

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	1
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	7
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	10
C 9 Sonstige Festsetzungen	11
C 10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
D Umweltbericht	12
D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	12
D 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion einschließlich Vermeidung und Ausgleich	12
D 2.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm	16
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	18
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 auch den Kulturhof Kränholm, der sich östlich dieser Straße befindet. Südlich erstreckt sich das Plangebiet bis zur Straße Auf dem Hohen Ufer und nördlich bis zur Billungstraße, wobei die bereits bestehende Wohnbebauung im Eckbereich 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 Besuchern der Kulturveranstaltung „Sommer in Lesmona“ genutzt wird.

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 Parks 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 liegt 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 dem Vorhabenträger.

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.

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 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 II-Geschossigkeit 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 Reihenhausesegment 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 überbaubar. Dabei ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgößen nicht praktikabel. In den Wohngebieten WR³ und WR⁴ ergibt sich in der Gesamtbetrachtung eine GRZ von rund 0,2. Die Gebäudehöhe darf 10,50 m nicht überschreiten, um den umgebenden Altbaum-

bestand nicht zu überragen und sich zusammen mit der zweigeschossigen Reihenhausbauung zu einem optisch zusammenhängenden Quartier zu 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 WR⁴ 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 WR⁵ und z.T. für das WR² 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 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 Parkplätze im Eckbereich Raschenkampsweg / Auf dem Hohen Ufer, die den Besuchern von Knoop's Park zur Verfügung gestellt werden, sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „öffentliche Parkplatzfläche“ festgesetzt. Falls für das Gärtner- und Pflegerpersonal für Knoop's Park Sozialräume und Sanitäreanlagen notwendig werden sollten, kann ein eingeschossiges Unterakunftsgebäude 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 (WR¹ bis WR⁵) 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 (WR⁴) 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 Gemeinschaftsan-

lage 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. 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 (5 x im nördlichen, 6 x im südlichen Bereich) erweitert wird. Da die Müllentsorgung durch ein Unterflursystem erfolgen soll, das von der Billungstraße angefahren wird, ist eine Durchfahrung des neuen Quartieres für Müllfahrzeuge nicht notwendig. 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. 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 Knoops 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 (WR⁴) 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 entspricht 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 (z.B. Pavillon, Bänke, Grill) 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 (z.B. Graffiti-Wände, Seilbahn, Fuß- und Basket-

ball, Korbschaukel oder auch 6er-Schaukel). 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 Wohnquartieres 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 und -besuchern als auch von Besuchern 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 Umsetzung sichergestellt.

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 als Unterflursystem an drei Standorten entlang der Billungstraße geplant, so dass die Entsorgungsfahrzeuge nicht in das neue Wohnquartier hineinfahren müssen. Der südliche sowie der nördliche Standort der Einfüllschächte befinden sich auf privatem Grund. Diese werden entsprechend gewartet. Die mittlere Einwurfmöglichkeit ist aufgrund der max. zulässigen Entfernung von 9m vom Standort des Entsorgungsfahrzeugs im öffentlichen Straßenbegleitgrün der Billungstraße geplant und soll mittels rechtlicher Maßnahmen (Baulast / Grunddienstbarkeit) abgesichert werden.

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).

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Vorgaben auf den Grundstücken, bzw. ortsnah der Versickerung zugeführt werden. Es ist dabei zu beachten, dass aufgrund der Bodenverhältnisse Schluckbrunnen vorzusehen sind. Solche Versickerungsanlagen müssen im Vorfeld von der Umweltbehörde genehmigt werden.

Im Bereich der südlichen Garagenanlage ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks geplant. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" fest. Das eingeschossige Blockheizkraftwerk dient der Erzeugung von Strom und Nahwärme. Über ein privates unterirdisches Leitungssystem werden alle Häuser des Plangebietes angebunden und mit Nahwärme sowie Strom versorgt. Ein entsprechender Anschlusszwang wird im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart und privatrechtlich mit dem Verkauf der Grundstücke sichergestellt. Der Betrieb des Blockheizkraftwerks wird über einen Contracting-Vertrag zur alternativen Energiebewirtschaftung sichergestellt. Der Contractor sorgt für eine fachgerechte Planung und Ausführung der Anlage und ist für deren Wartung und Instandhaltung verantwortlich.

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 (Privatstraßen) dient der geordneten Erschließung anliegender Grundstücke der Wohngebiete WR² bis WR⁵ 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 werden 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.

Boden

Das Plangebiet ist seiner Lage nach den lehmigen Geestplatten der naturräumlichen Landschaftseinheit „Vegesacker 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 versiegel-

ten 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 m². 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 Biotope 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 m² 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 Landschaftserlebnisfunktion 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 Gestaltungskonzept 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 Knoops Park sowie umliegenden Wohngebieten mit gebietstypischen Nutzungen und Verkehrsströmen sind keine 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 Eigentumsübergang an 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 Gärtnereipflegerkräfte des UBB genutzt.

Die „Nullvariante“ hätte zur Folge, 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 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 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.

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 geeigneter computergestützter Berechnungsverfahren.

D 5 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (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 Knoops Park als Naherholungsraum zu verbessern.

Das Vermeidungsgebot des Naturschutz- und Baurechtes wurde weitmöglich 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 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.

Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünanlage:

Die weitere Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Realisierung zur Aufwertung und Integration von Woldes Wiese in 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 werden in die Haushaltsplanungen eingestellt und voraussichtlich schrittweise umgesetzt.

Bremen, 23.03.2017

Bauamt Bremen Nord

gez. Donaubauer

(Amtsleiter)