

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

Bremen, 1. März 2018  
Tel.: 361-7340 (Frau Velte)  
361-4136  
Deputation für Umwelt, Bau, Ver-  
kehr, Stadtentwicklung, Energie  
und Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr.: **19/395 (S)**

---

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**  
**Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**  
**am 08.03.2018**

**Bebauungsplan 1274**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum**

**im Bereich**

- **südlich Altenheim Blumenkamp**
- **Raschenkampsweg**
- **Auf dem Hohen Ufer**
- **Billungstraße**

**Bearbeitungsstand: 01.02.2018**

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

**I Sachdarstellung**

**A Anlass**

Im Bereich Raschenkampsweg / Auf dem Hohen Ufer / Billungstraße befinden sich die Flächen und baulichen Reste des Betriebshofes der ehemaligen Gartenbauabteilung des Bauamtes Bremen-Nord. Hierzu gehörten eine Gärtnerei mit Baumschule, das Haus Kränholm mit einer historischen Scheune, Lagerflächen sowie ein Gebäude mit Betriebswohnung und Sozialräumen. Durch die Integration der Abteilung Gartenbau des Bauamtes Bremen-Nord in den Eigenbetrieb „Stadtgrün“ und die Überführung in den Umweltbetrieb Bremen sind auch die Anlagen übertragen worden. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen wurden der Betriebshof und die zugehörigen Flächen aufgegeben. Die Freiflächen sind brachgefallen und der Betriebshof an der Billungstraße wird nur noch provisorisch genutzt. Das Haus Kränholm konnte bereits erfolgreich zum Restaurant/Café und Kulturhof umgebaut werden.

Die Flächen liegen am bzw. im nordwestlichen Bereich der denkmalgeschützten öffentlichen Parkanlage Knoop's Park. Der Randbereich an der Billungstraße außerhalb des Flächendenkmals eignet sich aufgrund seiner integrierten Lage gut zur Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum. Zur Qualitätssicherung in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich wurde ein konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt, wobei der resultierende Siegerentwurf dem

Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde. Die besonderen landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen eines parallel zum Bauleitplanverfahren erstellten Grünordnungsplanes erfasst, bewertet und weitreichende Empfehlungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan formuliert und in diesen aufgenommen.

Um auf dem Gelände die geplante Wohnbebauung entwickeln und auch die Herrichtung der öffentlichen Parkanlage auf der sogenannten „Woldes Wiese“ ermöglichen zu können, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 936A lassen lediglich die ehemalige Nutzung als Stadtgärtnerei zu.

## **B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

## **C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

### **C 1 Finanzielle Auswirkungen**

Kosten für Erschließung, Regulierung, Ausgleich, etc.:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der geplanten Wohnbauflächen entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ist das Grundstück zur Errichtung des geplanten Wohnquartieres an einen Investor verkauft worden, der die Erschließung, die Bebauung und die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durchführen oder deren Durchführung bezahlen wird. Voraussetzung für die Bebauung ist die vertragliche Verpflichtung des Investors, die Kosten zur Herstellung der Erschließung, der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie die regulierungsbedingten Kosten innerhalb des Geltungsbereiches zu übernehmen. Dies wird durch die Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert, der zwischen Investor und Stadtgemeinde geschlossen wird.

Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünanlage:

Die weitere Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Realisierung zur Aufwertung und Integration von „Woldes Wiese“ in das Flächendenkmal Knoops Park übernimmt die Stadtgemeinde Bremen abzüglich der o.g. vom Investor zu tragenden Kosten für Kompensationsmaßnahmen, die auf „Woldes Wiese“ durchzuführen sind. Die Kosten der einzelnen Positionen zur Herstellung von Woldes Wiese sollen in die Haushaltsplanungen eingestellt und voraussichtlich schrittweise umgesetzt werden.

Kosten der Sondierung von Kampfmitteln:

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

### **C 2 Gender-Prüfung**

Das Wohnungsangebot sowie die Herrichtung der öffentlichen Parkanlage richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die Entwicklung eines Wohnquartieres und der direkt anliegenden öffentlichen Parkanlage werden wohnungsnaher Freiräume aktiviert und die Lebensqualität für die Anwohner verbessert, was beiden Geschlechtern unterschiedlicher Generationen zu Gute kommt.

### **C 3 Energetische Aspekte**

Für die geplanten Neubauten in den Wohngebieten ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Auch die ansonsten festgesetzte Höhenbeschränkung für Wohngebäude darf zugunsten von Solarenergieanlagen überschritten werden.

### **C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Durch die Entwicklung eines Wohnquartieres, der Herrichtung eines weiteren Teils der öffentlichen Parkanlage Knoop's Parks und damit der Öffnung einer bislang umzäunten Brachfläche wird ein über viele Jahre mindergenutzter Stadtbereich wieder öffentlich zugänglich und erlebbar gemacht. Durch diese Belebung des Quartiers steigt auch die soziale Kontrolle der angrenzenden Freiräume.

### **C 5 Barrierefreiheit**

Trotz der bewegten Topografie des Geländes werden die öffentlich nutzbaren Fußwege weitestgehend barrierefrei hergestellt. Sollte dies an wenigen Stellen nicht umsetzbar sein, werden Alternativrouten angeboten.

### **D Abstimmung**

Dem Ortsamt Burglesum wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

## **II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1274 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum im Bereich südlich Altenheim Blumenkamp, Raschenkampsweg, Auf dem Hohen Ufer und Billungstraße (Bearbeitungsstand: 01.02.2018) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Bebauungsplan 1274 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum im Bereich südlich Altenheim Blumenkamp, Raschenkampsweg, Auf dem Hohen Ufer und Billungstraße (Bearbeitungsstand: 01.02.2018).

### **Anlagen**

- Bericht der Deputation mit Anlagen
- Begründung
- Zusammenfassende Erklärung
- Planentwurf (Bearbeitungsstand: 01.02.2018)



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

### **Bebauungsplan 1274**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum**

**im Bereich**

- **südlich Altenheim Blumenkamp**
- **Raschenkampsweg**
- **Auf dem Hohen Ufer**
- **Billungstraße**

**Bearbeitungsstand: 01.02.2018**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 1274 (Bearbeitungsstand: 01.02.2018) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat parallel zum Beschluss über die öffentliche Auslegung am 27.04.2017 die Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 1274 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.04.2017 zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 16.04.2013 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der aktuellen Planung unterrichtet.

Am 30.01.2014 wurde aufgrund des öffentlichen Interesses an der Entwicklung der Flächen eine zusätzliche Informationsveranstaltung zum Thema abgehalten.

#### **2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Einwohnerversammlung wurden Fragen der Bürger/innen zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die anschließend Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung waren.

Im Nachgang zur Einwohnerversammlung wurden neun schriftliche Stellungnahmen, davon eine Unterschriftenliste der „Bürgerinitiative Grünes St. Magnus“ mit insgesamt 936 Unterschriften, eingereicht.

Der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft lagen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Beschlussfassung am 27.04.2017 im Volltext in ihrer Sitzung am 27.04.2017 vor. Sie hat zu den jeweiligen Stellungnahmen abschließende Behandlungsempfehlungen ausgesprochen.

## **2.2 Behandlung einer Petition**

Der Petitionsausschuss der Bürgerschaft hat eine im Namen der „Bürgerinitiative Grünes St. Magnus“ am 29.10.2016 verfasste Petition vorgelegt (Az: S19/165). Diese bezog sich auf das laufende Bauleitplanverfahren 1274 und war somit gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 des Gesetzes über die Behandlung von Petitionen als Stellungnahme i.S.v. § 3 BauGB der Deputation zuzuführen und zu behandeln.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in Ihrer Sitzung vom 27.04.2017 über diese Petition abschließend beraten (Anlage 3). Das Behandlungsergebnis wurde dem Petitionsausschuss gemäß § 3 Abs. 3 S. 3 des Gesetzes über die Behandlung von Petitionen mitgeteilt.

Die Petentin hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1274 eine erneute Stellungnahme vorgelegt (vgl. lfd. Nr. 4 der Anlage 1, S. 89 ff).

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

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Soweit Stellungnahmen vorgelegt wurden, sind diese in die weitere Planung eingeflossen.

Da die frühzeitige Beteiligung und die Einleitung des Planverfahrens vor dem Novellierung des BauGB im Mai 2017 erfolgt sind, kann das Planverfahren nach dem bisher geltenden Recht zu Ende geführt werden.

## **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stellungnahmen sind in die weiteren Planungen eingeflossen.

## **5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 27.04.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1274 beschlossen.

Planentwurf, Begründung sowie die umweltrelevanten Unterlagen haben daraufhin in dem Zeitraum vom 15.05.2017 bis 22.06.2017 im Bauamt Bremen-Nord sowie im Ortsamt Burglesum öffentlich ausgelegt.

### **5.1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Energie sind in der Anlage zum Bericht der Deputation (Anlage 1) aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

## **6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2017 gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund von Planänderungen im Anschluss an die erste Trägerbeteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

### **6.1 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes wird verwiesen.

Zwei Stellungnahmen (BUND, Arbeitskreis Bremen-Nord und Förderverein Knoop's Park) konnte nur zum Teil gefolgt werden. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage 2 zum Bericht der Deputation aufgeführt.

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

### **6.2. Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Burglesum hat zum Entwurf des Bebauungsplanes 1274 in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juni 2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

- 1. „Der Beirat nimmt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange den überarbeiteten Bebauungsplan 1274 billigend zur Kenntnis und sieht seine gesteckten Ziele grundsätzlich als erfüllt an. Er regt an, Photovoltaikanlagen auf den Wohngebäuden sowie Dachbegrünung umzusetzen und auf den Stellplatzanlagen und Garagenhöfen E-Ladestationen zu ermöglichen.*
- 2. Des Weiteren fordert der Beirat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr auf, für die öffentliche Grünfläche („Woldes Wiese“) zwischen dem Baugebiet und Raschenkampsweg die weiteren Schritte zur Planung und Umsetzung der Ideen aus dem nichtständigen Ausschuss des Beirates vorzunehmen. Hierzu zählt als erstes die Herstellung eines Wegenetzes, orientiert an der historischen Wegeverbindung. Zeitnah sind dabei die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.*
- 3. Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport wird gebeten, einen Treffpunkt für Jugendliche auf einem Teil der Woldes Wiese zu entwickeln und umzusetzen. Als Grundlage sollen die Ergebnisse aus den durchgeführten Beteiligungsprozessen „Ideenwerkstatt zur Woldes Wiese“ und „Beteiligungstag in Burglesum“ mit Jugendlichen aus dem Stadtteil dienen. Der Kinder- und Jugendbeirat Burglesum ist ebenfalls mit zu beteiligen.“*

Die Deputation nimmt dazu wie folgt Stellung:

zu 1. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Herstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Wohnbebauung sowie E-Ladestationen auf den Stellplatzanlagen grundsätzlich möglich, sollen aber zugunsten der Flexibilität zur Nutzung verschiedener erneuerbarer Energien und weiteren Möglichkeiten zum nachhaltigen Bauen nicht zwingend festgesetzt werden.

zu 2. Als nächster Schritt zur Entwicklung der öffentlichen Grünanlage incl. der Kompensationsmaßnahmen mit Berücksichtigung der Ideen aus dem nicht-ständigen Ausschuss des Beirats Burglesum auf Woldes Wiese wurde der Umweltbetrieb Bremen mit der weiteren Planung beauftragt. Die Kosten zur Umsetzung der Planung sollen in die Haushaltplanungen eingestellt werden.

zu 3. Dieser Beschlussteil betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Der Beschluss wurde zuständigkeithalber an die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport gesandt.

Die Deputation empfiehlt, die Stellungnahme des Beirates wie vorstehend zu behandeln.

## **7. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung**

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie einiger Behörden und Träger öffentlicher Belange überarbeitet und ergänzt worden.

