

**Begründung zum**

## **Bebauungsplan Nr. 1278**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

- **südlich der Hindenburgstraße**
- **westlich der öffentlichen Parkanlage Ihletal**
- **nördlich der Bahnlinie Bremen-Burg / Bremen-Vegesack**

**Verfahren nach § 13a BauGB**

<b>A</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
	A 1 Lage, Entwicklung und Zustand .....	3
	A 2 Geltendes Planungsrecht.....	3
<b>B</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit .....</b>	<b>4</b>
	B 1 Planungsziele und Erforderlichkeit .....	4
	B 2 Planungsverfahren.....	4
<b>C</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
	C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
	C 2 Bauweise, Baugrenzen.....	6
	C 3 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	7
	C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	8
	C 5 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BremLBO).....	9
	C 6 Grünflächen / Grünordnung .....	11
	C 7 Ver- und Entsorgung.....	12
	C 8 Sonstige Festsetzungen – Klimaschutz - Lärmschutz .....	13
	C 9 Städtebauliche Daten .....	15
	C 10 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	15
<b>D</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>16</b>
	D 1 Planungsvorgaben .....	17
	D 2 Schutzgüter – Zustand und Auswirkung der Planung.....	17
	D 3 Vermeidungs-, Minimierungs- Ausgleichsmaßnahmen .....	24
<b>E</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung / städtebauliche Kriminalprävention.....</b>	<b>25</b>
	E 1 Finanzielle Auswirkungen .....	25
	E 2 Genderprüfung .....	25
	E 3 Städtebauliche Kriminalprävention .....	25

## Anlagen:

1. Städtebaulich orientierender Entwurf
2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
3. Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1278 der Freien Hansestadt Bremen, T & H Ingenieure, November 2019
4. Gefährdungsabschätzung, Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung, Hindenburgstraße 6 in 28717 Bremen, Juli 2018
5. Verkehrsuntersuchung im Umfeld der Hindenburgstraße 2-6 mit dem Schwerpunkt ruhender Verkehr, BMO, Planungswerkstatt Stadt und Verkehr, Bremen 29.04.2020

## **A Plangebiet**

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

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 9.370 m<sup>2</sup> und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Bremen-Burglesum im Ortsteil Lesum. Es handelt sich den Bereich Hindenburgstraße 2, 4 und 6 (Flurstücke 4/1, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 5/1, 5/2, 5/3, 5/6).

Der Bereich Hindenburgstraße 2 und 4 ist mit einer ehemaligen Hofstelle bebaut, die zu zwei Mehrfamilienhäusern umgebaut worden ist. Diese Gebäude sollen bestehen bleiben. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Gartenland genutzt, die nunmehr für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen.

Das Grundstück Nr. 6 ist mit einer ehemaligen Tankstelle bebaut, die derzeit durch einen Gebrauchtwagenhändler genutzt wird. Dieses Gebäude soll abgerissen werden und durch eine neue Bebauung eine neue Nutzung erhalten.

Das Plangebiet ist im Norden von einer dreigeschossigen Bebauung eines Altenheimes, im Osten von der öffentlichen Parkanlage im Verlauf der Ihle mit Teich und Kleingartenanlage, im Süden von der Bahntrasse Bremen-Burg / Bremen-Vegesack und im Westen von gemischt genutzter Bebauung umgeben.

Das Gebiet ist über die Hindenburgstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

### **A 2 Geltendes Planungsrecht**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche dar. Der südliche Bereich ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die geplante Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht hier nicht den Darstellungen des FNP. Der Grund für die zum Bahndamm hin gelegene öffentliche Grünanlage war bislang das mögliche Erfordernis einer umfangreichen Hochwasserschutzzone entlang der Ihle. Dies ist nach neuen, wasserwirtschaftlichen Berechnungen und Konzepten nicht mehr in dieser früheren großen Form notwendig und insoweit können hier für die Fläche veränderte Planungsziele diskutiert werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des Verfahrens nach § 13a BauGB wird durch die Planung die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt und der FNP kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### **Rechtswirksamer Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist in dem seit dem 03.11.1977 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 382A im nördlichen Bereich als Mischgebiet und im südlichen Bereich als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Nachrichtlich sind überwiegende Teile des Plangebietes als Überschwemmungsgebiet vermerkt. Diese Übernahme erfolgte auf Grundlage einer Verordnung aus dem Jahr 1962, die jedoch 2007 aufgehoben wurde.

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

### **B 1 Planungsziele und Erforderlichkeit**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage im Kern von Lesum für den Wohnungsbau gut geeignet. Durch die Inanspruchnahme der rückwärtigen, bislang überwiegend als Gartenland genutzten Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden, soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Zentrum von Lesum entsprochen werden. Eine entsprechende Ausweisung folgt den Zielen der Innenentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird deshalb den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung in Bremen Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung einer Wohnbebauung in rückwärtiger Lage der Hindenburgstraße und Berücksichtigung der Wohnbau-Versorgungsziele;
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (ehem. Tankstelle) in zentraler Lage und Umsetzung von Wohnungsbau, ggf. auch / in Verbindung mit einer Kita;
- Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange (Hochwasserschutzbereich) im Verlauf der Ihle mit Übernahme und Sicherung einer notwendigen Grabenstruktur entlang dem südlichen Plangebietsrand durch den bremischen Deichverband.

Die Planaufstellung ist erforderlich, um eine Wohnbauentwicklung auf den derzeit als Grünflächen festgesetzten Bereichen zu ermöglichen und um das Vorkaufsrecht für eine erforderliche Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) auszuüben.

### **B 2 Planungsverfahren**

Bei dem Bebauungsplan 1278 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 2 ha (§ 13a BauGB). Alle Kriterien für dieses beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- der Bebauungsplan dient einer Nachverdichtung in zentraler Lage von Lesum;
- durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen;
- es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann abgesehen werden (§ 13a (2) Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 (3) S. 1 BauGB). Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes, der Baumschutzverordnung Bremen, des Waldgesetzes für das Land Bremen sowie wasserwirtschaftliche Erfordernisse bleiben davon unberührt. Die relevanten Umweltbelange (Kapitel D) werden auch ohne die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichts im Rahmen des Verfahrens geprüft.

## C Planinhalt

### Orientierendes städtebauliches Konzept

Es liegt ein städtebauliches Konzept „Wohnen an der Ihle“ für das Plangebiet als Grundlage vor (siehe Anlage). Darin werden im rückwärtigen bislang noch unbebauten Bereich drei dreigeschossige Wohngebäude errichtet. Vorgeschlagen sind Klinkergebäude (heller Klinker) mit ausgebauten Satteldächern. Sie bilden architektonisch eine Einheit. Sie sind schalloptimiert zur Bahnlinie und hofartig angeordnet. Die sich damit bildenden Freiflächen sind weitgehend vor Lärm geschützt. Sie öffnen sich nach Osten zur Ihle und schaffen einen hohen Aufenthaltswert für die Bewohner. Bei der neu geplanten rückwärtigen Bebauung wird von einer Traufhöhe von rund 11 m ausgegangen, wobei 3 Geschosse angesetzt werden (je 3 m), aber auch eine infolge der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse ggf. nur teilweise abgesenkte Tiefgarage (1,4 m über Gelände). Der orientierende Entwurf verfügt über geneigte Dächer (Satteldächer).

Auf der westlichen Grundstücksfläche im Plangebiet besteht durch die Neubebauung eines ehemaligen Tankstellengeländes die Möglichkeit, hier ebenfalls Wohnnutzungen oder eine Kita bzw. sonstige nach BauNVO zulässige Nutzungen vorzusehen, die an der Hindenburgstraße einen sehr guten Standort haben. Die städtebauliche Gestaltung folgt hier dem geplanten Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich (siehe Anlage). Infolge der Lage an der Straße wird hier von einer etwas niedrigeren Traufhöhe von insgesamt 10 m ausgegangen.

### C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA). Das Plangebiet soll damit vorwiegend dem Wohnen dienen. Zugelassen sind dabei regelmäßig aber auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> gegliedert. Die Gebiete unterscheiden sich hinsichtlich der maximal zulässigen Traufhöhen und der Geschossigkeit.

