Faktor 1,5 Vorwald	0,072 ha
öffentliche Straßenfläche	0,05 ha Wald	Faktor 3,5 Wald	0,175 ha
	0,016 ha Vorwald	Faktor 1,5 Vorwald	0,024 ha
<b>Summe</b>			<b>0,65 ha</b>

Die Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Waldumwandelungsgenehmigung erfolgt mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes und es besteht eine Kompensationsverpflichtung.

### **E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

#### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Parallel zur Osterholzer Heerstraße ist südlich des Grundstück des Wohnpflegeheims ein ca. 10 m breiter und 60 m langer Grundstückstreifen, der sich in Privatbesitz befindet, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit Realisierung des Bebauungsplans 2463 wird der Ankauf dieser ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücksflächen zukünftig erforderlich. Die Fläche südlich des Wohngebietes WA 3 wurde bereits von der Stadt angekauft.

Auf diesen Flächen sollen die heute nicht vorhandenen südlichen Nebenanlagen (Fuß- und Radweg) der Osterholzer Heerstraße hergestellt werden. Der Stadtgemeinde Bremen entstehen zukünftig für den Grunderwerb Kosten. Zum Zeitpunkt des Kaufes wird über GeoInformation eine stichtagsbezogene Wertermittlung eingeholt.

Zur Finanzierung der sonstigen Erschließung im Plangebiet ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag mit dem Erwerber des Grundstücks abzuschließen. Die Kosten für die Erschließung, sowie für die Herrichtung und Unterhaltung des Quartiersplatzes und des Spielplatzes hat der Vorhabenträger zu übernehmen.

Für die Stadt entstehen Kosten im Rahmen der erforderlichen Waldumwandlung. Ein Teilbereich des Waldes entlang der Osterholzer Heerstraße (ca. 10 m breit, etwa  $\frac{1}{4}$  der Waldfläche) soll in eine öffentliche Straßenfläche umgewandelt werden. Die Kosten beziehen sich auf 0,2 ha Waldersatzfläche, die erst zum tatsächlichen Zeitpunkt der Straßenverbreiterung (Eingriff) zu erbringen ist und gesondert projektbezogen zu beantragen sind.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – im Haushalt der Stadtgemeinde von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

## 2. Genderprüfung

Das Quartier soll für alle Menschen ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Wohnquartier soll sich zu einem lebenswerten Wohnort entwickeln. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bedienen keine spezifischen Nachfragegruppen.

Für Entwurf und Aufstellung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag

.....

Senatsrat

Bremen,