### **7.1 Planänderungen und -ergänzungen**

Im Bebauungsplanentwurf wurden folgende Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Änderung geringer Flächenanteile der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wegfall eines Standortes zur Anpflanzung eines Baumes aufgrund der geänderten Verkehrsfläche (nördliche Wendeanlage)
- Ergänzung einer Fläche für Leitungsrecht an der geplanten südlichen öffentlichen Verkehrsfläche
- Begradigung der Grenze zwischen der mittigen öffentlichen Grünfläche und den angrenzenden WA-Flächen
- Ergänzung / Entfall (Flächentausch) von Flächen für die Abfallentsorgung
- Entfall der Fläche für ein Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Geringfügige Angleichung der Denkmalschutz- und Landschaftsschutzgrenze
- Ergänzung der Festsetzung für die geplante Tiefgarage

Im Bebauungsplanentwurf wurden folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 13a: Statt „12 - 14 cm“ neu: „16 - 18 cm“
- Richtigstellung der textlichen Festsetzung Nr. 14b + 14c: Statt: „Im gesamten Plangebiet“ – neu: „In den reinen Wohngebieten“
- Ergänzung zur textlichen Festsetzung Nr. 4: „Anlagen zur Solarenergienutzung und Aufzugsaufbauten sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen.“
- Redaktionelle Anpassungen

Die Anpassungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes 1274 (Bearbeitungsstand: 01.02.2018) enthalten.

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

## **7.2 Ergänzungen in der Begründung**

Die Begründung wurde infolge der Planänderung redaktionell überarbeitet sowie wie folgt angepasst:

- C 1: Anzahl der geplanten Wohneinheiten
- C 3: Streichung der Ausführungen zur Abfallentsorgung im Unterflursystem, Ergänzung der geplanten konventionellen Abfallentsorgung
- C 6: Streichung der Aufzählung von konkreten Gestaltungsideen
- C 7: Präzisierung der Angaben zur Umsetzung bzw. Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen
- C 8: Präzisierungen der Angaben zur Entsorgung des Niederschlagswassers, Streichung der Möglichkeit über sog. „Schluckbrunnen“
- C 8: Streichung der Angaben zu einem Blockheizkraftwerk (BHKW)
- D 2.1, Vorkommen gefährdeter Tierarten: Ergänzung der Untersuchung zum Juchtenkäfer (kein Vorkommen!)
- D 6: Präzisierung der Aussagen zum Vermeidungsgebot
- E: Ergänzung der Kostenübernahme im Falle einer notwendigen Kampfmittelräumung
- E: Präzisierung der Formulierungen zu den Kosten der Herstellung der öffentlichen Grünanlage (Woldes Wiese)

Die beigefügte Begründung enthält die vorgenannten Änderungen.

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

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 1274 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Auf die Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht relevant betroffen ist.

Die vorgenannten Änderungen / Ergänzungen berücksichtigen Hinweise die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wurden. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen werden.

Die Planänderungen / -ergänzungen wurden mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie mit dem potentiellen Eigentümer des Baugebietes abgestimmt.

## 9. Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan vorgenommenen Erarbeitung des Entwurfs eines Grünordnungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die relevanten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt worden sind. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes eingeflossen und dokumentiert. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

## 10. Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan und der Begründung ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.

## 2. Information des Beirates

Das Ortsamt Burglesum hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

## 3. Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1274 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum im Bereich südlich Altenheim Blumenkamp, Raschenkampsweg, Auf dem Hohen Ufer und Billungstraße (Bearbeitungsstand 01.02.2018) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage 1 zum Bericht) zu beschließen.

-----  
Vorsitzende/r

-----  
Senator/in

## Anlagen:

- **Anlage 1:** Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (**Achtung DATENSCHUTZ – nur zur internen Verwendung!**)
- **Anlage 2:** Behandlung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- **Anlage 3:** Nachrichtlich: Vorgang der Petition „Bürgerinitiative Grünes St. Magnus“ (Az: S19/165) (**Achtung DATENSCHUTZ – nur zur internen Verwendung!**)

**Anlage 2 zum Bericht der Deputation: Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

**Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde Bremen) –Bebauungsplan 1274**

(Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan; BauGB = Baugesetzbuch; BauNVO = Baunutzungsverordnung; WA-Gebiet = Allgemeines Wohngebiet)

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
1.	BUND, Arbeitskreis Bremen-Nord, Manfred Severit, E-Mail v. 13.05.2017	<p>Guten Tag.</p> <p>Der BUND Arbeitskreis Bremen-Nord schlägt folgende Ergänzung zum Bauplan 1274 vor.</p> <p>Um sowohl eine effizientere Isolierung der Wohngebäude und somit ein angenehmeres Wohnraumklima zu erreichen, schlägt der AK Br.-No. eine Dachbegrünung (aller Dächer auf 50 % oder auf 100 % aller Flachdächer bis zu einer Neigung von 30 Grad in Verbindung mit dem obligatorischen Aufbau von Solarthermie) vor. Ebenso wird durch eine Dachbegrünung nicht nur ein stimmiges Bild mit der grünen Umgebung erreicht, sondern bietet einen Filter für CO2 und eine enorme Aufnahme der Wassermassen bei zukünftigen Starkregenzeiten.</p> <p>Diese Stellungnahme wird vom BUND Landesverbandes Bremen e.V. und des Gesamtverbandes Natur- und Umweltschutz Unterweser (GNUU) unterstützt.</p>	<p>Dachbegrünungen sowie die Solarenergienutzung sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf möglich, sollen aber zugunsten der Flexibilität zur Nutzung verschiedener erneuerbarer Energien und weiteren Möglichkeiten zum nachhaltigen Bauen nicht zwingend festgesetzt werden.</p>	<p><b>Der Anregung soll nicht entsprechen werden.</b></p>
2.	Förderverein Knoop's Park e.V., c/o Christof Steuer, Lesmostr.52, 28717 Bremen (v. 08.06.2017)	<p>Ich hatte Ihnen mit Schreiben vom Jan. 2015 bereits unsere grundsätzlichen Bedenken vorgetragen: diese betrafen sowohl die große Menge der geplanten Wohnungen/Häuser, die daraus entstehende hohe Verdichtung im Inneren des Gebietes, die damit zusammenhängenden Verkehrsprobleme im Umfeld der Neubebauung, sowie die Frage nach der Angemessenheit einer solchen Verdichtung in Bezug auf die Nachbarbebauung und den angrenzenden Park.</p> <p>Diese grundsätzlichen Bedenken können mit dem neuen Entwurf des Bebauungsplanes nicht ausgeräumt werden.</p>	<p>Bereits mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung hat die Deputation in ihrer Sitzung am 27.04.2017 dazu folgendes beschlossen (Auszug):</p> <p>„Die festgesetzte Dichte für die geplante Bebauung mit einer GRZ von 0,2 bis 0,3 liegt weit unter der gesetzlich festgelegten Obergrenze von 0,4 für Wohngebiete. Die Dichte ist damit als moderat zu beurteilen. Weiterhin sollen in dem geplanten Wohnquartier Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise realisiert werden. Für die Reihenhauswohnungen ist darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit pro Reihensegment begrenzt, so dass hier keine Verdichtung mehr stattfinden kann. Für die benachbarten Wohngebiete an der Billungstraße, die mit den Bebauungsplänen 396 und 916 überplant oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, sind Überbauungen bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Die ermittelte Grundflächenzahl des Gebäudebestands der Umgebung liegt bei 0,3,</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
			<p>so dass sich die vorliegende Planung hinsichtlich ihrer Dichte gut in die städtebauliche Situation einfügt.“</p> <p>Weiterhin ist im Rahmen der mehrfachen Behördenbeteiligung Seitens des Amtes für Straßen und Verkehr bestätigt worden, dass die Billungstraße den zusätzlichen Verkehr der geplanten Wohnbebauung aufnehmen kann.</p>	
		<p>Die Sicherung des übrigen Geländes als öffentliche Grünfläche hatten wir begrüßt, da es ein alter Wunsch des Fördervereins ist, diese Flächen als Freiflächen zu sichern und dem Knoops Park zuzuschlagen; dabei geht es dem Verein u.a. um einen Weg in Nord-Südrichtung, der aus dem Tor Schotteck kommend zu den Altersheimen und zum Bahnhof St. Magnus führt ( historischer Weg ).</p> <p>Die Erschließung und Durchwegung des Gebietes (Grünverbindung von Ost nach West) hat sich im neuen Entwurf sehr verbessert und die in der Presse und in der öffentlichen Versammlung gezeigten Skizzen und Bilder erzeugen eine positive Vorstellung von der Gesamtanlage. Es entsteht der Eindruck einer eher lockeren Bebauung. Sehr zu begrüßen ist nun vor allem die vom Autoverkehr befreite Grünverbindung von der Weizenfürth zu Woldes Wiese.</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
		<p>Beeindruckt hat uns auch, daß das Gebiet nun „An Woldes Wiese“ heißt .... ! (diese Bezeichnung wurde eigentlich dafür „erfunden“, um die entsprechende Grünfläche zu sichern). Umso mehr erwarten wir, dass diese aufgelockerte und durchgrünte Bebauung nun auch umgesetzt wird und nicht noch aus wirtschaftlichen Zwängen verändert wird.</p> <p>Ganz wichtig erscheint uns in diesem Zusammenhang, dass die Grundstückseinfriedigungen niedrig und als Hecke ausgebildet werden ( wie in der in der Presse bereits gezeigten Perspektive). Die textliche Festsetzung Nr. 14 widerspricht dieser Vorstellung insofern, als dort Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.80 m zulässig sein sollen. Wir bitten darum, <i>diese</i> Höhe auf unter 1,00 m zu senken, da sonst die angestrebte Offenheit, Durchgrünung und Erlebbarkeit im Gebiet erheblich eingeschränkt würde. Es gibt genug schlechte Beispiele dafür, wie sich die Leute hinter hohen Mauern und Monsterhecken verstecken!! Das sollte hier, mit Bezug auf die besondere Lage an einem Park, verhindert werden.</p>	<p>In der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird geregelt, dass Hecken zur Einfriedungen des privaten Grundstücks zum öffentlichen und öffentlich wirkenden Raum (öffentlichen Grünanlagen und Straßen, mittiger privater Erschließungsweg) maximal 1,50 m hoch sein dürfen, die ausschließlich in Verbindung mit Hecken aufzustellenden Zäune dürfen nur eine Höhe von 1,30 m aufweisen. Lediglich zwischen zwei privaten Grundstücken ist eine Einfriedungshöhe von 1,80 m erlaubt. Diese differenzierte Festsetzung lässt sowohl dem öffentlichen Raum ein ausreichend offenes Erscheinungsbild als auch privaten Grundstücksteilen eine angemessene Privatsphäre.</p>	<p><b>Der Anregung wird bezüglich einer Höhenbeschränkung der zu pflanzenden Hecken entsprochen, nicht aber der Höhe von 1,00 m</b></p>

Anlage 2 zum Bericht der Deputation

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
		Was die Grünflächen (Woldes Wiese) angeht, so hoffen wir, dass zügig eine Durchführungsplanung und ein Pflegekonzept vorgelegt werden.	Der Umweltbetrieb Bremen ist bereits mit der Entwurfsplanung von Woldes Wiese beauftragt.	<b>Kenntnisnahme.</b>
		Dem Grünordnungsplan stimmen wir in der vorgelegten Form zu und sprechen uns für die Kontinuität bei der Bearbeitung der nächsten Planungsstufen (Entwurfsplanung, Pflegekonzept), in enger Zusammenarbeit mit dem Umweltbetrieb, aus.		<b>Kenntnisnahme.</b>
		<p>Bisher ist in den Unterlagen nicht gut zu erkennen, welche Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen anzusehen sind, und vom Erschließungsträger finanziert werden, und welche von der Stadt zu machen sind. Es erscheint uns aber sehr wichtig, dass <i>die</i> Verbesserungen (Pflegetmaßnahmen) der Waldkulisse zwischen Bebauung und Woldes Wiese fachlich einwandfrei, sehr zeitnah und mit finanzieller Beteiligung des Investors durchgeführt werden. Durch die heranrückende Bebauung ergibt sich u.E. die Verpflichtung, die Bäume in einen ordentlichen und nachhaltig sicheren Zustand zu versetzen.</p> <p>Eine diesbezügliche Regelung im städtebaulichen Vertrag würden wir sehr begrüßen.</p> <p>Im Namen des Fördervereins Knoops Park bedanke ich mich, daß wir im Verfahren B-Plan.1274 als „sonstiger Träger öffentlicher Belange" beteiligt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Im Grünordnungsplan wurde der Kompensationsbedarf infolge der Inanspruchnahme der geplanten Baumaßnahme ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Diese sind im Bebauungsplanentwurf festgesetzt und deren Durchführung bzw. Finanzierung werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Investorin gesichert. Die Pflegemaßnahmen innerhalb des Baumbestandes zwischen dem geplanten Wohnquartier und Woldes Wiese gehören gem. Grünordnungsplan allerdings nicht dazu.</p>	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b>