- Für alle Teilbereiche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Höchstwert der Ausnutzung ermöglicht und auch das in der Nachbarschaft vorhandene Nutzungsmaß fortgeführt. Eine intensive bauliche Nutzung ist in dieser zentralen und zugleich gekammerten Lage städtebaulich zielführend und vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs sinnvoll. Die unversiegelten Flächen sind als begrünte Flächen zu unterhalten (siehe Festsetzung Nr. 4 nach BremLBO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen (Tiefgaragen) sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten entsprechend § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Flachdächer von Tiefgaragen sind jedoch außerhalb der Gebäude, Terrassen und Zufahrten mit Bodenaufbau zu überdecken und fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

- Die Hauptbaukörper im rückwärtigen Bereich des WA<sup>3</sup> werden zur Stützung des Wohnraumbedarfes entsprechend dem Entwurf mit drei Geschossen (III) als Mindestmaß und bis vier Geschossen (IV) als Höchstmaß festgesetzt. Hier geht der städtebauliche Entwurf von einer optischen Dreigeschossigkeit mit Satteldach aus. Mit der Festsetzung ist es möglich, das Dachgeschoss zu mehr als Dreiviertel, d.h. zu einem Vollgeschoss auszubauen. Eine Wohnraumschaffung kann so gestützt werden. Im vorderen Bereich entlang der Hindenburgstraße (WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup>) wird in Anlehnung an die gegenüber der Hindenburgstraße bestehenden Gebäude und unter Berücksichtigung, dass das Gelände leicht ansteigt, eine Zweigeschossigkeit als Mindestmaß und eine Dreigeschossigkeit als Höchstmaß (II-III) festgesetzt.
- In Verbindung mit der Festsetzung der Geschossigkeit wird über eine einheitliche maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 die Dichte angepasst. Sie berücksichtigt gegenüber dem städtebaulich orientierenden Entwurf einen leichten, praxisorientierten gestalterischen Spielraum. Gerade in mehrgeschossigen Gebäuden sind z.B. zusätzliche gemeinsame Aufenthaltsflächen oder wohnliche, großzügige Treppenhäuser auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe der Gebäude differiert leicht. Im rückwärtigen Bereich (WA<sup>3</sup>) wird die Traufhöhe der Gebäude über Bezugspunkt mit maximal 11 m vorgesehen. Die Schaffung von Wohnraum ist dabei zentrales Ziel. Entsprechend dem städtebaulich orientierenden Entwurf ist die Ausbildung von mindestens drei Vollgeschossen sowie einem, auch als Vollgeschoss genutzten, Dachgeschoss mit einem geneigten und gut nutzbaren Satteldach möglich. Es ist bei der maximalen Traufhöhe von 11 m auch berücksichtigt, dass eine Tiefgarage erforderlich werden kann, die etwa eine Höhe von 1,40 über Gelände erreichen könnte. Diese Höhe kann erforderlich werden, da wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigt werden müssen (Nähe zur Ihle, Grundwasserstände, angrenzender Hochwasserschutzbereich). Für die Ermittlung der Höhen existiert ein festgesetzter Höhenbezugspunkt an der Hindenburgstraße.
- Im vorderen Bereich entlang der Hindenburgstraße werden die Traufhöhen mit maximal 10 m vorgesehen. Die Bestandsgebäude besitzen derzeit Gesamtgebäudehöhen zwischen 11 m und 12 m, womit auch hier durch die Festsetzung nur einer Traufkante ein gestalterischer Spielraum gegeben wird. Die festgesetzten Höhen greifen jedoch die in der Nachbarschaft nördlich der Hindenburgstraße zulässigen Bauhöhen (Gebäudeoberkanten) auf (Bereich Hindenburgstraße 7 mit Seniorenwohnen OK 15,5 m, Hindenburgstraße 9 mit Mischgebiet OK 13 m).

## **C 2 Bauweise, Baugrenzen**

### **Bauweise**

Die Bebauung wird, ebenfalls in Weiterführung der benachbarten Bauformen, als Einzelhäuser in offener Bauweise (o) vorgesehen. Damit wird eine dem örtlichen Charakter vorherrschende aufgelockerte Bebauung erreicht.

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie ermöglichen eine optimale Ausrichtung der Baukörper insbesondere auch bezogen auf die Belange des Lärmschutzes. Die Lage der Baugrenzen spiegelt den orientierenden

städtebaulichen Entwurf wider. Die Überschreitung der Baugrenzen für die Umsetzung von Tiefgaragen ist nach § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 16 (5) BauNVO zugelassen.

### **C 3 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Das Plangebiet wird durch die Hindenburgstraße erschlossen. Die Festsetzung eigener Verkehrsflächen für das Plangebiet ist aufgrund der Größe nicht erforderlich.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ergibt sich durch die Neuplanung die Möglichkeit auf eine Grundstückszufahrt zu reduzieren, denn die ehemalige Nutzung der Tankstelle wies hier noch eine Zu- und Abfahrt auf (siehe auch nachfolgende Abbildung 1).

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

Für die geplante rückwärtige neue Bebauung wird über die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes eine Grundstückszu- bzw. abfahrt mittig zum Plangebiet vorgesehen. Sie ermöglicht die erforderlich private Befahrung der rückliegenden Grundstücksflächen. Eine ordnungsgemäße Zugänglichkeit auch in Sonderfällen, z.B. für Feuerwehr oder Rettungswagen wird gewährleistet.

Die Müllabfuhr befährt regelmäßig nicht private innere Erschließungen. Die Fläche des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes ist deshalb im Übergang zur Hindenburgstraße aufgeweitet, so dass hier dauerhaft zentrale und leicht anzufahrende Abholflächen für die Mülltonnen des Plangebietes vorhanden sind. Die zentrale Stellfläche für die Mülltonnen der rückwärtigen Bebauung ist im Plan bezeichnet. Damit wird gewährleistet, dass die im Regelfall eingehausten Bereiche nicht dominant wirkend direkt am öffentlichen Straßenraum errichtet werden, sondern in die Gebäudeflucht integriert werden.

Die Erreichbarkeit der entlang der Bahn liegenden neu hinzugekommenen öffentlichen Grünfläche zur Sicherung und Beräumung des Grabens ist nach Angaben des Bremischen Deichverbandes von Osten kommend über die vorhandenen öffentlichen Grünflächen der Ihle problemlos möglich, so dass hier keine eigenen Zufahrtsregelungen berücksichtigt werden müssen.

In ca. 160 m Entfernung erfolgt die ÖPNV-Anbindung über den Bushaltepunkt Stader Landstr. der Linien 90 – 95 sowie den S-Bahnhaltepunkt Bremen-Lesum in ca. 1000 m Entfernung.

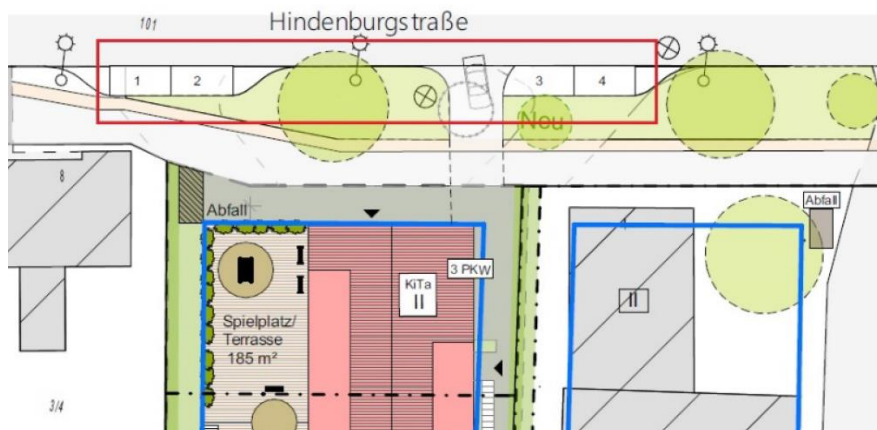
#### **Parkraum**

Zur Ermittlung, in welcher Weise das Planvorhaben Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen bzw. die Stellplätze in der Umgebung hat und wie viele Stellplätze im Plangebiet selbst erforderlich werden, wurde ein Untersuchungsbericht (siehe Anlage) erstellt.

- Für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet werden 30 private Stellplätze in der geplanten Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Der damit realisierte Stellplatzschlüssel (1 je Wohneinheit = 30 Stellplätze) bewegt sich somit um 6 Stellplätze über dem gemäß Stellplatzverordnung notwendigen Schlüssel (0,8 je Wohneinheit = 24 Stellplätze). Sollte ggf. eine Kita auf dem westlichen Grundstück umgesetzt werden, sind gemäß Stellplatzverordnung drei Stellplätze auf dem Grundstück erforderlich, die entsprechend auf dem Grundstück auch umsetzbar sind.

- Im Plangebiet sind bezogen auf die geplanten 30 Wohneinheiten insgesamt 25 % oder 8 Parkplätze für den Besucherverkehr vorzusehen, die aber gegebenenfalls zum Teil oder auch ganz im öffentlichen Verkehrsraum nachgewiesen werden können. Anhand der durchgeführten Parkraumuntersuchung im Umfeld des Planvorhabens zeigt sich, dass eine Anrechnung von vier vorhandenen Parkständen als Besucherstellplätze auf den beschriebenen Bedarf von acht Besucherstellplätzen möglich ist. Auch hier wären Parkzeitbegrenzungen (2 Stunden) vorzusehen, wie sie auch sonst in der Hindenburgstraße vorhanden sind. Diese vier Parkstände sind innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche der Hindenburgstraße mit der Neuplanung im Bereich des ehemaligen Autohandels realisierbar. Bei Umsetzung einer möglichen Kita im westlichen Plangebiet wird für einen geordneten Hol- und Bringverkehr eine zeitweise Privilegierung von mindestens zwei Parkständen im öffentlichen Verkehrsraum vor der Einrichtung empfohlen. Diese Parkstände könnten im Tagesgang wenigstens teilweise den Bedarfen für Besucherstellplätze zugerechnet werden.
- Die Untersuchung empfiehlt die Umsetzung von zwei hausnahen Liefer- und Servicestellplätzen auf dem Grundstück, die der Realität der zunehmenden Verkehre von Paketdiensten und sonstigen Lieferservices Rechnung tragen. Sie gewährleisten auch die Freihaltung von (Rettungs-)wegen, da sie Nutzungsbindungen aufweisen.
- Des Weiteren empfiehlt die Untersuchung der Stadt Bremen in Verbindung mit dem benachbarten großen Seniorenheim als sozialer Einrichtung die Anordnung von Tempo 30. Da auf ein Tempolimit mit Blick auf die öffentlichen Erfordernisse bislang verzichtet wurde, wird bei Umsetzung einer Kita die Einrichtung einer Querungshilfe vor der KITA bzw. dem Seniorenheim angeraten. Es handelt sich dabei um verkehrliche Regelungen außerhalb des Plangebietes und so finden ggf. erforderliche entsprechende Regelungen ihren Niederschlag im begleitenden städtebaulichen Vertrag oder im Rahmen der Baugenehmigung.