**Begründung zum**

## **Bebauungsplan 1274** **„An Woldes Wiese“**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
im Bereich**

- **südlich Altenheim Blumenkamp**
- **Raschenkampsweg**
- **Auf dem Hohen Ufer**
- **Billungstraße**

Anlage 1 .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
A Plangebiet .....	3
A 1 Lage, Entwicklung und Zustand .....	3
A 2 Geltendes Planungsrecht .....	3
B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit .....	4
C Planinhalt .....	5
C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
C 2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinie .....	6
C 3 Verkehrsflächen .....	7
C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	8
C 5 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung) .....	8
C 6 Plätze und Räume für Kinder und Jugendliche .....	8
C 7 Öffentliche Grünflächen und Flächen für Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft .....	9
C 8 Ver- und Entsorgung .....	11
C 9 Sonstige Festsetzungen .....	11
C 10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	12
D Umweltbericht .....	12
D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	12
D 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion einschließlich Vermeidung und Ausgleich .....	13
D 2.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm .....	17
D 2.3 Auswirkungen durch Altlasten .....	17
D 2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	17
D 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
D 4 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung .....	18
D 5 Maßnahmen zur Überwachung .....	18
D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	19
E Finanzielle Auswirkungen .....	19

## **A Plangebiet**

### **A 1 Lage, Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil St. Magnus und hat eine Größe von ca. 8,1 ha.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der alten Stadtgärtnerei am westlichen Randbereich der Parkanlage Knoop's Park. Es grenzt im Norden an die Senioreneinrichtung Blumenkamp, im Osten an den Raschenkampsweg und umfasst weiter auch Flächen des Kulturhofs Kränholm, der sich östlich dieser Straße befindet. Südlich erstreckt sich das Plangebiet bis zur Straße Auf dem Hohen Ufer und westlich bis zur Billungstraße, wobei die bereits bestehende Wohnbebauung im Eckbereich Billungstraße/Auf dem hohen Ufer nicht im Geltungsbereich liegt.

Das Plangebiet wurde bis vor einigen Jahren im Bereich der Billungstraße als städtische Gärtnerei mit östlich anschließenden Flächen für die angegliederte Baumschule genutzt, heute genannt: „Woldes Wiese“. Durch die Integration der Gartenbauabteilung des Bauamtes Bremen-Nord in den Eigenbetrieb „Umweltbetrieb Bremen“ (zuvor: „Stadtgrün“) wurden auch die Liegenschaften übertragen und aus betriebswirtschaftlichen Gründen inzwischen aufgegeben. Der noch vorhandene Gebäudebestand wird vorübergehend als provisorischer Betriebshof vom Umweltbetrieb Bremen genutzt. Die Freilandflächen der Gärtnerei sind heute brachgefallen.

Im Gebäudeensemble Haus Kränholm, einer zugehörigen historischen Scheune sowie im ehemaligen Wohnhaus des Obergärtners von Knoop's Park im südöstlichen Geltungsbereich hatte der städtische Betriebshof seine Betriebsstätte. Nach dessen Auszug wurde dieses denkmalgeschützte Ensemble zu einem Kulturhof mit Restaurant, Kunstcafé, Galerie und Veranstaltungsräumen umgebaut. Im Eckbereich Auf dem Hohen Ufer / Raschenkampsweg befindet sich eine öffentliche Parkplatzanlage für Parkbesucherinnen und -besucher sowie für die Gäste des Kulturhofs Kränholm. Weiter längs des Raschenkampsweges schließt sich eine Schotterwiese an, die einmal im Jahr als Parkplatz für die Besucherinnen und Besucher der Kulturveranstaltung „Sommer in Lesmona“ bereit steht.

### **A 2 Geltendes Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche entlang der Billungstraße als Wohnbaufläche mit Grünschräffur dargestellt. In dieser zukünftigen Baufläche sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Grünfunktionen zu sichern und besondere Planungserfordernisse bei Innenentwicklungsvorhaben zu berücksichtigen. Der überwiegende Teil des Plangebietes, der auch Flächen von Knoop's Park umfasst, ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Entlang des Raschenkampsweges ist weiterhin eine wichtige, zu sichernde Grünverbindung herausgehoben. Der Bebauungsplan wird somit als verbindliche Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 936A, rechtsverbindlich seit 21.12.1982, der hier überwiegend Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Betrieb, Unterhaltung und Sicherung der öffentlichen Grünanlagen (Stadtgärtnerei)“ festsetzt. Der Bereich am Raschenkampsweg ist als öffentliche

Parkanlage mit einer Stellplatzanlage festgesetzt. Die bisherigen baulichen Anlagen liegen im Bereich von festgesetzten Bauzonen, in denen für die Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ Zubehörbauten zulässig sind.

Das gesamte Plangebiet lag bis zur Teilauslösung des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs an der Billungstraße (Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren) innerhalb des 1968 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

## **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

Das Betriebsgelände der ehemaligen Stadtgärtnerei wird nicht mehr benötigt. Der Gebäudebestand wird derzeit nur noch provisorisch genutzt, ist bereits teilweise abgetragen und verfällt zusehends. Die zugehörigen Beet- und Baumschulflächen sind brachgefallen. Das umzäunte Gelände ist nicht öffentlich zugänglich und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Der größte Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Flächendenkmals „Knoops Park“ und bietet Möglichkeiten, die historische Parkanlage in diesem Bereich aufzuwerten und zu vervollständigen. Der übrige Teilbereich außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches an der Billungstraße eignet sich aufgrund seiner attraktiven Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung gut für den Wohnungsbau.

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich des geplanten Wohngebietes Bestandteil des Sofortprogramms Wohnungsbau. Diese basiert auf der Wohnungsbaukonzeption der Stadt Bremen, die vom Senat im Jahre 2010 als gemeinsamer Orientierungsrahmen der Stadtentwicklung beschlossen wurde. Demnach sind die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst viele brachgefallene und untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Als Folge der Neuausrichtung der Stadtentwicklung ist das Planungsziel des ursprünglichen Planaufstellungsbeschlusses vom 22.05.2008 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der ergänzenden Wohnbebauung an der Billungstraße neu bewertet worden. Die bislang geplante großzügige Bebauung „mit geringer Dichte“ kann gesamtstädtisch betrachtet an diesem integrierten Standort der Innenentwicklung nicht mehr vertreten werden und soll insofern moderat verdichtet werden. Die Planungsziele werden derart angepasst, dass die Formulierung „mit geringer Dichte“ gestrichen wird. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen soll nach Maßgabe der aktuellen wohnungsbaupolitischen Erfordernisse der Stadt Bremen erfolgen, wobei sich die Berücksichtigung der Quote für Sozialwohnungen für das geplante Quartier mit gemischter Bebauung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern unter 50 Wohneinheiten nur auf die Mehrfamilienhäuser bezieht. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bremen und der Investorin.

Die übrigen Planungsziele bleiben unverändert. Aufgrund der besonderen Grünfunktion des Bereiches wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt.

Mit der Planung werden die nachfolgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Parkanlage Knoops Park, Steigerung der Erholungs- und Landschaftserlebnisfunktion
- Sicherung und Entwicklung von übergeordneten öffentlichen Wegeverbindungen

- Langfristige Erhaltung der historischen Gebäude (denkmalgeschütztes Ensemble Kränholm) durch eine entsprechende Nutzungssicherung, die in das Parkumfeld integriert werden kann
- Ergänzende Wohnbebauung an der Billungstraße

Mit dem vorhandenen Planungsrecht des Bebauungsplanes 936A sind diese Ziele nicht zu verwirklichen, insofern ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 1274 erforderlich. Da das gesamte Plangebiet einschließlich des geplanten Wohngebietes im Landschaftsschutzgebiet der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen (LandschaftsschutzVO) vom 2. Juli 1968 liegt, wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein Verfahren zur Auslösung der Teilfläche für den Wohnungsbau an der Billungstraße aus dieser LandschaftsschutzVO durchgeführt. Die beiden Verfahren werden zeitgleich abgeschlossen.

Zur Sicherung der architektonischen sowie freiraumplanerischen Qualitäten wurde ein gutachterliches Verfahren mit drei Architekten bzw. Freiraumplanerteams durchgeführt. Der Siegerentwurf liegt dem Bebauungsplan im Bereich des geplanten Wohnquartieres als städtebauliche Konzeption zugrunde.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der direkten Lage an der öffentlichen Parkanlage sowie der Nachbarschaft zur Senioreneinrichtung Blumenkamp werden die neuen Baugebiete an der Billungstraße als Reine Wohngebiete festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung von vier mal fünf zweigeschossigen Reihenhäusern (RH) und vier Mehrfamilienhäusern (MFH) bis zu einer Höhe von 10,50 m in versetzter Lage vor. Die Erschließung erfolgt durch zwei öffentliche Stichstraßen mit Zufahrt von der Billungstraße im südlichen bzw. nördlichen Bereich und jeweils einem weiterführenden privaten Erschließungsweg, die beide in die mittige öffentliche Grünfläche münden. Im nördlichen Quartiersteil sind 22 Wohneinheiten (10 WE in 2 x 5 RH + 12 WE in 6 x 2 MFH), im südlichen Teil 26 Wohneinheiten (10 WE in 2 x 5 RH + 16 WE in 8 x 2 MFH) geplant bzw. aufgrund des Bebauungsplanes realisierbar.

Im städtebaulichen Konzept des Siegerentwurfs wird für die Baukörper eine würfelartige Architektur beschrieben, die sich sowohl in den Reihenhäusern als auch in den Mehrfamilienhäusern wiederfindet und so den optischen Zusammenhalt dieses Quartiers darstellt. Dieses Merkmal findet in den Dachgeschossen der Reihenhäuser derart Ausdruck, in dem diese zur Straßenseite ohne Rücksprünge in der Fassade aufsteigen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Architektur im Bebauungsplan wurde dazu festgesetzt, dass für die Reihenhäuser ein drittes Vollgeschoss zulässig ist. Damit aber gleichzeitig die Bruttogeschossfläche der Reihenhäuser einer Zweigeschossigkeit entspricht, darf das Dachgeschoss nur bis zu 2/3 der darunterliegenden Grundfläche betragen. Für die Reihenhausbauung gilt eine GRZ von 0,3, bzw. 0,25 im nördlichen Bereich, wobei die Überbaubarkeit für Reihenzwischenhäuser aufgrund der spezifischen Grundstückszuschnitte bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden kann. Mit der Ausweisung von Baufeldern für je fünf Reihenhäuser, der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 150 qm pro Reihnhaus sowie der

Festlegung von einer Wohneinheit pro Reihenhaussegment werden die Dichte der Bebauung sowie die resultierende Anzahl der erforderlichen Stellplätze moderat gehalten.

Für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist eine Grundfläche von max. 310 qm je MFH überbaubar. Dabei ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen nicht praktikabel. In den Wohngebieten WR<sup>3</sup> und WR<sup>4</sup> ergibt sich in der Gesamtbetrachtung eine GRZ von rund 0,2. Die Gebäudehöhe darf 10,50 m nicht überschreiten, um den umgebenden Altbaumbestand nicht zu überragen und damit sich die Gebäude zusammen mit der zweigeschossigen Reihenhausbebauung zu einem optisch zusammenhängenden Quartier entwickeln. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist im Nahbereich des jeweiligen Gebäudes (Mittelpunkt der westlichen Baugrenze) auf Höhe des natürlich gewachsenen Geländes festgesetzt, um unverhältnismäßig große Erdbewegungen für Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Für das WR<sup>4</sup> ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage geplant, um das Ortsbild vor einem Übermaß an Stellplätzen bzw. Garagenbauten zu schützen. Diese TG-Fläche sowie die privaten Erschließungswege, die auch für das WR<sup>5</sup> und z.T. für das WR<sup>2</sup> Erschließungsfunktion übernehmen, können bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt bleiben.