Abb. 1 Auszug aus dem Untersuchungsbericht, erstellt durch BMO, S. 18



#### C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Planung geht davon aus, dass die erforderlichen Stellflächen für den im rückwärtigen Bereich neu entstehenden Wohnungsbau in einer Tiefgarage verwirklicht werden. Grundsätzlich besteht jedoch auch die Möglichkeit, sie oberirdisch nachzuweisen, da infolge des erforderlichen Abstandes nach Süden zur Bahn ausreichend Flächen vorhanden



sind. Die Umsetzung einer Tiefgarage bleibt bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) oder bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt.

Ein 3 m breiter Streifen entlang der Hindenburgstraße ist als Bereich im Plan gekennzeichnet, der von einer Bebauung mit Garagen freizuhalten ist. Dies dient dazu, den öffentlichen Straßenraum transparent zu halten und nicht durch direkt angrenzende Garagen Tunnelwirkungen zu erzeugen.




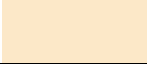





### C 5 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BremLBO)

Das Plangebiet liegt eingekammert zwischen der hochtrassierten Bahnlinie im Süden, der Ihleniederung im Osten und der Hindenburgstraße im Norden. Die wesentliche städtebauliche Wirkung entfaltet das Plangebiet in seiner Wahrnehmung entlang der Hindenburgstraße.

#### Außenwände



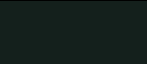


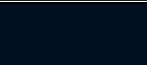
Außenwände der Hauptgebäude dürfen nur in hellem Klinker in Rot, Orange, Blaubunt-, Sand oder Grau ausgeführt werden. Die Helligkeit der Ziegelöne ist orientiert an den nachfolgenden beispielhaften Mustern zu ermitteln:

Orientierung der Farbhelligkeit (NSC-Farbcode, Beispiele):

<b>Rot-/Orangetöne</b>	S 2050-Y80R		S 3060-Y80R		S 4040-Y80R	
<b>Sand-/Brauntöne</b>	S 0515-Y60R		S 2010-Y70R		S 3040-Y70R	
<b>Grau</b>	S 1002-Y50R		S 2002-Y50R		S 4005-Y20R	

Für untergeordnete Bauteile und zur Gestaltung / Gliederung der Gebäude können bis zu 20 % der Wandflächen auch dunkle Klinker in anthrazit, blauschwarz oder braunschwarz sowie andere Materialien mit anderen Farben zugelassen werden.

Dunkle Farben (NSC Farbcode, Beispiele) - nicht vollflächig zu verwenden:

<b>Anthrazit, Blauschwarz, Braunschwarz, Schwarz</b>	S 6502-Y		S-7502-Y		S 8005-G50Y	
	S 8005-R80B		S 7020-Y70R		S 8005-B20G	

Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab, der sich an heute regional- und auch ortstypischen Strukturen im Umfeld orientiert. Die Verwendung von Klinker wirkt darauf hin, dass oftmals verwendete Biozide gegen Algenbewuchs in Putzen und Farben in Nähe der Ihle nicht erforderlich werden. Auch verfügt Klinker über eine relativ hohe Solarabsorption, womit er mit Blick auf den Klimaschutz geeignet hervortritt. Der Verzicht auf die Erstellung vollständig „schwarzer“ Gebäude (mit schwarzem Klinker, teilweise zudem schwarz verfugt) soll demgegenüber einerseits einen dominanten und zu massiv wirkenden städtebaulichen Auftritt der Gebäude im Ortsteil vermeiden. Er soll andererseits auch kleinklimatisch dazu beitragen, dass sich die Fassaden im Stadtklima nicht unnötig aufheizen und auf die Umgebung abstrahlen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist so groß, dass individuellen Ansprüchen weiterhin genüge getan wird und gleichzeitig neuen Materialentwicklungen Rechnung getragen werden kann (§ 86 (1) Nr. 1 BremLBO).

### **Garagen**

Erforderliche Garagen sind so auszubilden, dass sie eine gestalterische Einheit mit den Hauptgebäuden bilden (§ 86 (1) Nr. 1 BremLBO).

### **Dächer**

Hauptgebäude dürfen nur mit geneigten Satteldächern errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile und Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind (§ 86 (1) Nr. 1 BremLBO). Damit wird auf die Umsetzung des städtebaulich orientierenden Entwurfes hingewirkt. Grundsätzlich sind jedoch auch flache Dächer möglich. Dann treten jedoch stärker die Belange des Klimaschutzes (begrünte Dächer, energetisch genutzte Dächer) in den Vordergrund.

Die Festsetzungen zu den Außenwänden (Material) und zur Dachform entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf werden auch auf den vorhandenen Baubestand im Gebiet ausgeweitet, um hier zukünftig einheitliche Gestaltungsmuster innerhalb eines wahrnehmbaren Quartiers zu befördern. Die Regelungen sind bei Neubauten anzuwenden.

### **Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum**

Es wird festgesetzt, dass bei einer Ausbildung von Vorbereichen bzw. Vorgärten die Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum nur als lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig sind. Sollten Zäune erforderlich werden (z.B. entlang der Hindenburgstraße als Vorgartenbereich) so müssen diese einen Lochanteil von mindestens 75 % pro m<sup>2</sup> Zaunfläche aufweisen und an der Grundstückssinnenseite der Hecken errichtet werden. Damit wird ein transparenter Straßenraum gesichert, der keine Tunnelwirkung entfaltet (§ 86 (1) Nr. 5 BremLBO). Gegenüber der außerhalb des Plangebietes liegenden, östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen (Ihleniederung) gilt diese Regelung nicht, denn es ist nicht absehbar, in welcher Weise die Ihleniederung in ihrer Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit weiterentwickelt wird. Da gemäß dem vorliegenden und orientierenden städtebaulichen Entwurf zur Ihleniederung mit den Gebäuden eine Hofstruktur mit privaten Bereichen vorgesehen wird, kann ggf. auch eine Abtrennung mit einer Zaunanlage gegenüber der Ihleniederung sinnvoll sein. Der südliche, rückwärtig gelegene Bereich des Plangebietes, der die neuen Wohngebäude aufnehmen soll, ist infolge seiner Lage nicht dominant im Stadtbild wahrnehmbar. Auch hier sind nach Westen und Süden an den Grundstücksgrenzen keine gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen erforderlich.

### **Standplätze für Abfallbehälter**

Aus Gründen der Funktionalität ist es erforderlich, die Müllbehälter in Nähe der öffentlichen Straße anzuordnen. Standplätze für Abfallbehälter sind so einzugrünen und / oder baugestalterisch einzubinden, dass sie auf den öffentlichen Raum (Straße, Grünflächen) nicht störend wirken und der allgemeinen Wahrnehmung weitgehend entzogen sind (§ 86 (1) Nr. 5 BremLBO).

### **Begrünung**

Bei der Verwendung von Flachdächern (z.B. Nebenanlagen) sind diese zu begrünen. Grundstücksfreiflächen, die nicht für bauliche Anlagen und die erforderlichen Stellplätze

bzw. Nebenanlagen genutzt werden, sind flächenhaft zu begrünen und zu unterhalten (§ 86 (1) Nr. 6 BremLBO). Die Anlage von Schotterflächen oder sog. Schottergärten ist nicht möglich. Damit wird insbesondere dem Klimaschutz, aber auch dem Insektenschutz Rechnung getragen.

## C 6 Grünflächen / Grünordnung

Das Plangebiet liegt westlich der Ihleniederung. Die Freiraum- und Gebäudestruktur ermöglicht eine Wegebeziehung der zukünftigen Anwohner nach Osten zum Ihlepark.

### Bäume

Die Bäume im Plangebiet und direkt angrenzend dazu wurden begutachtet und eingemessen (Stand 11.06.2019) (siehe auch Kapitel D2). Damit wird die in der Novellierung der Bremischen Bauordnung (Entwurf in Deputation am 2.5.2019) vorgesehene Baumbestandsbescheinigung als verpflichtende Bauvorlage bereits vorbereitet. Die entsprechend den Grundlagen der Baumschutzsatzung zu erhaltenden Bäume wurden nachrichtlich bezeichnet. Innerhalb des Plangebietes wurden drei wertgebende und markante Bäume (Linde, Buche, Apfelbaum) als zu erhaltend festgesetzt.

Für einen als zu erhalten qualifizierten Baum (eine große Linde) soll eine Befreiung beantragt werden. Der Baum steht westlich im Plangebiet sehr randlich zum Baufeld. Hier soll den baulichen Erfordernissen in einer zentralen Siedlungslage unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes im Süden sowie den Belangen einer Wohnraumversorgung mit Errichtung einer KITA Vorrang vor dem Schutz des Baumes eingeräumt werden. In Absprache mit der zuständigen Stelle für Naturschutz soll an geeigneter Stelle für den Baum Ersatz geschaffen werden.