Die östlich an das geplante Baugebiet anschließenden Flächen innerhalb Knoop's Park werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage“ festgesetzt, um hier die Einbeziehung in die historische Anlage abzusichern.

Für das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des Kulturhofes Kränholm ist ein Sondergebiet Kultur ausgewiesen, um die vorhandene Nutzung zu sichern und für evtl. Nutzungsergänzungen bzw. -änderungen einen Rahmen zu setzen, der der kulturhistorischen Bedeutung, dem Parkerlebnis und der Erholungsfunktion der umgebenden Parkanlage Knoop's Park zuträglich ist. In diesem Sondergebiet sind Restaurants, Cafés, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, Künstlerwerkstätten und auch Läden für Kunsthandwerk zulässig. Falls z.B. eine Nachnutzung der Gebäude notwendig werden sollte, können ausnahmsweise auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Allerdings dürfen diese Nutzungen in Funktion und Auswirkung dem Flächendenkmal Knoop's Park nicht zuwider laufen.

Die öffentlichen Parkplätze im Eckbereich Raschenkampsweg / Auf dem Hohen Ufer, die den Besucher/innen von Knoop's Park zur Verfügung gestellt werden, sind als Teil der Grünfläche mit einer Umgrenzung der Fläche für Stellplätze festgesetzt. Falls für das Gärtner- und Pflegerpersonal für Knoop's Park Sozialräume und Sanitäranlagen notwendig werden sollten, kann ein eingeschossiges Unterkuftsgeläude mit bis zu max. 200 qm Grundfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche errichtet werden. Die Lage sollte möglichst im räumlichen Zusammenhang mit den öffentlichen Stellplätzen gewählt werden.

## **C 2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinie**

In allen Reinen Wohngebieten (WR<sup>1</sup> bis WR<sup>5</sup>) wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauungsentwicklung zu erreichen. Die Baugrenzen für alle Wohngebiete sind ausreichend tief, um zusätzlich zum Hauptgebäude auch das Anlegen von Terrassen und Balkonen zu ermöglichen.

Um das Ortsbild des neuen Wohnquartieres weitgehend von Stellplätzen in Vorgärten und auf Erschließungswegen freizuhalten und den Charakter einer Parksiedlung entstehen zu lassen, wird der ruhende Verkehr zu Garagenhöfen zusammengezogen bzw. in einer Tiefgarage (WR<sup>4</sup>) untergebracht. Die südlichen Gemeinschaftsgaragen sind zur Vermeidung von übermäßigem Lärm dabei so zu errichten, dass eine Garagenreihe als Abschirmung des Garagenhofes gegenüber der Nachbarbebauung direkt auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss und, im Falle des Baues von Carports an der westlichen Grenze, diese mit einer geschlossenen Wand zur Nachbarseite zu versehen sind. Hierfür ist an der südlichen und westlichen Grenze der Gemeinschaftsanlage jeweils eine Baulinie in der Planzeichnung festgesetzt. Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung dieser Grenzbebauung ist bauordnungsrechtlich keine Abstandsfläche vor der Außenwand erforderlich. Die Garagenrückwand an der südlichen Grenze ersetzt dabei die bestehende, ebenfalls auf dem gesamten Grenzverlauf errichtete Remise, die über Jahrzehnte das Bild geprägt hat.

In dem Sondergebiet Kultur bleiben die festgesetzten Bauzonen gegenüber dem Ursprungsplan deutlich zurück und umfassen im Wesentlichen den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand und die bestehenden bzw. bereits genehmigten Nebenanlagen. Ein weiterer Ausbau ist derzeit nicht geplant. Die zugehörige ehemalige Scheune im Norden des Grundstücks kann gemäß festgesetzter Bauzone in den Innenhof sowie nach Osten, unter Wahrung des Denkmalschutzes für das gesamte Ensemble, ggf. erweitert werden bzw. zusätzliche Vorbauten erhalten.

### **C 3 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des neuen Wohnquartieres erfolgt von der Billungstraße in zwei Stichstraßen im südlichen und im nördlichen Bereich. Aufgrund der attraktiven Lage des geplanten Wohngebietes im direkten Anschluss an Knoops Park sollen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die privaten Erschließungsflächen im Zusammenwirken mit dem Freiraumkonzept den Charakter eines „Parkweges“ vermitteln. Die Flächen sollen nur bis Schrittgeschwindigkeit zu befahren sein und Fußgängerinnen und Fußgängern soll Vorrang eingeräumt werden. Für die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Breite von 5,50 m für Begegnungsverkehr mit geringer Geschwindigkeit vorgesehen, die in Teilen durch die Anlage von Besucherparkplätzen (6 x im nördlichen, 5 x im südlichen Bereich) erweitert wird. Hinsichtlich der notwendigen Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr wurden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, der privaten Erschließungswege sowie der mittigen öffentlichen Grünfläche ausreichend Platzbedarfe abgestimmt und in die Planung eingestellt. Weiterhin sollen auch die Fahrzeuge der Abfallentsorgung durch das neue Quartier fahren können (über öffentliche Stichstraßen, Privatwege und Weg in der öffentlichen Grünfläche). Die Konkretisierung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung.

Das Sondergebiet Kultur sowie die übrigen im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind über die vorhandenen Straßen Auf dem Hohen Ufer und Raschenkampsweg erschlossen und bedürfen keiner zusätzlichen Erschließungsflächen.

#### **C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Der öffentliche Straßen- und Grünwegeraum sowie die privaten Erschließungswege sollen in der vorliegenden Planung aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes an Knoop's Park den Charakter von Parkwegen vermitteln und weitestgehend frei von ruhendem Verkehr sowie Nebengebäuden bleiben. Um die Gestaltung des öffentlichen bzw. halböffentlichen Raumes demnach nicht durch Garagen und Nebenanlagen zu beeinträchtigen, sollen diese nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden. Der ruhende Verkehr wird in gemeinschaftliche Garagenanlagen bzw. einer Tiefgarage (WR<sup>4</sup>) zusammengezogen. Für die südliche Garagenanlage wird zur Vermeidung von übermäßigem Lärm festgesetzt, dass nur Garagen mit elektrischen Torantrieben und Fernbedienung oder Carports errichtet werden dürfen. An der südlichen Grundstücksgrenze ist nur der Bau von Garagen zulässig.

#### **C 5 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 87 Bremische Landesbauordnung)**

Mit den Festsetzungen und Beschränkungen zur Einfriedung der privaten Grundstücke soll, gestützt auf dem Freiraumkonzept des Siegerentwurfs, resultierend aus dem gutachterlichen Verfahren, eine adäquate Freiraumqualität geschaffen werden. Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind ausschließlich Hecken und/oder Sträucher zulässig. Im Vorgartenbereich, der den Charakter des öffentlich wirkenden Straßenraumes im Wesentlichen prägt, sind diese Anpflanzungen auf max. 1,50 m Höhe begrenzt, im Gartenbereich kann zur Vermeidung der Einsichtnahme bis max. 1,80 m Höhe eingefriedet werden.

Aufgrund der bewegten Topografie des Geländes werden voraussichtlich kleinräumige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit der baulichen Entwicklung des Gebietes notwendig. Um den Parkcharakter des geplanten Quartiers zu unterstreichen, ist das Abfangen der Topografie mittels Winkelsteinen, Steinmauern, o.ä. unzulässig. Stattdessen ist diese mit Erdanschüttungen auszugleichen, die zu privaten Nachbargrundstücken flach zu verziehen sind.

Die textlichen Festsetzungen zu den Außenwänden bzw. der Dachform der geplanten Gebäude entsprechen den architektonischen Planungen des Siegerentwurfs, der aus dem durchgeführten gutachterlichen Verfahren resultiert. Geplant sind Wohngebäude in hellem Klinker mit Flachdächern, die bezüglich ihres äußeren Erscheinungsbildes eine Einheit bilden, sich aber jeweils durch Vor- und Rücksprünge innerhalb der Fassaden eine gewisse Eigenständigkeit bewahren.

#### **C 6 Plätze und Räume für Kinder und Jugendliche**

Als Ergebnis der Spielraumanalyse, die in St. Magnus im Zeitraum 2010/2011 erstellt worden ist, wurde u.a. festgehalten, dass die öffentlichen Spielplätze einer Aufwertung bedürfen und vor allem für Jugendliche kaum Freizeitangebote und Treffpunkte im öffentlichen Raum zu finden sind. Im Zuge der resultierenden Handlungsempfehlungen wurden mehrere öffentliche Spielplätze saniert und umgestaltet. Auch der sich im Nahbereich des neuen Wohnquartiers befindliche öffentliche Kinderspielplatz an der Weizenfurt (Entfernung ca. 150 m) bietet nach seiner Umgestaltung im Jahre 2013 Kindern bis zu 12 Jahren gute Spielmöglichkeiten.

Handlungsbedarf besteht weiterhin bei den Freizeitangeboten für Jugendliche. Um die Bedarfe und Wünsche dieser eher heterogen orientierten Bevölkerungsgruppe zu ermitteln, wurden im Oktober 2014 mehrere Veranstaltungen zur Beteiligung von Jugendlichen durchgeführt. Der räumliche Fokus wurde dabei auf die öffentliche Grünfläche „Woldes Wiese“ gerichtet, da im Zuge der geplanten Umgestaltung der Parkanlage die Möglichkeit zur Berücksichtigung bzw. zur Realisierung der Angebotsverbesserung für Jugendlichen besteht. Die beteiligten Jugendlichen haben sich vor allem für Treffpunkte in verschiedenen Ausführungen und in ausreichender Zahl ausgesprochen, damit sich verschiedene Gruppen treffen bzw. sich aus dem Wege gehen können. Viel Zustimmung fanden auch vielfältige Möglichkeiten für sportliche und jugendgemäße Aktivitäten. Mit der Konkretisierung der Planung werden diese Ideen und Wünsche weiterverfolgt, auf ihre Machbarkeit hin geprüft und ggf. auf „Woldes Wiese“ umgesetzt.

Neben den spezifischen Angeboten können in Anbetracht der Lage des geplanten Wohnquartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zu Knoop's Park die Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im Freien für alle Altersgruppen als großzügig angesehen werden.

### **C 7 Öffentliche Grünflächen und Flächen für Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der größere Teil des Plangebietes umfasst Flächen der öffentlichen Parkanlage Knoop's Park, die als solche wieder in die Anlage integriert werden sollen und demnach als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden. Innerhalb dieser Grünflächen sind die bestehenden Stellplätze am Raschenkampsweg als der öffentlichen Parkanlage zugeordnet festgesetzt. Genutzt werden diese sowohl von ParkbesucherInnen als auch von Besucher/innen des Kulturhofes Kränholm. Die nördlich angrenzende Schotterrasenfläche wird u.a. für das jährlich stattfindende Kulturfestival „Sommer in Lesmona“ als Überlaufparkplatz genutzt.

Der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan enthält einen Gestaltungsentwurf zur Einbindung des geplanten Wohnquartiers in den neu zu gestaltenden Parkbereich („Woldes Wiese“) durch Ergänzung des Wegesystems, die Anlage großzügiger Parkwiesen sowie zusätzliche Gehölzpflanzungen, einschließlich einer wegebegleitenden Obststreuwiese. Die Festsetzungsempfehlungen des Grünordnungsplanes zu grünordnerischen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen sowie Festsetzungen in die Planzeichnung eingearbeitet. Weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung sowie zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt, die im Grünordnungsplan beschrieben sind, werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bremen und dem Vorhabenträger geregelt und deren Finanzierung und tw. Umsetzung sichergestellt. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (ausgenommen der Herstellung der quartiersnahen öffentlichen Grünfläche, die der Vorhabenträger durchführt) soll im Rahmen der Herrichtung und Aufwertung von Woldes Wiese durch die Stadtgemeinde Bremen vorgenommen werden.

Folgende Merkmale / Entwurfselemente sind hervorzuheben:

- Einbindung des ergänzenden Parkteils in das örtliche fußläufige Wegenetz mit neuen Verbindungen von Norden (Blumenkamp) nach Süden (Schotteck) und von Westen (Weizenfurt) nach Osten (Kränholm)

- Schaffung einer großzügig offenen Raum- und Wegeführung über die historische Nord-Südachse auf den Flächen der ehemaligen Woldeschen Landsitze (Schotteck und Blumenkamp) sowie parallel zum historisch ebenso bedeutsamen Raschenkampsweg (zum Bahnhof St.- Magnus)
- Unterstützung dieser Raumführung durch die zu erhaltenden Gehölzkulissen und eine neu zu entwickelnde wegebegleitende Obststreuwiese, die die offenen Freiflächen von „Woldes Wiese“ mit denen östlich Blumenkamp verknüpft (die aufzupflanzenden Obstbäume ersetzen zugleich geschädigte Obstbäume einer vorhandenen Reihe aus Apfelbäumen)
- Neuinterpretation wichtiger Entwurfselemente der historischen Garten- bzw. Parkgestaltung nach dem Entwurf von Christian Roselius von 1907:
  - offener von einem Gehölzgürtel umschlossener Wiesenraum
  - randlicher Verlauf eines Rundweges (belt walk)
  - Obstbaumbestand in lockerer Stellung als Bestandteil des Wirtschaftsgartens des Landsitzes Schotteck im Plangebiet
- Beseitigung von Schnitthecken, die das Gelände in zusammenhanglose Teilflächen zergliedern, zugunsten einer großzügigen, dem historischen Charakter des Parks sowie dem Bedürfnis nach sozialer Kontrolle durch offene Sichtbeziehungen angemessenen landschaftlichen Gestaltung
- Neupflanzung einzelner freistehender Winterlinden oder Stieleichen zur Einleitung eines mittelfristigen funktionalen Ersatzes alter Einzelbäume und Baumgruppen in enger Anlehnung an die historische Entwurfskonzeption von Christian Roselius
- Verwirklichung eines Entwicklungskonzeptes für die Parkwiesen mit differenziertem Mahd-Turnus als Voraussetzung für die naturschutz- bzw. baurechtlich erforderliche Eingriffskompensation und für die Gewährleistung deren Nutzbarkeit für Spiel und Aufenthalt
- Schaffung von Möglichkeitsräumen für weitere, behutsam auszuwählende und zu integrierende Nutzungsangebote, z.B. für Senioren, Kinder und Jugendliche, ggf. in Randbereichen der offenen Wiesenflächen

Die Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die der Kompensation des Eingriffs durch die Umgestaltung und die geplante Inanspruchnahme von Flächen für Bebauung dienen, wurden im Grünordnungsplan ermittelt, beschrieben und zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. In Umsetzung dieser Empfehlung sind die textlichen Festsetzungen zur Herstellung und Pflege der öffentlichen Grünflächen mittig innerhalb des Wohngebietes, auf „Woldes Wiese“ sowie zwischen „Woldes Wiese“ und dem Schotterrasen am Raschenkampsweg in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen worden. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und vor allem deren Jägern (insbesondere Fledermäuse) sind außerdem im gesamten Plangebiet nur Außenbeleuchtungen mit vorwiegend langwelligem Licht (z.B. Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten) mit Abstrahlung in den unteren Halbraum zulässig.

## **C 8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann grundsätzlich im Rahmen der geplanten Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Abfallentsorgung ist zunächst als konventionelle Entsorgung geplant. Auf zwei Sammelstandorten mit Abfallcontainern für die Mehrfamilienhäuser und mehreren kleinen Aufstellflächen (Sammelstandorte am Abholungstag) für die hauseigene Mülltonne der Reihenhäuser sollen die Behälter zusammengezogen werden, so dass zu einem späteren Zeitpunkt auf ein Unterflursystem umgestellt werden kann. Es ist vorgesehen, dass die Fahrzeuge der Abfallentsorgung durch das Quartier fahren (über öffentliche Straße – Privatstraße – öffentlicher Weg innerhalb der mittigen öffentlichen Grünfläche), wobei zwischen öffentlichen Stichstraßen und Privatwegen jeweils ein umlegbarer Poller ein sonstiges Befahren der Privatwege verhindern soll.

Die abwassertechnische Erschließung der geplanten Bebauungsstruktur ist im Trennsystem (Schmutz- und Niederschlagswasserkanal) durchzuführen. Das häusliche Schmutzwasser kann von dem Schmutzwasserkanal in der Billungstraße aufgenommen werden. Die Zuführung kann im Freigefälle erfolgen, vorausgesetzt, die Schmutzwasserentwässerungsanlagen liegen oberhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante im Bereich der Anschlusskanäle).

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das vorhandene öffentliche Kanalnetz kann nur in gedrosselter Form erfolgen. Die örtlichen Verhältnisse sind sorgfältig zu ermitteln und die verschiedenen Elemente der Bewirtschaftung von Regenwasser eingehend zu prüfen. Dies betrifft – neben der Versickerung – vor allem die Speicherung, die Nutzung und die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal. Möglicherweise kann die Entwässerung erst durch die Kopplung und Kombination verschiedener Maßnahmen erreicht werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung mit dem allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die tragenden Konstruktionen der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Die Gebäudestellungen ermöglichen die Nutzung von Solarenergie.

## **C 9 Sonstige Festsetzungen**

Die Festsetzung der Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger/innen (Privatstraßen) dient der geordneten Erschließung anliegender Grundstücke der Wohngebiete WR<sup>2</sup> bis WR<sup>5</sup> und sichert den notwendigen Rettungsweg für die Feuerwehr.

Weiterhin sichert die Festsetzung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte längs durch „Woldes Wiese“ die Trasse der vorhandenen Gasleitung zugunsten des Versorgungsträgers.

## **C 10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften werden nachrichtlich übernommen, soweit dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Im Übersichtsplan der Denkmalschutzbehörde (Unterschutzstellung 2010) wurde die Grenze des Flächendenkmals Knoop's Park seinerzeit ungefähr und gradlinig gezogen. Nachdem die Baugebietsgrenze mit der vorliegenden Planung an die mittlerweile vermessene Baumkulisse angepasst wurde, kann auch eine detaillierte Abgrenzung der Denkmalschutzzone erfolgen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist somit in der vorliegenden Planzeichnung bereits die Anpassung der Grenze dargestellt, die im Wege der Berichtigung parallel zur Planung erfolgt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben. Auch andere Hinweise legen eine solche Vermutung nicht nahe. Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht immer auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen (ZTD 14 – Kampfmittelräumdienst) zu benachrichtigen.

Im Plangebiet ist weiterhin mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

## **D Umweltbericht**

### **D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des Geländes der ehemaligen Stadtgärtnerei einschließlich der brachgefallenen Flächen der zugehörigen Baumschule sowie die Bestandssicherung des Kulturhofs Kränholm. Ein Großteil der überplanten Flächen liegt innerhalb des Flächendenkmals Knoop's Park und soll durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen wieder in die öffentliche Parkanlage integriert werden. Auf einer neu zu entwickelnden Wohnbaufläche entlang der Billungstraße sollen darüber hinaus rund 46 Wohnungen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Ein ergänzendes Wegenetz innerhalb des gesamten Geltungsbereiches soll die Erreichbarkeit von Knoop's Park sowie die Möglichkeiten der Durchwegung des ehemals umzäunten Bereiches verbessern. Zu den näheren Einzelheiten der Planung wird auf die Abschnitte A bis C dieser Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter D 2.1 wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes ausführlich ausgearbeitet und im Ergebnis in die vorliegende Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

## **D 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion einschließlich Vermeidung und Ausgleich**

#### **Eingriffsvermeidung und -minderung**

Die Abgrenzung der Fläche für das Wohngebiet ist so gewählt, dass insbesondere der wertgebende Gehölzbestand weitgehend erhalten werden kann. Außerdem halten die Baugrenzen ausreichend Abstand zu den Gehölzrändern, um Beeinträchtigungen des Gehölzmantels vermeiden zu können. Die geplante Bebauung fügt sich somit zwischen die zu erhaltenden Gehölzriegel ein, ohne diese selbst in Anspruch zu nehmen. Damit wird die besondere Qualität reifer Gehölzkulissen im Gebiet als Merkmal des künftigen Wohnumfeldes genutzt. Visuelle Wirkungen auf benachbarte Bereiche werden gleichzeitig minimiert.

Die gewählte offene Bauweise mit einer nur mäßigen Baudichte gewährleistet Durchblicke und damit die Erlebbarkeit des zentralen Gehölzriegels vor allem von der geplanten Privatstraße und in geringerem Maße auch vom Fußweg an der Billungstraße. Zudem unterstützt die geplante Wegeverbindung von der Weizenfurt zu „Woldes Wiese“ die Beziehung des westlichen Wohngebietes zum Park. Auf diesem Wege wird der bislang bestehenden Barrierewirkung zwischen Park und Wohngebieten entgegengewirkt.

Bei der Planung für die Parkgestaltung (Gestaltungskonzept des Grünordnungsplanes) im mittleren und östlichen Teil des Gebietes ist der wertgebende Gehölzbestand berücksichtigt. Der aus dem historischen Bestand abzuleitende umlaufende Rundweg nutzt bestehende Wege soweit vorhanden und im Bereich neuer Wegeabschnitte bleibt er möglichst außerhalb der Kronentraufen vorhandener wertgebender Gehölze, um Schäden an Baumwurzeln bei der Wegegründung zu vermeiden.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft während der Bauzeit gehen regelmäßig weit über die Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung und ihre Nebenanlagen sowie durch betriebsbedingte Emissionen hinaus. Zwar haben die Wirkfaktoren nur temporären Charakter, die resultierenden Beeinträchtigungen können aber lange Zeit fortwirken oder gar dauerhaft sein. Die Durchführung der dazu im Grünordnungsplan beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist während der gesamten Bauphase von einem Fachbüro mit Sachkundenachweis zu überprüfen. Damit kann auch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Diese Maßgabe wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bremen und dem Vorhabenträger aufgenommen und die Umsetzung damit gesichert.

#### **Biotoptypen/Pflanzen**

Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche ist von einer vollständigen Überformung und somit dem Verlust der vorhandenen Lebensraumtypen durch die geplante Bebauung, bzw. die zulässigen Nebenanlagen und im Zuge der Anlage privater Gärten und Grünflächen auszugehen. Betroffen sind vor allem Biotope mit Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung.

Biotope mit Funktionsausprägungen besonderer Bedeutung werden nur an zwei Stellen, am nördlichen Rand und am westlichen Rand der geplanten Wohnbaufläche, durch die Überformung überlagert. Dabei handelt es sich um Teile der Kronentraufe von Gehölzbeständen, die sich jeweils außerhalb der geplanten Baugrundstücke befinden. Die betreffenden Kronentraufen überlagern sich jedoch nicht mit den festgesetzten Baugrenzen. Es ist daher nicht erkennbar, dass es zwangsläufig zu erheblichen Beeinträchtigungen dieser Biotope z.B. bei der Errichtung dieser Gebäude kommen müsste, wenn die zugehörigen Schutzmaßnahmen getroffen werden. Diese werden im Grünordnungsplan beschrieben und sollen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bremen und dem Vorhabenträger gesichert werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche besteht über eine textliche Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung eines Gebäudes mit Sozial- und Sanitärräumen für gärtnerisches Unterhaltungspersonal. Da für die Fläche keine anderen Anforderungen definiert sind, wird von einer Biotopqualität entsprechend einer gewöhnlichen öffentlichen Grünfläche des Siedlungsbereiches ausgegangen. Bei evtl. Realisierung der beabsichtigten Nutzung ist von einer vollständigen Überformung der vorhandenen Biotope auszugehen. Betroffen sind vor allem Biotope mit Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung.

Am westlichen Rand des Baugebietes ist durch die Anlage der nördlichen Zufahrt zum Baugebiet sowie aufgrund der Nähe zu geplanten Wohngebäuden mit dem Verlust von mehreren Einzelgehölzen zu rechnen, die teilweise nach der Bremer BaumschutzVO geschützt sind. Ein Erhalt dieser Bäume erscheint aufgrund von bau- und anlagebedingten Konflikten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, die Nutzung der betreffenden Grundstücke würde unverhältnismäßig stark eingeschränkt. Der ökologische Ausgleich dieses Verlustes ist in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und den Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und im Grünordnungsplan dokumentiert.