Außerhalb, angrenzend an das Plangebiet stehende und zu erhaltende Bäume wurden zur Übersicht nachrichtlich auf dem Plan vermerkt.

### Hecke

In Abgrenzung zur südlichen Fläche des Deichverbandes (Grabengrundstück) wird eine zwei Meter breite Hecke aus standortgerechten Sträuchern vorgesehen. Die Fläche ist insgesamt rd. 200 m<sup>2</sup> groß. Die zur Anpflanzung im Plan gekennzeichnete Fläche ist dazu zweireihig versetzt mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft lückenlos zu unterhalten. Es ist aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen:

corylus avellana	Haselnuss	lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	prunus spinosa	Schwarzdorn (Schlehe)
cornus sanguinea	Roter Hartriegel	viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
sambucus nigra	Schwarze Holunder	euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

### Grünkonzept

Entsprechend der aktuell geführten politischen Diskussion zur Erhöhung des Grünflächenanteils in der Stadt (Entwurf Begrünungsortsgesetz Bremen, 10/2018) werden Maßnahmen mit dem städtebaulichen Ziel zur Begegnung des Klimawandels und Erhöhung der Biodiversität berücksichtigt (§ 86 (1) Nr. 3 BremLBO):

- Flachdächer, die nicht für die Solarenergieerzeugung genutzt werden, sind zu begrünen (§ 86 (1) Nr. 6 BremLBO); dies wird auch vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und dem Ziel der Stadt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, als zumutbar

erachtet. Für eine eventuell vorhandene Unzumutbarkeit in Einzelvorhaben kann im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt werden.

- Grundstücksfreiflächen, die nicht für bauliche Anlagen und die erforderlichen Stellplätze bzw. Nebenanlagen genutzt werden, sind zu begrünen (§ 86 (1) Nr. 6 BremLBO). Die Anlage von Schotterflächen (sog. Schottergärten) ist damit nicht möglich.

Das Baugebiet wird im südlichen Bereich durch eine Tiefgarage überbaut. Standorte für Baumpflanzungen bzw. die Anpflanzung raumbildender Hecken werden damit auf die Randbereiche des Gebiets bzw. die Freiflächen, die dem fortbestehenden Gebäudebestand zugeordnet bleiben, beschränkt. Der hier vorhandene Bestand an Großbäumen wird mit den getroffenen Festsetzungen erhalten.

Für neue, raumbildende Gehölzentwicklungen verbleibt im Plangebiet ausschließlich der südliche Rand entlang der Bahntrasse. Hier wird auf ganzer Länge die Anlage einer 2 m breiten Strauchhecke vorgesehen. Sie soll eine höhenbegrenzte Abschirmung und eine Raumkante gegen den Bahndamm ausbilden. Hintergrund außerhalb des Gebiets bleibt der auf dem dortigen Gelände vorhandene, raumbildende Baumbestand. Der östliche Rand des Gebiets erhält seine fortdauernd gesicherte Grüneinbettung durch den raumbildenden Baum- und Gehölzbestand, der auf der Böschung bzw. an den Rändern der Grünanlage der Ihle vorhanden ist. Im Gebiet selbst können hier punktuelle Heckenpflanzungen die Einfriedung ergänzen. Die Grüngestaltung zwischen den vorgesehenen Hochbauten im Gebiet wird sich, der Tiefgaragenunterbauung geschuldet, auf die die punktuelle Anpflanzung von Kleingehölzen und geschnittene Hecken sowie die Anlage von Rasenflächen beschränken. Entsprechende Grünelemente sollen Zuwegungen markieren und begleiten und verbleibende Freiflächen gliedern. Eine Spielflächengestaltung kann, abhängig von der Nutzungsentwicklung, bei Bedarf auf den Freiflächen entwickelt werden.

### **Spielbereiche**

Spielplätze für Kleinkinder finden sich nicht im näheren Umgebungsbereich. Die direkte Lage am Erholungsraum Ihleniederung mit großzügigen Freiflächen bietet eine teilweise Kompensation. Allgemein für Kinder und Jugendliche nutzbare Angebote bestehen westlich vom Plangebiet in rd. 230m Entfernung. Hier befindet sich die Kulturinitiative Lesum Kulle eV. (Im Pohl, buntes Freizeit- und Kursangebot für Kinder und Jugendliche). Noch etwas weiter westlich liegt die Grundschule Mönchshof, die ebenfalls Spiel- und Bewegungsflächen bietet. Geplant ist zudem die Umsetzung einer Kita im westlichen Plangebiet. Die Grundstücksfläche ist so groß, dass auch Spielmöglichkeiten im Freien bei Bedarf umsetzbar sind. Die Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche werden angesichts der Lage als ausreichend angesehen.

### **C 7 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom, Gas, Wasser** und **Telekommunikation** ist infolge des Gebäudebestandes sichergestellt. Die zusätzlichen Bauten können durch Erweiterung der Netze angeschlossen werden.

Die **Abfallentsorgung** wird für die rückwärtigen zu bebauenden Grundstücke an einem Sammelstandort entlang der Hindenburgstraße erfolgen. Hierfür ist eine Aufstellfläche für

die Müllcontainer vorgesehen. Es ist somit nicht erforderlich, dass die Abfallfahrzeuge die rückwärtig liegenden neuen Bauten gesondert anfahren.

Das häusliche Schmutzwasser wird dem **Schmutzwasserkanal** in der Hindenburgstraße zugeführt. Die Zuführung soll im Freigefälle erfolgen, so dass eine Aufschüttung des Areals im rückwärtigen Bereich voraussichtlich erforderlich wird.

Das anfallende unbelastete **Oberflächenwasser** wird in geeigneten Systemen auf dem Grundstück gesammelt, zurückgehalten und nur gedrosselt entweder dem Regenwasserkanal in der Hindenburgstraße zugeführt oder aber ggf. ist auch nach einer Rückhaltung eine direkte, gedrosselte Zuführung in den südlich vorhandenen Graben möglich. Entsprechende Regelungen sind im Oberflächenentwässerungskonzept zu klären.

Die mögliche **Aufschüttung** und Nivellierung des Grundstücks ist auch mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar. Die Flächen werden nach den aktuellen Berechnungen nur im südlichen Bereich (Grabenparzelle) für den Hochwasserschutz benötigt (siehe auch D 2 Umweltbelange – Wasser).

## **C 8 Sonstige Festsetzungen – Klimaschutz - Lärmschutz**

### **Klimaschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Sinne eines vorausschauenden Klimaschutzes die Nutzung erneuerbarer Energie zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB). Die Gebäudestellungen des orientierenden städtebaulichen Entwurfes erlauben grundsätzlich die Nutzung der Solarenergie. Es werden keine Regelungen im Plan getroffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien erschweren oder verhindern würden (siehe auch Kapitel D2).

### **Lärmschutz**

Durch die Lage des Plangebietes zwischen Hindenburgstraße und der Bahnlinie im Süden ergeben sich Lärmeinwirkungen, die das gesamte Plangebiet betreffen. Für die geplante Bebauung wurden unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung und unter Berücksichtigung von Prognosewerten für den Straßenverkehr und die Bahn detaillierte Gebäudelärmkarten erstellt. Für die geplanten allgemeinen Wohngebiete zeigen sich insbesondere entlang der Hindenburgstraße und entlang der Bahn Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 (allgemeine Wohngebiete (WA)- 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Die Grenzwerte der 16. BImSchV (allgemeine Wohngebiete (WA)- 59dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) gelten als Obergrenze des Ermessens- und Abwägungsspielraumes einer Kommune.

In der vorliegenden schalltechnischen Berechnung (siehe Anlage) zeigen sich Außenlärmpegel tagsüber entlang der Hindenburgstraße von bis zu 65 dB(A). Im Bereich der Bahnlinie kann insbesondere im zweiten Geschoss und damit etwa in Höhe der Bahngleise ein Pegel von bis zu 60 dB(A) tagsüber erreicht werden. Entlang der Bahn sind in den Nachtstunden deutliche Überschreitungen möglich. Die nächtlichen Überschreitungen erweisen sich entlang der Hindenburgstraße infolge des regelmäßig zurückgehenden Verkehrsaufkommens entsprechend als etwas geringer. Das Gutachten legt offen, dass durch die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet selbst (Verkehrslärmfernwirkung), keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB

erfolgt und insoweit das Vorhaben nicht zu einer rechnerischen Erhöhung der Beurteilungspegel führt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Verkehrs- oder Tempominderung, Lärmschutzwände) entlang der Bahnstrecke oder der Hindenburgstraße sind städtebaulich nicht zielführend. Die Bahnstrecke ist trassiert und liegt etwa 3 m höher als das Gelände und insoweit ist auch hier, wie auch bei der Hindenburgstraße, eine Lärmschutzwand städtebaulich nicht sinnvoll. Es werden deshalb **passive Schallschutzmaßnahmen** an den Gebäuden berücksichtigt. Sie sind im Plan festgesetzt. Bei den getroffenen Regelungen wurde die Bremer Vereinbarung zum Schallschutz im Städtebau berücksichtigt.

- Der städtebauliche Entwurf, sowie die Festsetzungen im Plan in Form von Baugrenzen berücksichtigen eine schalloptimierte Gebäudestellung bei Neubauten, bei der auch Bereiche und Hausfronten entstehen, die keinen unzulässigen Schalleinwirkungen ausgesetzt sind. Durch eine hofartige Gebäudestruktur mit Öffnung zur Ihleniederung entstehen geschützte Freiräume. Ebenso kann im westlichen Bereich durch die beiden Bauteppiche ein geschützter Innenbereich entstehen.
- Bei Gebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, wird durch Festsetzung aus Gründen des Schallschutzes folgendes gewährleistet:
  - dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen maximal 35 dB(A) erreicht werden;
  - dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 und 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schal/absorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schläfers“ bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird;
  - dass bei Außenpegeln > 50 dB(A) und 60 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schläfers“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.
- Für hausnahe Freibereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
- Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt. Der Nachweis der schalltechnischen Regelungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Das Gutachten erläutert auf Basis der obigen baurechtlichen Festsetzungen die an den geplanten einzelnen Gebäuden erforderlichen Schutzmaßnahmen für das Baugenehmigungsverfahren. Es zeigt sich, dass mit den getroffenen Regelungen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können.

## Überschwemmungsgebiet

Das vorhandene Überschwemmungsgebiet der Ihle wurde nachrichtlich in den Plan übertragen. Die geplanten Baugrenzen berücksichtigen den Überschwemmungsbereich (siehe auch Kapitel D2-Wasser).

## C 9 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche Plangebiet	~ 9.370 m <sup>2</sup>	GRZ (max)	GFZ (max)
Öffentliche Grünfläche (Graben)	~ 1.000 m <sup>2</sup>	-	-
- Allgemeines Wohngebiet-WA <sup>1</sup>	~ 2.290 m <sup>2</sup>	916 m <sup>2</sup>	2.290 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet-WA <sup>2</sup>	~ 1.700 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	1.700 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet-WA <sup>3</sup>	~ 4.380 m <sup>2</sup>	1.752 m <sup>2</sup>	4.380 m <sup>2</sup>

## C 10 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen nachfolgenden Vorschriften werden nachrichtlich übernommen. Sie haben keinen Festsetzungscharakter, sie dienen der frühzeitigen Information.

### Nachrichtliche Übernahmen

#### - Gewässer

Die Lage des Grabens am südlichen Plangebietsrand wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Zuständiger Unterhaltungsverband für das Gewässer ist der Bremische Deichverband.

#### - Baumschutz

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung (23. Juni 2009) finden Anwendung.

#### - Überschwemmungsbereich Ihle

Der Überschwemmungsbereich der Ihle nach der Hochwassergefahrenkarte (2013) ist im Plan bezeichnet.

### Hinweise

#### - Überplanung

Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes außer Kraft.

#### - Kulturdenkmale, ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kulturdenkmale sowie ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese nach Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege und der Landesarchäologie unverzüglich gemeldet werden.

-

**- Kampfmittel**

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die Polizei Bremen (ZTD – Kampfmittelräumdienst) zu informieren.

**- Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich das Referat Bodenschutz der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu benachrichtigen. Für das Grundstück Hindenburgstraße 6 (ehemalige Tankstelle) ist bei Erdbewegungen eine fachliche Begleitung in Abstimmung mit dem Referat für Bodenschutz einzuholen.

**- Leitungsträger**

Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

**- Informationsgrundlagen**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Bauamt Bremen Nord eingesehen werden.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Bremische Landesbauordnung (BremLBO) vom 04.09.2018 (GBl. Bremen 7.10.2018 Nr. 71, S. 320), in Kraft getreten am 01.10.2018;

Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatG) vom 27.04.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dez. 2018 (Brem.Gbl.S.651).

**D Umweltbelange**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine im innerstädtischen Bereich gelegene zum Teil bereits bebaute Fläche. Im Norden entlang der Hindenburgstraße bestehen Mehrfamilienhäuser sowie das Gelände einer ehemaligen Tankstelle, welches derzeit durch einen Gebrauchtwagenhändler genutzt wird. Der südliche Grundstücksbereich ist noch unbebaut (Scherrasen, Baumbestand, Gartenland). Südlich angrenzend verläuft die Bahntrasse mit begleitendem Baumbestand.

Mit der Planung sind die Voraussetzungen zur Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes ist danach nicht erforderlich.



Gleichwohl werden die Auswirkung der Planung auf die wesentlichen Umweltbelange und Schutzgüter nachfolgend dargestellt und einer Abwägung zugeführt.

## **D 1 Planungsvorgaben**

### **Landschaftsprogramm**

Im Landschaftsprogramm der Stadt werden zum nördlichen und bereits bebauten Bereich des Plangebietes keine Aussagen getroffen. Der südliche Teilbereich gehört zu einem örtlichen Ziel- und Maßnahmenbereich (mittlere Ihle und Aue „Am Mühlenbruch“)<sup>1</sup>, der auch die Bereiche entlang der Ihle nördlich und östlich des Plangebietes abdeckt. Es handelt sich um eine innerstädtische Grünfläche und z.T. um Kompensationsflächen. Ziel ist der „Erhalt und [die] Entwicklung eines naturnäheren Gewässerprofils, naturnaher Ufer und Auenbiotope, Herstellung naturnäherer Abflussverhältnisse, u.a. durch verbesserte Niederschlagsrückhaltung im Einzugsgebiet<sup>2</sup>“. Daneben ist der südliche Plangebietsbereich im Landschaftsprogramm Teil der Biotopvernetzung<sup>3</sup>. Das Biotopverbundkonzept sieht die Sicherung der „Grün- und Freiflächen oder Altbaumbestände im Siedlungsbereich mit Vernetzungsfunktion“ in diesem Bereich vor. Die östlich gelegene Ihle und ihr Umland gelten als lineares Vernetzungselement sowie als ortsteilübergreifende Grünverbindung und als Erholungsweg, welche gesichert und aufgewertet werden sollen<sup>4</sup>. Das Ziel- und Maßnahmenkonzept sieht vor, dass im südlichen Teilbereich des Plangebietes sowie auf den Flächen in nördlicher Richtung entlang der Ihle eine natürliche und eigendynamische Weiterentwicklung (Sukzession) gesichert werden soll<sup>5</sup>.

Die städtebauliche Planung ist mit den fachlichen Vorgaben abgestimmt und mit ihr vereinbar. Das Vernetzungssystem der Ihle wird durch eine begleitend erstellte Grabenstruktur im südlichen Plangebiet (1.000 m<sup>2</sup>) weiter verfestigt und aufgewertet. Mit der vorliegenden Planung ist diese Umwidmung von Flächen für den Naturschutz und die Wasserwirtschaft möglich geworden. Wesentliche Grünstrukturen werden erhalten und dienen weiter als biologische Trittsteine im Stadtgefüge.

## **D 2 Schutzgüter – Zustand und Auswirkung der Planung**

### **Schutzgut Pflanzen**

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen erhebliche Versiegelungen durch Bebauung und Zuwegungen. Unversiegelte Bereiche liegen in Form von Hausgärten vor. Auch der südliche Teilbereich wird als Scherrasen / Hausgarten genutzt. Hier befinden sich einige (alte) Baumbestände. Insgesamt ist im gesamten Plangebiet von einer Biotopfunktion mit allgemeiner Bedeutung (Stufe 4 von 4) auszugehen. Den im Osten angrenzenden Flächen – Parkanlage der Ihle – wird eine mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 4) zugesprochen. Erst weiter südwestlich, auf der anderen Seite der Bahntrasse sind auch

- 
- 1 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, April 2016: Plan 1
  - 2 ebenda: Anhang B, S. 58
  - 3 ebenda: Plan 3
  - 4 ebenda: Plan 2 und Plan 3
  - 5 ebenda: Plan 1

Flächen mit einer hohen (Stufe 2 von 4) und einer sehr hohen (Stufe 1 von 4) Bedeutung zu finden.<sup>6</sup>

Es liegt eine Baumliste (19.06.2019, siehe nachfolgende Abbildung) vor. Insgesamt wurden 59 Bäume erfasst. Dabei liegen 18 Bäume außerhalb des Plangebietes, jedoch angrenzend und somit im Wirkungsbereich.

Für insgesamt 9 Bäume wurde festgestellt, dass diese aufgrund ihres Alters und Zustandes als abgängig gelten. Sie sind nicht mehr gelistet. Für die ansonsten festgestellten Bäume – auch direkt angrenzend an das Plangebiet - wurde ihr Schutz entsprechend der Maßgabe der Baumschutzsatzung berücksichtigt:

Bäume außerhalb des Plangebietes:

- Insgesamt 6 Bäume (Nrn. 18, 37, 38, 39, 41, 42 – Eichen) liegen südlich am Rande des Bahnkörpers, aber außerhalb des Plangebietes. Es handelt sich durchweg um Eichen, die alle infolge ihres Stammumfanges unter die Erhaltungssatzung fallen. Durch die angrenzende öffentliche Grünfläche (Graben) des Bremischen Deichverbandes können diese Bäume auch weiterhin als gesichert gelten. Sie werden durch die Planung nicht berührt.
- Insgesamt 12 Bäume – vorwiegend Buchen und Eichen - befinden sich östlich außerhalb des Plangebietes im Bereich der Ihleniederung (Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 23, 24). Eine Buche, eine Eiche und zwei Akazien sind dabei infolge ihrer Größe nach Satzung zu erhalten und wurden deshalb auch nachrichtlich im Plan gekennzeichnet. Alle Bäume befinden sich mehrere Meter vom Plangebiet entfernt und die Traufkanten der Bäume werden hier durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Die Lage der Baugrenze im Plangebiet berücksichtigt einen ausreichenden Abstand.