### **Vorkommen gefährdeter Tierarten**

Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen mit Funktionsausprägungen besonderer Bedeutung durch die geplante Bebauung sind nicht erkennbar. Insbesondere Hinweise auf Vorkommen gefährdeter Arten nach den einschlägigen Roten Listen sind nicht gegeben und lassen sich auch aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes nicht vermuten. Die erfassten Biotoptypen und die ihnen zugewiesene Wertstufe integriert die allgemeine Lebensraumbedeutung der betreffenden Biotoptypen für Tiere (und Pflanzen) weitgehend. Mit der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen des Biotoptypenbestandes wird daher i.d.R. auch dessen Lebensraumfunktion für den Tierbestand erfasst und bei der Ableitung von Maßnahmen zur Eingriffskompensation hinreichend berücksichtigt.

In dem im Grünordnungsplan integrierten Artenschutzbeitrag sind insbesondere die Tierarten Fledermäuse, Vögel und Juchtenkäfer hinsichtlich ihres erwartbaren Vorkommens und der vermeintlichen Gefährdung beschrieben und bewertet. Insgesamt kann bei Beachtung der beschriebenen und im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bremen und dem Vorhabenträger gesicherten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG durch die geplante Nutzung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Knoop's Park ist in den Jahren 2006 und 2010 u.a. auch im Hinblick auf das Vorkommen verschiedener

holzbewohnender Käfer (Juchtenkäfer) untersucht worden, es konnte aber kein Nachweis des Eremiten erbracht werden.

## **Boden**

Das Plangebiet ist seiner Lage nach den lehmigen Geestplatten der naturräumlichen Landschaftseinheit „Veegesacker Geest“ zuzuordnen. Dort treten hauptsächlich Geschiebelehme über Lauenburger Schichten auf. Lokal kommt Flugsand vor. Auf den Hochflächen sind frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund verbreitet. Vertreten sind Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggenesche. Der geologische Untergrund im Plangebiet ist durch eine 0,5 m bis 1 m mächtige (podsolige) Decksandschicht über ca. 7 m bis 10 m mächtigen Geschiebelehmen der Saale-Kaltzeit gekennzeichnet. Unter den gering durchlässigen Geschiebelehmen folgen mindestens 10 m mächtige Sande und Tone der Lauenburger Schichten.

Im Zuge der geplanten Bebauung innerhalb des neuen Wohngebietes kommt es zum weitgehenden Funktionsverlust von Böden durch Versiegelung. Dieser möglichen Bodenversiegelung steht die Bebauung einer bereits heute versiegelten Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei gegenüber. Im Zuge der geplanten Bebauung werden die hier vorhandenen Flächenbefestigungen und Gebäude aufgenommen bzw. abgebrochen. Nach Abzug der bereits heute versiegelten Flächenanteile ergibt sich eine zusätzliche Neuversiegelung gegenüber dem Status quo mit Funktionsverlusten von Böden in einem Umfang von rund 3.000 m<sup>2</sup>. Betroffen sind ausschließlich Böden mit Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung. Dieser Funktionsverlust wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

## **Wasser**

Auswirkungen planungsrechtlich zulässiger Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes auf das Grundwasser sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes von 14 m nicht zu erwarten. Auch mögliches Schichtenwasser unterhalb 7,50 m unter der Geländeoberfläche wird aufgrund der mächtigen lehmigen Deckschichten mit hinreichender Sicherheit nicht berührt.

Sonstige Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes mit Folgewirkungen auf die wertgebenden Baumbestände z.B. aus der temporären Wasserhaltung bei Herstellung von Baugruben sind nicht zu erwarten. Die Wasserverfügbarkeit ist auf dem vorhandenen mächtigen Lehmuntergrund als stabil einzustufen.

## **Klima/Luft**

Geltende energetische und abgastechnische Neubaustandards werden zu einer vergleichsweise sehr geringfügigen lokalen Erhöhung der Luftbelastung führen. Daraus resultierende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nicht erkennbar. Gleichzeitig bleiben die lufthygienisch und klimaökologisch besonders wirksamen Gehölzstrukturen im Plangebiet im Wesentlichen erhalten. Verbleibenden unvermeidbaren Gehölzverlusten werden Zugewinne im Zuge der Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen in etwa gleichem Umfang gegenüber stehen. Zudem wird der weit überwiegende östliche Teil des Plangebietes im Zuge der Parkentwicklung als klimaökologischer Ausgleichsraum annähernd vollständig erhalten bleiben.

Durch die geplante Wohnbebauung verringert sich die bioklimatische Funktion des Baugebietes definitionsgemäß für unmittelbar angrenzende Teile von

Wohngebieten, da sich der Siedlungsrand hier in den Grünraum hinein verschiebt. Die bioklimatische Situation sowohl dieser Flächen, als auch im geplanten Wohngebiet selbst wird jedoch mindestens günstig bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bioklimatischen Situation ist auszuschließen.

### **Landschaftsbild, Erholungsfunktion**

Durch die geplante Bebauung kommt es zur Inanspruchnahme des westlichen Teils des Gebietes, dem insgesamt eine besondere Bedeutung für die Funktionen des Landschaftsbildes und der Erholung zukommt. Wichtigster Gestaltträger des Landschaftsbildes sind die teils riegelartigen Gehölzbestände des Plangebietes. Diese bleiben jedoch weitgehend erhalten. Gleichzeitig wird Erlebbarkeit dieses Landschaftsraumes durch die Öffnung des (derzeit eingezäunten und kaum einsehbaren) Plangebietes, die geplanten Parkwege und die gestalterische Integration des mittleren und westlichen Teils des Plangebietes als Bestandteil von Knoop's Park deutlich verbessert.

### **Kompensationsbestimmungen (Ausgleich)**

Im Zuge der Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Betroffen sind ausschließlich Biotop mit Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung. Dazu gehören halbruderale Gras-Staudenfluren mittlerer Standorte, nitrophile Ruderalfluren, junge Pionierwaldstadien, kleinflächige Siedlungsgehölze aus einheimischen und nicht einheimischen Gehölzarten, Trittrasen und geringwertige, bereits heute überbaute Flächen (Wege, Gebäude).

Nach Abzug der bereits heute überbauten Flächen ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung in einem Umfang von rund 3.500 m<sup>2</sup> zu rechnen. Betroffen sind vor allem Böden mit Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung.

Überdies weist das Plangebiet ein hohes Potenzial für das Landschaftsbild und die Erholung auf, welches aber im Bereich der geplanten Bebauung beeinträchtigt wird.

Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist die Anlage und Entwicklung artenreicher Parkwiesen durch ein differenziertes Mahdmanagement in einem Flächenumfang von ca. 1,6 ha vorgesehen. Zudem wird eine Obststreuwiese mit einer Fläche von etwa 0,6 ha angelegt und entwickelt. Der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung wird durch eine Entlastung insbesondere der Parkerweiterungsflächen von Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln im Zuge der Aufgabe der gärtnerischen Nutzung umgesetzt. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bremen und dem Vorhabenträger.

Neben dem Ausgleich beeinträchtigter Lebensraum- und Bodenfunktionen werden die resultierenden Beeinträchtigungen des Erholungspotenzials (Flächeninanspruchnahme) durch eine gestalterisch-qualitative Aufwertung der Parkerweiterungsflächen im Zuge der Anlage von Parkwiesen und der Obststreuwiese kompensiert. Zudem wird die Landschaftserlebniszfunktion in diesem Bereich durch Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit und durch die Anlage eines Wegesystems in Anlehnung an das historische Vorbild deutlich verbessert.

Ein artgleicher Ersatz der zu fällenden, nach Bremer BaumschutzVO geschützten Einzelgehölze steht im Widerspruch zu dem vorgesehenen Gestaltungskon-

zept des Grünordnungsplanes. Es ist daher ein gleichwertiger Ersatz durch die Pflanzung von 33 hochstämmigen Obstgehölzen und etwa 4 standortheimischen Laubbäumen 1. Ordnung (Großbäume) der Arten Winterlinde oder Stieleiche vorgesehen. Einem Kompensationserfordernis von 25 Bäumen stehen demnach Neupflanzungen von 37 Bäumen gegenüber.

Nach Verwirklichung des Gestaltungskonzepts innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich ein geringfügiger Kompensationsüberschuss. Dieser erscheint angesichts der besonderen Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben vernachlässigbar.

### **D 2.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

Durch die ruhige Lage des Plangebietes am westlichen Randbereich der öffentlichen Grünanlage Knoop's Park sowie umliegenden Wohngebieten mit gebietstypischen Nutzungen und Verkehrsströmen sind keine relevanten Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Andererseits werden durch die Planung des neuen Wohngebietes Flächennutzungen vorbereitet, die die Nutzung der ehemaligen Stadtgärtnerei ablösen. Die Auswirkungen aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs infolge des Reinen Wohngebietes, mit ca. 24 Wohnungen im südlichen Erschließungsbereich und ca. 22 Wohnungen im nördlichen, ist vergleichsweise niedrig und bezogen auf die umgebende Gebietstypik als hinnehmbar einzuschätzen. Die Garagenanlage im südlichen Bereich des Baugebietes wird durch die an der Grundstücksgrenze festgesetzte Bebauung der Garagenrückwand sowie der Festsetzung von Garagen mit elektrischen Torantrieb und/oder Carports zu den Nachbargrundstücken im Lärm gemindert. Dazu liegt eine schallschutztechnische Stellungnahme eines Sachverständigen vor. Eine unzumutbare Lärmbelastung der Umgebung durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

### **D 2.3 Auswirkungen durch Altlasten**

Aufgrund der langjährigen Nutzungen als Gärtnerei im westlichen Teil des Bebauungsplans wurden orientierende Untersuchungen durchgeführt. Danach haben sich keine Hinweise ergeben, die einer Nutzung als Wohngebiet entgegenstehen.

### **D 2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

## **D 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei sowie der angegliederten Baumschule liegen nach Übertragung auf den Umweltbetrieb Bremen sowie dessen Umstrukturierungsmaßnahmen seit einigen Jahren brach. Die Gebäude werden bis zur Veräußerung der Flächen für den Wohnungsbau nur noch provisorisch als Unterkunft für Gärtnereipflegekräfte des UBB genutzt.

Die „Nullvariante“ hätte zufolge, dass das derzeit umzäunte Gelände weiterhin ungenutzt und für die Öffentlichkeit unzugänglich bliebe. Auch die damit verbun-

dene Barrierewirkung zwischen den Siedlungsbereichen westlich der Billungstraße und der öffentlichen Grünanlage Knoop's Park bliebe weiterhin bestehen. Die Gebäude würden weiter verfallen und die Natur würde sich auf den Flächen weiterentwickeln; allerdings den bereits jetzt schon verwilderten Eindruck verstärken. Aus diesem Grunde ist die Nachnutzung des Geländes durchaus sinnvoll.

Das Ziel der Stadt Bremen ist es, im Rahmen der Innenentwicklung neue Wohnbauflächen im Anschluss an das vorhandene Siedlungsgefüge an der Billungstraße zu erschließen. Dieses Teilgebiet ist aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet. In verschiedenen Erschließungsvarianten wurde zu Beginn der Planung und über ein gutachterliches Verfahren mit Architekten und Freiraumplanern im weiteren Verlauf der Planung eine optimierte Planungsvariante gefunden, die die Grundlage für diesen Bebauungsplan darstellt. Der weitaus größere Teil des Plangebietes soll als öffentliche Parkanlage entwickelt und in Knoop's Park integriert werden, um den Anforderungen des vorhandenen Denkmalschutzes und der Bedeutung der Erholungsfunktion Rechnung zu tragen. Weiterhin sollen in die Entwicklung des neuen Parkbereiches Angebote für Jugendliche integriert und die Ausgleichsmaßnahmen, die infolge der Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen notwendig werden, berücksichtigt werden. Ein neu anzulegendes Wegenetz (teilweise auf vorhandenen, historischen Wegeverläufen) soll die allgemeine Zugänglichkeit zu Knoop's Park und die Durchwegung des gesamten Planbereiches verbessern.