Bäume innerhalb des Plangebietes - Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt 32 Bäume vermessen. Sie sind in ihrer Qualität sehr unterschiedlich:

- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Graben des Bremischen Deichverbandes) finden sich insgesamt 7 Bäume, die aufgrund ihrer Art (Pappel, Birke, Tanne) und ihres Stammumfanges (kleiner als 120) nicht unter die Erhaltungsregelungen der Baumschutzsatzung fallen (Nrn. 19, 20, 21, 29, 30, 31, 36 – Pappeln, Buche, Birke, Tanne). Es ist noch nicht absehbar, ob diese Bäume mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Eisenbahntrasse weiterhin in Einklang gebracht werden können. Vom geplanten Neubauvorhaben gehen jedoch keine Auswirkungen auf diese Bäume aus.
- Am westlichen Plangebietsrand finden sich 3 Pappeln (Nr. 57, 58, 59), sowie am östlichen Rand zur Ihleniederung insgesamt 5 Birken (Nrn. 13, 14, 26, 27, 43), die als Art gemäß Satzung nicht als erhaltenswert einzustufen sind.
- Im südwestlichen Plangebietsbereich stehen insgesamt 4 Tannen (Ziergehölze Nr. 35, 44, 45, 46), die aufgrund ihres geringen Stammumfanges nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Dies gilt auch für 2 Obstbäume (Kirsche, Apfel) im Gebiet (Nrn. 1, 33), sowie vier Robinien (Nr. 6, 7, 16, 28), 2 Buchen (Nrn. 49, 50) und eine Weide (Nr. 17).

---

6 ebenda: Karte A

- Entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind 4 Bäume als zu erhaltend im Plangebiet vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Buche (Nr. 51) mit einem Stammumfang von 139 cm. Da sie eher grenzseitig auf dem Grundstück steht, ist ihr Bestand und ihre weitere Entwicklung ohne Konflikte mit der baulichen Neuentwicklung des Gebietes vereinbar. Sie wird entsprechend im Plan als zu erhalten festgesetzt. Gleiches gilt für einen Apfelbaum (Nr. 54) etwa in der Mitte des Plangebietes sowie für eine Linde im westlichen Plangebiet (Nr. 56). Des Weiteren findet sich im westlichen Plangebiet eine Linde (Nr. 55) die aufgrund ihres Stammumfanges (185 / 230) unter die Erhaltungssatzung fällt. Da dieser Baum vollständig mittig auf dem Grundstück stehen, ist hier mit einem Erfordernis zur baulichen Nutzung des Grundstückes abzuwägen. Entsprechend der möglichen Bebauung und der Nutzung der Zwischenbereiche ist es voraussichtlich erforderlich, für diesen einen Baum einen entsprechenden Befreiungsantrag zu stellen. Eine entsprechende Kennzeichnung, die auf das Erfordernis einer zu beantragenden Befreiung hinweist, ist im Plan enthalten.

Abb.: Bäume innerhalb des Plangebietes  
(auf Basis der Liste des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Horst, Bremen, 19.06.2019)

Nr.	Art	Stammumfang	Kronenradius	Bemerkung			Grund
				Lage innerhalb Plangebiet	Lage außerhalb Plangebiet	Fällt unter Baumschutzsatzung	
1	Kirsche	0,58	5,0	X		nein	Stammumfang < 0,80
2	<b>Eiche</b>	<b>1,74</b>	<b>4,3</b>		<b>Ihleniederung</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
3	Buche	1,15	5,2		Ihleniederung	nein	Stammumfang < 1,20
4	Weide	1,0	3,9		Ihleniederung	nein	Stammumfang < 3,00
5	Birke	0,91	3,2		Ihleniederung	nein	Art
6	Laubbaum	1,04	4,1	X		nein	Stammumfang < 1,20
7	Laubbaum	1,06	3,2	X		nein	Stammumfang < 1,20
8	Buche	0,92	4,2		Ihleniederung	nein	Stammumfang < 1,20
9	Eiche	1,10	4,2		Ihleniederung	nein	Stammumfang < 1,20
10	<b>Buche</b>	<b>1,21</b>	<b>6,8</b>		<b>Ihleniederung</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
11	Buche	1,15	7,3		Ihleniederung	nein	Stammumfang < 1,20
12	Buche	0,93	7,0		Ihleniederung	nein	Stammumfang < 1,20
13	Birke	1,15	3,6	X		nein	Art
14	Birke	0,94	3,7	X		nein	Art
15	Buche	1,0	6,6		Ihleniederung	nein	Stammumfang < 1,20
16	Robinie	0,96	6,2	X		nein	Stammumfang < 1,20
17	Weide	2,45	10,3	X		nein	Stammumfang < 3,00
18	<b>Eiche</b>	<b>2,20</b>	<b>14,3</b>		<b>Bahngelände</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
19	Pappel	2,72	8,9	Deichverband		nein	Art
20	Pappel	3,20	9,2	Deichverband		nein	Art
21	Pappel	3,85	12,0	Deichverband		nein	Art
22	fehlt						
23	<b>Akazie</b>	<b>1,38</b>	<b>5,3</b>		<b>Ihleniederung</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
24	<b>Akazie</b>	<b>1,38</b>	<b>5,3</b>		<b>Ihleniederung</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
25	fehlt						
26	Birke	1,0	3,5	X		nein	Art
27	Birke	0,92	3,5	X		nein	Art
28	Robinie	1,16	3,2	X		nein	Stammumfang < 1,20
29	Buche	0,84	5,0	Deichverband		nein	Stammumfang < 1,20
30	Birke	1,04	3,1	Deichverband		nein	Art
31	Birke	1,32	3,1	Deichverband		nein	Art
32	fehlt						
33	Apfel	0,63	3,8	X		nein	Stammumfang < 0,80

34	fehlt						
35	Tanne	1,12	3,0	X		nein	Stammumfang < 3,00
36	Tanne	1,61	4,2	Deichverband		nein	Stammumfang < 3,00
37	<b>Eiche</b>	<b>1,68</b>	<b>10,1</b>		<b>Bahngelände</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
38	<b>Eiche</b>	<b>3,0</b>	<b>10,1</b>		<b>Bahngelände</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
39	<b>Eiche</b>	<b>2,03</b>	<b>10,1</b>		<b>Bahngelände</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
40	fehlt						
41	<b>Eiche</b>	<b>2,45</b>	<b>10,1</b>		<b>Bahngelände</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
42	<b>Eiche</b>	<b>1,94</b>	<b>10,1</b>		<b>Bahngelände</b>	<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
43	Birke	2,0	5,0	X		nein	Art
44	Tanne	0,84	3,5	X		nein	Stammumfang < 3,00
45	Tanne	1,21	3,5	X		nein	Stammumfang < 3,00
46	Tanne	1,15	3,5	X		nein	Stammumfang < 3,00
47	fehlt						
48	fehlt						
49	Buche	0,88	6,0	X		nein	Stammumfang < 1,20
50	Buche	1,03	6,0	X		nein	Stammumfang < 1,20
51	<b>Buche</b>	<b>1,39</b>	<b>6,0</b>	<b>X</b>		<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
52	fehlt						
53	fehlt						
54	<b>Apfel</b>	<b>1,15</b>	<b>5,0</b>	<b>X</b>		<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 0,80</b>
55	<b>Linde</b>	<b>2,30</b>	<b>8,0</b>	<b>X</b>		<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
56	<b>Linde</b>	<b>1,85</b>	<b>7,0</b>	<b>X</b>		<b>ja</b>	<b>Stammumfang &gt; 1,20</b>
57	Pappel	0,80-1,10	10,3	X		nein	Art
58	Pappel	1,90	10,0	X		nein	Art
59	Pappel	2,10	7,4	X		nein	Art

### Schutzgut Tiere

Infolge der Baumbestände besitzt das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die **Avifauna** und **Insekten**. Eine fachkundige Begehung (12.05.2020) ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein streng geschützter Arten. Es herrschen Vogelarten des Siedlungsraums vor. Beeinträchtigungen von seltenen Tierlebensräumen mit überdurchschnittlicher Bedeutung bzw. besonderen Alleinstellungsmerkmalen durch die Planung sind nicht erkennbar. Sonstige Hinweise auf eine erhebliche Betroffenheit gefährdeter Arten im Plangebiet liegen nicht vor und lassen sich aufgrund der innerörtlichen Lage und der Biotopausstattung insgesamt auch nicht vermuten. Von der nördlich gelegenen stark befahrenen Hindenburgstraße sowie der südlichen Bahntrasse, welche das Plangebiet einrahmen, gehen erhebliche Störungen aus, weshalb das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischen Störungen insgesamt nicht anzunehmen ist.