Andere Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als Ideen vorgeschlagen wurden, wie z.B. die Gründung einer Kinderfarm, Kleingärten, Schul- und Lehrgärten, Seniorenspielplatz oder Flächen für großflächige Baumaufstockungen wurden im Rahmen der öffentlichen Sitzungen des nicht ständigen Ausschusses des Beirates Burglesum mit Vertreter/innen der Bürgerinitiative „Grünes St. Magnus“, des Fördervereins Knoop's Park, des BUND, des Seniorenbeirates, des Jugendbeirates, des Blindengartens sowie geladenen Experten erörtert und diskutiert. Diese Planungsideen wurden vor allem aufgrund von zu hohen Herstellungs- und Unterhaltungskosten (z.B. Kinderfarm oder Kinderwildnis), aus Gründen der Unvereinbarkeit mit dem Denkmalschutz oder weil ein solches Angebot bereits in der Nähe vorhanden ist, nicht weiterverfolgt.

#### **D 4    Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für die Umweltprüfung sind im Rahmen des Grünordnungsplanes mehrere naturschutzfachliche Beiträge (Biotoptypenkartierung, Artenschutzbeitrag mit tierökologischer Einschätzung u.a. der besonders relevanten Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und -berechnung, Gestaltung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen) erstellt worden. Die jeweils verwendeten Verfahren sind dort beschrieben. Es handelt sich im Wesentlichen um Begehungen, Auswertung vorhandener Gutachten und Fachliteratur, Analyse und Bewertung der Situation vor Ort sowie geeignete computergestützter Berechnungsverfahren.

#### **D 5    Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwa-

chen (Monitoring). Ziel ist es, nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die zuständigen Fachbehörden erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkannt werden und evtl. notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

## **D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit dem Bebauungsplan 1274 soll auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei sowohl ein neues Wohngebiet für Reihen- und Mehrfamilienhäuser entstehen als auch die öffentliche Grünanlage Knoop's Park an dieser Stelle aufgewertet und weiterentwickelt werden. Für die geplante Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen sind nach Naturschutz- und Baurecht Eingriffe verbunden, die ausgeglichen werden müssen. Zum Ausgleich werden auf „Woldes Wiese“ ökologische Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Ausgleichsflächen werden als Grünflächen für die Öffentlichkeit geöffnet, um die Erlebbarkeit der Landschaft und die Zugänglichkeit zu Knoop's Park als Naherholungsraum zu verbessern.

Das Vermeidungsgebot aus dem Naturschutzrecht wurde im Rahmen der gesteckten Planungsziele weitestgehend über die Erhaltung von bestehenden Altbäumen und der Weiterentwicklung der öffentlichen Grünanlage berücksichtigt. Darüber hinaus werden durch die Neubebauung der städtischen Gärtnereiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

## **E Finanzielle Auswirkungen**

### Kosten für Erschließung, Regulierung, Ausgleich, etc.:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der geplanten Wohnbauflächen entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ist das Grundstück zur Errichtung des geplanten Wohnquartiers an einen Vorhabenträger verkauft worden, der die Erschließung, die Bebauung und die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durchführen oder deren Durchführung bezahlen wird. Voraussetzung für die Bebauung ist die vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Kosten zur Herstellung der Erschließung, der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie die regulierungsbedingten Kosten innerhalb des Geltungsbereiches zu übernehmen.

### Kosten der Sondierung von Kampfmitteln:

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Vorhabenträger zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünanlage:

Die weitere Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Realisierung zur Aufwertung und Integration von „Woldes Wiese“ in Knoop's Park übernimmt die Stadtgemeinde Bremen abzüglich der o.g. vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten für Kompensationsmaßnahmen, die auf „Woldes Wiese“ durchzuführen sind. Mit der Entwurfsplanung ist der Umweltbetrieb Bremen beauftragt. Die Kosten der einzelnen Positionen zur Herstellung von „Woldes“ Wiese sollen in die Haushaltsplanungen eingestellt und voraussichtlich schrittweise umgesetzt werden.

Bremen, 01.03.2018

Bauamt Bremen Nord

*gez. Donaubauer*

---

(Amtsleiter)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum

## **Bebauungsplan 1274** **„An Woldes Wiese“**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum  
im Bereich**

- **südlich Altenheim Blumenkamp**
- **Raschenkampsweg**
- **Auf dem Hohen Ufer**
- **Billungstraße**

Bearbeitungsstand: 01.02.2018

### **a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die brachgefallenen Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei im Zuge der Innenentwicklung anteilig in Form eines neuen Wohnquartiers an der Billungstraße zu bebauen und im denkmalgeschützten Bereich in Knoop's Park als öffentliche Parkanlage aufzuwerten.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit integriertem Artenschutzbeitrag vom Planungsbüro Villena-Kirschner, Landschaftsarchitektur + Umweltplanung, erarbeitet. Folgende Unterlagen wurden dabei herangezogen:

- GEOLOGISCHER DIENST FÜR BREMEN (2014): Geowissenschaftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1274 vom 07.05.2014. Bremen
- GEO-NET Umweltconsulting (2013): Klimaanalyse für das Stadtgebiet der Hansestadt Bremen. Im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch den Senator für Umwelt Bau und Verkehr. Hannover.
- GRUNERT, Heino, (1986): Knoop's Park – Ein Gartendenkmal in Bremen. Diplomarbeit am Institut für Grünplanung und Gartenarchitektur der Universität Hannover.
- INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ (2000): Erfassung und Bewertung des derzeitigen ökologischen Bestandes der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) - Forschungs- und Entwicklungsvorhaben im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch den Senator für Bau und Umwelt, Hannover.
- KRÜGER, T. & OLTMANN'S, B. (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 7. Fassung, Stand 2007
- MÜLLER-GLAßL & PARTNER (2006): Freiflächen des Knoop's Park nördlich der Strasse „Auf dem Hohen Ufer“ - Entwicklungskonzept. Bremen.
- NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT – LANDESVERMESSUNG – HANNOVER (Hrsg.) (o. Jahr): Königlich-Preussische Landes-Aufnahme 1898, Blatt Lesum, im Maßstab 1: 25.000, Herausgegeben 1900.
- PAPAN, AUGUST (1832): Topographischer Atlas des Königreichs Hannover und Herzogtums Braunschweig von August Papan. Blatt 20 Bremen.
- POTT, RICHARD (1992): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, Ulmer Verlag, Stuttgart.
- ROSELIUS, CHRISTIAN (1907a): „Landgut von J.G. Wolde. St. Magnus. M 1:500“. Entwurfsplan. Bestand 7,66 / 4, Staatsarchiv Bremen
- ROSELIUS, CHRISTIAN (1907b): Entwurfsvariante M 1:200. Bestand 7,66 / ?, Staatsarchiv Bremen
- SCHÖß, Susanne (2011): Knoop's Park: großbürgerliche Landsitzkultur in der „Bremer Schweiz“. In Denkmalpflege in Bremen – Schriftenreihe des Landesamtes für Denkmalpflege Bremen, Heft 8, S. 64-69. Bremen.

- SENATOR FÜR UMWELT, BAU UND VERKEHR (SUBV)(Hrsg.)(2013): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 30 BNatSchG geschütz-ten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Bremen.
- SENATOR FÜR UMWELT, BAU UND VERKEHR (SUBV)(Hrsg.)(2015): Landschaftsprogramm Bremen 2015 - Teil Stadtgemeinde Bremen, amtlich bekannt gemacht am 29.04.2015. Bremen.
- SENATOR FÜR UMWELT, BAU UND VERKEHR (SUBV)(2014a): WMS-Dienst für die Schutzgebiete des Landes Bremen (Layer: Naturschutzgebiete, Landschaftsgebiete, FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) - [https://www.gis.umwelt.bremen.de/wmsconnector/com.es-ri.wms.Esrimap/Schutzgebiete\\_Bremen\\_v3?](https://www.gis.umwelt.bremen.de/wmsconnector/com.es-ri.wms.Esrimap/Schutzgebiete_Bremen_v3?); Stand: 07.05.2014.
- SENATOR FÜR UMWELT, BAU UND VERKEHR (SUBV) (2014b): WMS-Dienst für die geschützten Biotope des Landes Bremen (Erfassungsmaßstab 1:5000) <https://www.gis.umwelt.bremen.de/wmsconnector/com.esri.wms.Esrimap/geschuetzteBiotope?>; Stand 07.05.2014.
- SENATOR FÜR UMWELT, BAU UND VERKEHR (SUBV) (2014c): Biotopwertliste 2014. Bremen.
- SENATOR FÜR BAU UND UMWELT (SBU)(Hrsg.)(2008): Grün- und Freiraumkonzept Bremen - Grünes Netz, Burglesum, Bremen.
- SENATOR FÜR BAU, UMWELT UND VERKEHR (SBUV)(Hrsg.)(2006): Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde), Fortschreibung 2006. Hannover.
- SENATOR FÜR UMWELT, BAU, VERKEHR UND EUROPA (SUBVE)(Hrsg.)(2011): Bericht zur Lage der Natur in Bremen.
- UMWELTBETRIEB BREMEN und SENATOR FÜR UMWELT, BAU, VERKEHR UND EUROPA SUBV (Hrsg.)(2011): Potenzialanalyse Grün- und Freiflächen - Beitrag zum Landschaftsprogramm Bremen. Bremen.
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (BaumschutzVO vom 23. Juni 2009)
- Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen (LandschaftsschutzVO) v. 2. 7. 1968 (Brem. GBl. S. 125), zuletzt geänd. durch VO v. 7. 8. 2012 (Brem. GBl. S. 372)

Im Grünordnungsplan wurden in folgenden Bereichen mögliche Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich
- Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme/Kompensation

Im Umweltbericht innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan 1274 werden weitere Bereiche beschrieben und bewertet:

- Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm
- Auswirkungen durch Altlasten
- Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes 1274 erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Umwelt mit sich bringt, die kompensiert werden müssen. Dem Vermeidungsgebot des Naturschutzes wird bei Beibehaltung der Planungsziele weitest möglich Rechnung getragen.

Mit der Ausweisung der Bau- und Stellplatzflächen für das geplante Wohnquartier sind nach Naturschutz- und Baurecht Eingriffe verbunden, die innerhalb des Plangebietes im Zuge der grünordnerischen sowie ökologischen Aufwertung von

Woldes Wiese sowie mit der Herstellung einer öffentlichen Grünverbindung zwischen Billungstraße und Knoops Park ausgeglichen werden.

Durch die geplante Wohnnutzung ist keine Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte für Lärm in den angrenzenden Bereichen mit Wohnnutzungen zu erwarten. Schalltechnische Konflikte aufgrund der Zunahme der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen werden ebenfalls nicht erwartet.

Bodenverunreinigungen wurden im Plangebiet nicht angezeigt.

### **b) Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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

Von zwei Trägern öffentlicher Belange, die nicht Behörden, Dienststellen oder nachgeordnete Ämter der Freien Hansestadt Bremen und der Stadtgemeinde sind (BUND und Förderverein Knoops Park e.V.) wurden Stellungnahmen vorgelegt, denen nicht oder nur zum Teil gefolgt werden soll.

Aufgrund von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach der öffentlichen Auslegung Planänderungen vorgenommen. Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit dem potentiellen Eigentümer abgestimmt worden; benachbarte Grundstückseigentümer sind von den Änderungen nicht betroffen. Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist. Von den Änderungen berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden.

Der Beirat Burglesum hat den Bebauungsplan 1274 in seiner Sitzung vom 13.06.2017 billigend zur Kenntnis genommen und sieht seine gesteckten Ziele grundsätzlich als erfüllt an.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind 16 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Den Anregungen konnte überwiegend nicht oder nur zum Teil gefolgt werden.

### **c) Gründe für die vorliegende Planung**

#### **unter Betrachtung geprüfter, anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei sowie der angegliederten Baumschule liegen nach Übertragung auf den Umweltbetrieb Bremen sowie dessen Umstrukturierungsmaßnahmen seit einigen Jahren brach. Sollten die Flächen weiterhin unbeplant bleiben, hätte dies zufolge, dass das derzeit umzäunte Gelände weiterhin ungenutzt und für die Öffentlichkeit unzugänglich bliebe. Auch die damit verbundene Barrierewirkung zwischen den Siedlungsbereichen westlich der Billungstraße und der öffentlichen Grünanlage Knoops Park bliebe weiterhin bestehen. Die Gebäude würden weiter verfallen und die Natur würde sich auf den Flächen weiterentwickeln; allerdings den bereits jetzt schon verwilderten Eindruck verstärken und innerstädtisch schwer zu kontrollierende Räume schaffen. Aus diesem Grunde ist die Nachnutzung und Neuordnung des Geländes sinnvoll.

Das Ziel der Stadt Bremen ist es, im Rahmen der Innenentwicklung neue Wohnbauflächen im Anschluss an das vorhandene Siedlungsgefüge an der Billungstraße zu erschließen. Dieses Teilgebiet ist aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet. In verschiedenen Erschließungsvarianten wurde zu Beginn der Planung und über ein gutachterliches Verfahren mit Architekten und Freiraumplanern im weiteren Verlauf der Planung eine optimierte Planungsvariante gefunden, die die Grundlage für diesen Bebauungsplan darstellt. Der weitaus größere Teil des Plangebietes soll als öffentliche Parkanlage entwickelt und in Knoop's Park integriert werden, um den Anforderungen des vorhandenen Denkmalschutzes und der Bedeutung der Erholungsfunktion Rechnung zu tragen. Weiterhin sollen in die Entwicklung des neuen Parkbereiches Angebote für Jugendliche integriert und die Ausgleichmaßnahmen, die infolge der Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen notwendig werden, berücksichtigt werden. Ein neu anzulegendes Wegenetz (teilweise auf vorhandenen, historischen Wegeverläufen) soll die allgemeine Zugänglichkeit zu Knoop's Park und die Durchwegung des gesamten Planbereiches verbessern.

Andere Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als Ideen vorgeschlagen wurden, wie z.B. die Gründung einer Kinderfarm, Kleingärten, Schul- und Lehrgärten, Seniorenspielplatz oder Flächen für großflächige Baumaufstockungen wurden im Rahmen der öffentlichen Sitzungen des nicht ständigen Ausschusses des Beirats Burglesum mit Vertretern der Bürgerinitiative „Grünes St. Magnus“, des Fördervereins Knoop's Park, des BUND, des Seniorenbeirates, des Jugendbeirates, des Blindengartens sowie geladenen Experten erörtert und diskutiert. Diese Planungsideen wurden vor allem aufgrund von zu hohen Herstellungs- und Unterhaltungskosten (z.B. Kinderfarm oder Kinderwildnis), aus Gründen der Unvereinbarkeit mit dem Denkmalschutz oder weil ein solches Angebot bereits in der Nähe vorhanden ist, nicht weiterverfolgt.



Die von Geoinformation Bremen angefertigten Planunterlagen für Bebauungspläne oder vorhabenbezogene Bebauungspläne sind mit einem Testat gemäß Planzeichenverordnung in folgender Form zu versehen:

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach (Stand vom 01.01.2014) abzubilden.  
Sie sind stets für den Zweck der Planung hinsichtlich geometrischer Genauigkeit:  
Bremen, den 31.03.2014  
Geoinformation Bremen (oder Civis)  
im Auftrag  
von: Mayor

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen ververvielfältigt, kopiert, übertragen oder an Dritte weitergegeben werden.  
(§ 14 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1995 - Brem. GKB 313-66-1)  
© GeoBasis - Geoinformation Bremen / Datum: "Achtungsummer"

Karl-Heinz Meyer

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**

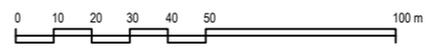
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Reines Wohngebiet
- Sondergebiet Kultur
  
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GR Grundfläche der baulichen Anlage, Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- ok Gebäudeoberkante, (Höhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt s. textliche Festsetzung Nr.4)
  
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie (südliche GGa, südliche und westliche Grenze)
  
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
  
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Abfallsammelstellen
  
- 6. Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage mit öffentlichen Fußwegen
  
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Baum zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
- Baum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- zu fallende Bäume
- Hecke oder Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgarage
- Na Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Bebauungsplan 1274**

Originalmaßstab 1 : 2000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Das Sondergebiet Kultur (SO<sub>Kultur</sub>) dient der Unterbringung von Kultureinrichtungen, die der kulturhistorischen Funktion, dem Parkerlebnis und der Erholungsfunktion des Flächendenkmals "Knoops Park" zuträglich sind.  
Zulässig sind Restaurants, Cafés, Ausstellungsräume, Veranstaltungsgebäude, Künstlerwerkstätten und Läden für Kunsthandwerk. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden soweit sie der Zweckbestimmung des Baugebietes nicht zuwider laufen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein eingeschossiges Gebäude zum Aufenthalt des Personals, das zur Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage Knoops Park notwendig ist, bis max. 200 qm Grundfläche zulässig. Zulässig sind Sozial- und Sanitäräume.
4. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudeoberkanten im WR<sup>3</sup> und WR<sup>4</sup> ist die Oberkante des natürlich gewachsenen Geländes im Mittelpunkt der jeweils westlichen Baugrenze. Aus gebäudetechnischen Gründen können Abweichungen bis zu 0,5 m zugelassen werden. Anlagen zur Solarenergienutzung und Aufzugaufbauten sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen.
5. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup>, WR<sup>2</sup> und WR<sup>5</sup> ist eine Mindestgrundstücksgröße von 150 qm einzuhalten.
6. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup>, WR<sup>2</sup> und WR<sup>5</sup> kann die festgesetzte GRZ für Reihenmittelhausgrundstücke bis 0,4 (nur GR Hauptanlage) und bis 0,7 (incl. der GR von Terrassen, Zuwegungen, Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen etc.) überschritten werden.
7. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>3</sup> und WR<sup>4</sup> kann die festgesetzte Grundfläche um die Größe der Grundfläche einer Tiefgarage (incl. Zufahrt) sowie der Wegefläche von der öffentlichen Grünfläche zur Straßenverkehrsfläche überschritten werden.
8. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup>, WR<sup>2</sup> und WR<sup>5</sup> ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn es bis zu 2/3 der darunterliegenden Grundfläche beträgt.
9. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsanlage in den dafür ausgewiesenen Flächen oder als Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der südlichen Gemeinschaftsanlage ist aus schallschutztechnischen Gründen nur die Errichtung von Garagen mit elektrischem Torantrieb und Fernbedienung sowie Carports zulässig. An der südlichen Grundstücksgrenze dieser Anlage dürfen nur Garagen als Grenzbebauung errichtet werden, an der westlichen Grundstücksgrenze ist bei Carports eine geschlossene Wand als Grenzbebauung herzustellen.
10. Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
11. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup>, WR<sup>2</sup> und WR<sup>5</sup> ist pro Reihenshaussegment bzw. pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
12. Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
13. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - a. Öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes:  
Diese Grünfläche ist als Parkwiese herzustellen und mit mindestens 6 hochstämmigen Obstbäumen oder Zieräpfeln zu bepflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Für die Obstbaumpflanzung sind regionaltypische, standortgerechte Sorten der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Kronenerziehungsschnitt, danach ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen.
  - b. Öffentliche Grünflächen (Woldes Wiese):  
Woldes Wiese ist nach Maßgabe des Gestaltungskonzeptes im Grünordnungsplan sowie eines zu erstellenden Pflegemanagements als struktur- und artenreiche Parkwiese herzustellen und zu

entwickeln. Dabei sind ein- bis zweischürige Flächen von mehrschürigen Teilbereichen zu unterscheiden. Die Mahdzeitpunkte sollen jährlich verschoben werden. Frühestens darf ab dem 01. Juni gemäht werden. In den Wiesenflächen sind mindestens 4 Einzelbäume der Arten Winterlinde (Tilia cordata) oder Stieleiche (Quercus robur) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.

- c. Öffentliche Grünfläche zwischen Woldes Wiese und der Schotterrasenfläche am Raschenkampsweg:  
Die öffentliche Grünfläche zwischen diesen beiden Grünflächen ist nach Maßgabe eines zu erstellenden Pflegemanagements als eine Streuobstwiese herzustellen, zu entwickeln und zu erhalten. Auf der Fläche sind mindestens 27 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer, standortgerechter Sorten der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm in lockerer Streuung zu pflanzen. In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Kronenerziehungsschnitt, danach ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen. Für die Wiesenpflege ist ein ein- bis zweischüriger Mahd-Rhythmus vorzusehen. Die Mahdzeitpunkte sollen jährlich verschoben werden. Frühestens darf ab dem 01. Juni gemäht werden. Auf Pflegeumbruch, Nachsaat, Pflanzenschutzmittel und Düngung ist vollständig zu verzichten. Ausnahmen bedürfen der Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.
  - d. Im gesamten Geltungsbereich ist nur insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. LED) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.
14. Festsetzungen nach § 85 Bremischer Landesbauordnung:
- a. Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder in Form von standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m, zum öffentlichen Straßenraum bzw. der privaten inneren Erschließungsstraße bis 1,50 m zulässig. In Verbindung kann ein Zaun (Doppelstabmatten, Maschendrahtzaun, o. vergl.) bis max. 1,30 m gezogen werden, der nach Heranwachsen der Hecke bzw. der Sträucher durchwachsen soll und somit vom öffentlichen Raum nicht sichtbar bleibt. Die Abgrenzung zu öffentlichen Grünflächen ist ausschließlich in Form einer Bepflanzung von standortheimischen Sträuchern vorzunehmen (keine Hecken). Geländesprünge sind zu den Nachbargrundstücken in Form von flach zu verziehenden Erdanschüttungen abzufangen und in die Topografie einzubinden. Sichtbare Betonwinkelsteine, Steinmauern o. ä. sind unzulässig.
  - b. In den Reinen Wohngebieten dürfen die Außenwände der Gebäude nur in hellem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 1013, 1014, 1015) oder in grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 20% der Flächen jeder Fassadenseite andere Materialien mit anderen Farben zugelassen werden. Die Garagenanlagen sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z. B. Oberflächengleichheit) so zu gestalten, dass sie mit den zugehörigen Hauptgebäuden eine gestalterische Einheit bilden.
  - c. In den Reinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude und Garagenanlagen ausschließlich als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis zu 5° Dachneigung auszuführen. Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

## HINWEISE

In den Baugebieten sind die überbaubaren Flächen von der Schraffur ausgenommen.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechtes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - zu benachrichtigen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

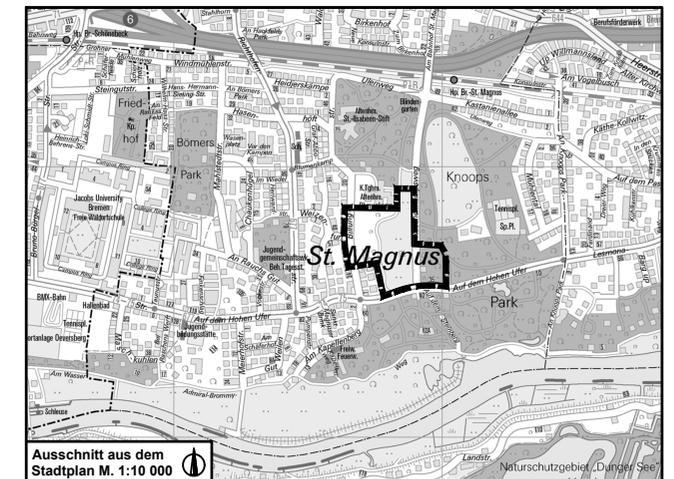
# Bebauungsplan 1274

"An Woldes Wiese"

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- südlich Altenheim Blumenkamp
- Raschenkampsweg
- Auf dem Hohen Ufer
- Billungstraße

Bearbeitungsstand 01.02.2018



Bauamt Bremen-Nord  
Bremen, den .....

Amtsleiter  
.....

Dieser Plan hat in der Fassung vom 23.03.2017 im Bauamt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2017 bis 22.06.2017 öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen - Nord  
im Auftrag .....

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

.....  
Senator/in .....  
Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft .....

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

Bearbeitet: Velte  
Gezeichnet: Haake 24.11.2014 (TÖB)  
Hartlage 23.03.2017 (2.TÖB/ö.A.)  
Haake 01.02.2018 Ä. n. ö. A

Verfahren: Böger

**Bebauungsplan 1274**