Die vorhandenen Baumbestände können eine Funktion als Habitat für **Fledermäuse** aufweisen. Da die wesentlichen Baumbestände, die sich in den Randlagen befinden erhalten werden und man infolge der zentralen Lage insgesamt vom Vorhandensein eher siedlungstoleranter Arten ausgehen kann, ergeben sich keine erkennbar negativen oder erheblichen Auswirkungen.

Angrenzend befindet sich der Niederungsbereich der Ihle, der Habitat für geschützte **Amphibien** und **Libellen** sein kann. Die Entwicklung des Plangebiet hat hierauf keine erkennbaren Auswirkungen. Bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen von Fledermäusen im Niederungsbereich, dort befindliche Brut- und Nahrungshabitate oder aber wesentliche Lebensräume für Insekten und Amphibien werden durch die Planung nicht wesentlich verändert. Durch die Entwicklung eines weiteren Grabenabschnittes im

südlichen Plangebiet für die Wasserwirtschaft innerhalb einer öffentlichen Grünfläche wird im positiven Sinn ein weiterer Biotoptrittstein entwickelt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) werden mit dem derzeit vorfindlichen Artenbestand nicht tangiert. Vorauszusetzen ist eine fachkundige Überprüfung auf Niststätten bzw. Quartiere von Vögeln bzw. Fledermäusen bei Eingriffen in den Baumbestand und Abriss von Altgebäuden.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Als Bodentyp<sup>7</sup> liegt im Großteil des Plangebietes Gley mit Erd-Niedermoorauflage vor. Entlang der Bahntrasse befindet sich Gley.

Für das Grundstück Hindenburgstraße 6 (ehemalige Tankstelle) liegt eine Gefährdungsabschätzung vor<sup>8</sup>. Dabei wurden keine nutzungsbedingten Untergrundverunreinigungen ermittelt. Es liegen bis zu 3,1 m mächtige Auffüllungen (Bauschutt / Z2) vor. Künftige Erdbewegungen im Bereich des Grundstückes werden entsprechend der Empfehlung deshalb mit fachlicher Begleitung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bremen erfolgen, um ggf. auffällige Böden separat zu erkennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Damit wird zugleich Vorsorge für die Umsetzung des Planzieles einer Neubebauung getroffen.

Im Zuge der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung kommt es zu einem Funktionsverlust des Bodens. Betroffen sind ausschließlich Böden mit allgemeiner Bedeutung und infolge ihrer Nutzungen mit geringer Wertigkeit. Eine Kompensation ist aufgrund der planungsrechtlichen Sachlage nicht erforderlich.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet zählt zu einem Bereich mit einer überdurchschnittlichen hohen **Grundwasserneubildung** (> 200 mm/a)<sup>9</sup>, ebenfalls wird das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung als gering eingeschätzt<sup>10</sup>. Durch die Planung eines Wohngebietes, ist keine erhöhte Gefahr für Schadstoffeinträge verbunden. Die vorgeschriebene Verwendung von Klinker im Gebiet wirkt darauf hin, dass oftmals verwendete Biozide gegen Algenbewuchs in Putzen und Farben in Nähe der Ihle nicht erforderlich werden.

Im Plangebiet befindet sich im Süden entlang der Bahntrasse ein Graben innerhalb der privaten Grundstücksfläche. Dieser wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und unter Bewirtschaftung des Bremischen Deichverbandes im Rahmen der Planung dauerhaft öffentlich gesichert. Der Deichverband hat hier für die ordnungsgemäße Unterhaltung die Ausübung des Vorkaufsrechts angekündigt, um einen insgesamt 10 m breiten Gewässerschutzstreifen zu erwerben. Weitere **Gewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

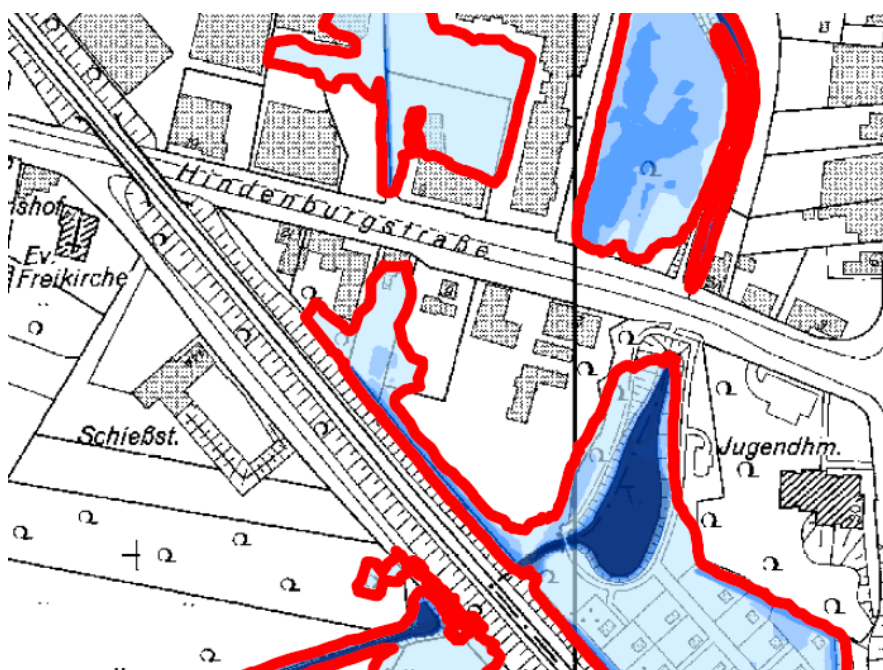
- 
- 7 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, NIBIS (1999 / Revision 2014)
  - 8 OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG: Gefährdungsabschätzung, Phase: Orientierende Bodenuntersuchung, 17. Juli 2018
  - 9 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, April 2016: Karte C
  - 10 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, NIBIS (1982)

Östlich an das Plangebiet angrenzend fließt der Geestbach Ihle, welcher in diesem Bereich zu einem Teich aufgeweitet ist. Den Randbereichen der Ihle wird ein beschleunigter Abfluss in Fließgewässerbetten zugeschrieben<sup>11</sup>. Für einen kleinen südlich gelegenen schmalen Gebietsstreifen entlang der Ihle besteht das Erfordernis zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, um die Erreichbarkeit der wasserwirtschaftlichen Anlagen zu sichern und die vorhandene Böschung der Ihle zu schützen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist für einen Großteil des vorliegenden Plangebietes ein Überschwemmungsbereich verzeichnet. An den Randbereichen des Plangebietes ist ein **Überschwemmungsgebiet** (Ü) festgelegt. Es wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Baugrenzen berücksichtigen den Überschwemmungsbereich. Eine neue Verordnung für die Ihle ist derzeit in Bearbeitung, die auf der Grundlage der veröffentlichten Gefahrenkarte für ein HQ 20 (hohe Wahrscheinlichkeit) und HQ 100 (mittlere Wahrscheinlichkeit) erarbeitet wird. Insoweit stehen die Planungen dem Hochwasserschutz nicht entgegen.

Der Deichverband hat für die ordnungsgemäße Unterhaltung des Grabens den Erwerb eines 10 m breiten Gewässerschutzstreifens, ggf. über die Geltendmachung eines Vorkaufsrechts, angekündigt. Auch damit wird den Erfordernissen des Hochwasserschutzes aktuell Rechnung getragen.

Abb.1 Gefahrenkarte Ihle – Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Hochwasser HQ 100<sup>12</sup> - nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsbereiches im Plan



### Schutzgut Luft und Klima

Im Landschaftsprogramm der Stadt Bremen wird dem nördlichen bebauten Teilbereich des Plangebietes eine günstige bioklimatische Situation einer Siedlungsfläche zugewiesen. Der südlichen Grundstücksfläche wird als vorhandener Grün- und Freifläche eine mittlere

11 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, April 2016: Karte C

12 Gefahrenkarte Ihle – Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Hochwasser HQ 100, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Freie Hansestadt Bremen, 22.12.2013.

Bedeutung zugesprochen. Entlang der Hindenburgstraße besteht ein Belastungsrisiko durch Straßenemissionen.<sup>13</sup>

Für einen vorsorgenden Klimaschutz und zur Minimierung von Auswirkungen werden folgende Maßnahmen in der Planung berücksichtigt:

- Freiflächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Die Anlage von Schotterflächen oder sog. Schottergärten ist nicht möglich; auch die Flächen von Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind zu begrünen;
- bei der Verwendung von Flachdächern sind diese zu begrünen; Wasserhaushalt und Verdunstungsflächen und damit das Kleinklima werden durch Grünstrukturen positiv beeinflusst;
- als Grundstückseinfriedungen sind im wesentlichen Hecken zu verwenden;
- das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu versickern bzw. ggf. nur gedrosselt der Vorflut zuzuführen;
- für die Fassaden wird Klinker als Material vorgeschrieben, der sich eher günstig auf das Stadtklima auswirkt. Durch den Verzicht auf die Verwendung von schwarzem Klinker wird darauf hingewirkt, dass Fassaden nicht unnötigen Aufheizungen des Kleinklimas beitragen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region der „Stader Geest“ und hier der Landschaftseinheit „Vegesacker Geest“ zugeordnet.<sup>14</sup> „Die Vegesacker Geest ist eine stark reliefierte Geestlandschaft, deren naturräumliche Eigenart mit dem zur Weser ausgebildeten Steilhang, tief eingeschnittenen Bachtälern, einer Vielzahl naturnaher Lebensraumstrukturen und Altbaumbeständen auch den Siedlungsbereich stark prägt.“<sup>15</sup>

Das Plangebiet liegt jedoch zentral im Siedlungsgebiet zwischen der Bahntrasse im Süden, der Bebauung und der Hindenburgstraße im Norden. Dem gesamten Plangebiet wird nur eine sehr geringe Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft zugesprochen<sup>16</sup>. Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser zentralen Lage somit weniger relevant, es sind eher Belange des Ortsbildes und der Baukultur angesprochen. Hier berücksichtigt die Planung die Verwendung von ortstypischen Materialien (Klinker).

### **Schutzgut Mensch**

Beim Schutzgut Mensch ist die **Erholungsfunktion** des Gebietes zu beachten. Das Plangebiet besitzt eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftserleben. Der angrenzenden Parkanlage Ihletal wird ebenfalls nur ein allgemeines Erholungspotenzial zugewiesen. Allerdings befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich einer Grünanlage in einer Größe von 1 bis 10 ha und, südlich des Bahndammes, in Nähe zur freien Landschaft. Hier grenzt ein Landschaftsraum mit hoher und sehr hoher Bedeutung für das

---

13 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, April 2016: Karte D

14 ebenda: S. 38 f

15 ebenda: S. 212

16 ebenda: Karte E

Landschaftserleben an, welcher eine starke Inanspruchnahme für Erholungszwecke aufweist.<sup>17</sup> Er wird durch die Planung nicht geschmälert.

Von der Hindenburgstraße und auch von der angrenzenden Bahntrasse gehen erhebliche **Lärmimmissionen** aus, die zu Beeinträchtigungen im Plangebiet führen. Es sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) anzustreben. Nach der Bremer Vereinbarung muss zudem für die Freibereiche einer Wohneinheit auf mindestens einer Gebäudeseite ein Pegel von 55 dB(A) eingehalten werden, ansonsten ist eine Kompensation durch Festsetzung von Wintergärten und verglasten Loggien vorzusehen. Sowohl für die Bahnstrecke wie auch für die Hindenburgstraße wurden Prognosewerte zukünftigen Verkehrs zugrunde gelegt. Bei der Hindenburgstraße ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von rd. 13.335 Kfz zu rechnen. Auf der südlichen Bahnlinie liegt für die Berechnung die Zahl der Züge bei 95 tags und 20 nachts. Es wird hier Tempo 100 km/h gefahren. Eine schalltechnische Berechnung liegt vor.<sup>18</sup> Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachten wirken Lärmimmissionen auf das Gebiet, die vorsorgende Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Es wurden detaillierte Gebäudelärmkarten erstellt. Es werden passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

Durch die Entwicklung des Gebietes mit rd. 30 Wohnungen und ggfs. einer Kita wird es eine planbedingte Zunahme des Verkehrsaufkommens im Umfeld geben. Allerdings sind die Entwicklungen<sup>19</sup> nicht so, dass sie zu einer beachtlichen Erhöhung der Immissionswerte durch den Verkehr führen würden. Signifikante Erhöhungen mit mehr als 3 dB(A) ergeben sich in der Regel erst durch die Verdoppelung vorhandener Verkehrsströme.

### **D 3 Vermeidungs-, Minimierungs- Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Vermeidung**

Ein grundsätzlicher Verzicht auf die Entwicklung des städtischen Innenbereichs für Wohnbauzwecke ist städtebaulich nicht sinnvoll. Der Flächenbedarf an den Rändern der Stadt wird vermindert.

#### **Minimierung**

Es werden mehrere Maßnahmen zur Minimierung eines Eingriffes in Natur und Landschaft berücksichtigt:

- der städtebauliche Entwurf berücksichtigt den erhaltenswerten angrenzenden Baumbestand durch entsprechende Abstände;
- für die beiden markanten, prägenden Bäume im südwestlichen Plangebiet (Buche, Apfelbaum) berücksichtigen die Baugrenzen die weitere ungestörte Entwicklung;

---

17 ebenda: Karte F

18 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes südlich der Hindenburgstraße in Bremen, Projekt Nr. 16-200, erstellt durch T & H Ingenieure, Büro für Umweltschutz und technische Akustik, Bremen, Oktober 2019

19 Nach dem statistischen Jahrbuch Bremen von 2019 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,89 Personen. 30 Wohnungen x 1,89 Personen ergibt rd. 57 neue Bewohner im Quartier; jeder Bewohner legt statistisch 4 Fahrwege pro Tag zurück, von denen angenommen 70 % mit dem Auto erfolgen = 160 Fahrbewegungen mit dem Auto verteilt auf 16 Stunden = 10 Fahrbewegungen pro Stunde. Durch eine Kita kommt noch der tägliche Hol- und Bringverkehr hinzu.



- eine Grabenstruktur innerhalb einer öffentlichen Grünfläche wird am südlichen Rand neu und funktionsfähig hergestellt; im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Bearbeitung wird damit auch eine Vernetzung der Biotope in Richtung Ihle berücksichtigt;
- durch bauliche Schallschutzmaßnahmen und eine schalloptimierte Gebäudestellung werden die Auswirkungen auf den Menschen gegenüber den beiden Schallquellen (Bahn, Straße) minimiert und es werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

### **Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen**

Für insgesamt 2 Bäume (Linden) werden zur Umsetzung der baulichen Ziele Befreiungsanträge gestellt. Damit werden entsprechend der Maßgabe der Satzung auch Ersatzpflanzungen erforderlich.

Ein Ausgleich oder Ersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet durch Kompensationsflächen oder besondere naturschutzfachliche Maßnahmen ist ansonsten infolge der Planung nicht erforderlich. Aufgrund des vorfindlichen Bestandes sowie des Verfahrens und der planungsrechtlichen Sachlage gelten alle Eingriffe als vor der Planung zulässig (§ 13a BauGB).

## **E      Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung / städtebauliche Kriminalprävention**

### **E 1      Finanzielle Auswirkungen**

Das Plangebiet ist in Privatbesitz. Im südlichen Bereich des Grundstückes wird durch Übertragung von rd. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück an den Deichverband das notwendige Entwässerungssystem (vorhandener Graben) für die öffentliche Hand gesichert.

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor hat sich zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet. Diese Verpflichtung ist/wird mittels eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

### **E 2      Genderprüfung**

Das zukünftige Angebot im Plangebiet richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen. Es sollen Wohnungen sowohl für Frauen und Männer, wie auch für Familien, alleinstehende sowie junge und ältere Menschen angeboten werden und es soll ein attraktiver Wohnstandort in zentraler Lage von Burglesum sein. Es ist nicht erkennbar, dass mit dem Planvorhaben eine Geschlechtergerechtigkeit befördert wird.

### **E 3      Städtebauliche Kriminalprävention**

Der östlich angrenzende **Niederungsbereich der Ihle** mit der dortigen Grünfläche zeigt derzeit leichte Spuren einer ungeordneten Nutzung (Müll, auch Übernachtungen). Der randliche Bewuchs ist äußerst dicht, es bestehen keine direkten, weiterführenden Wegebeziehungen und die Einsehbarkeit des Grünbereiches ist in Teilen sehr gering. Durch die angrenzende Neuplanung mit drei hofartig angeordneten Gebäuden wird der Bereich an der Ihle voraussichtlich sozial kontrollierter, einsehbarer und insoweit nutzbarer für

unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Die Entwicklung des westlich gelegenen Plangebietes mit neuer Bebauung kann somit durchaus dazu beitragen, das Sicherheitsgefühl im Grünbereich entlang der Ihle zu stärken.

Auch **Tiefgaragen** können Angsträume beinhalten. Die geplante Tiefgarage im Plangebiet würde ausschließlich privat betrieben und nur von den Bewohnern des Quartiers genutzt. Dem Eigentümer werden präventive Maßnahmen (geschlossene Zufahrt, schnelle Beleuchtung und Bewegungsmelder, Einsehbarkeit und helle, übersichtliche Raumgestaltung, Handyempfang) empfohlen, um hier Angsträume zu vermeiden.

# Anlagen

Anlage 1

## Städtebaulich orientierende Bebauungskonzeption (informell, ohne Maßstab) – Perspektive

Verfasser: Sieber Architekten BDA, Carl-Schurz-Straße 55, 28209 Bremen

### VORENTWURF

<b>Objekt:</b> Wohnen an der Ihle Hindenburgstr. 2-4	<b>Planinhalt:</b> Rechtsverordnungs-Entwurf
<b>Realisator:</b> Projektges. Bremen Hindenburgstraße GmbH & Co. KG Am der Heide 14 27327 Schwarme	<b>Plannummer:</b> 18.03.2019
<b>Architekten:</b> Sieber Architekten BDA Carl-Schurz-Str. 55 • 28209 Bremen 0421-558812 F: 0421-558812 Info@Sieber-Bremen.de	<b>Perspektiven</b>
<b>Maßstab:</b> 1 : 500	<b>Datum:</b> 18.03.2019



**Mögliche Lage der geplanten hofartig angeordneten drei Baukörper (rot) im Plangebiet (Grundlage Bebauungsplan mit Einblendung (rot))**



Anlage 2: **Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§13a (2) Nr. 2 BauGB)**

## Darstellung des Flächennutzungsplans



## Berichtigung des Flächennutzungsplans

