

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2429
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt
zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich
Sophie-Germain-Straße
(Bearbeitungsstand: 30.10.2013)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Huckelriede/Sielhof. Ziel dieser Sanierung ist, die Lebensbedingungen im Gebiet wesentlich zu verbessern und seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nachhaltig zu stärken.

Das ca. 15.800 m² große Plangebiet ist ungenutzt und liegt seit Anfang der 1990er Jahre brach. Der Bereich gehört zum sogenannten „Cambrai-Dreieck“ nahe dem Werdersee zwischen Niedersachsendamm und Buntentorsdeich und war Teil der ehemaligen „Cambrai-Kaserne“. Diese Lagegunst sowie das städtebauliche Konzept sollen dazu beitragen, ein Wohnquartier mit eigener Identität für Familien, alleinlebende Menschen und Interessenten an besonderen Bauformen (z.B. Baugemeinschaften) zu entwickeln. Die angestrebte Mischung aus Eigenheimen (Reihenhäuser) und Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auch die gewünschte Vielfalt unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen befördern. Ebenso sollen neben dem für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Wohnungsneubau in zentraler Lage wichtige Gemeinbedarfsangebote zur sozialen Stabilisierung des Gebietes beitragen.

Zur Realisierung der vorgenannten Planungsziele fehlen die entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen.

B) Lösung

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

Geförderter Wohnungsbau

Der Senat hat am 28.08.2012 beschlossen, dass beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden soll (25 % geförderter Wohnungsbau).

Im Plangebiet mit insgesamt ca. 100 Wohneinheiten ist ein wesentlich höherer Anteil für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Ein Investor hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die ca. 45 Wohneinheiten des geplanten drei- bzw. fünfgeschossigen Gebäudes am Niedersachsendamm fast vollständig nach den Regelungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist in Privatbesitz.

Der Stadtgemeinde Bremen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kosten i.H. von insgesamt ca. 10.000,- € für die Erstellung von Gutachten entstanden. Weitere Kosten werden der Stadtgemeinde Bremen durch den Bebauungsplan nicht entstehen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten.

Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Das Plangebiet gehört zum Cambrai-Dreieck nahe dem Werdersee und soll für Frauen und Männer, Familien sowie junge und ältere Menschen ein gleichermaßen attraktiver Wohn- und Kommunikationsraum sein. Die Angebote im Plangebiet richten sich an alle Bevölkerungsgruppen.

Der Bebauungsplan 2429 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen, die Betreuung von Kindern und für ein Quartierszentrum für soziale Zwecke. Neben dem für die städtebauliche Entwicklung bedeutenden Wohnungsneubau können hier in zentraler Lage viele Bevölkerungsgruppen sozial integrativ leben und wichtige Gemeinbedarfsangebote zur sozialen Stabilisierung des Gebietes entscheidend beitragen.

Die angestrebte Mischung aus Eigenheimen (Reihenhäuser) und Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auch die gewünschte Mischung unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen befördern.

D) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist der dem Bebauungsplan 2429 zugrunde liegende städtebauliche Entwurf des Büros Loosen – Rüschoff – Winkler (LRW, Hamburg) infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung in Teilbereichen überarbeitet und der Planentwurf wie folgt angepasst worden:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Teil des Plangebietes reduzieren sich zugunsten der zentralen Stellplatzanlage, d.h. von den ursprünglich geplanten 41 Wohneinheiten werden nun 39 WE realisiert.
- Die geplante zweite Feuerwehrezufahrt im Kreuzungsbereich Niedersachsendamm/ Buntentorsdeich entfällt.
- Die Zufahrten zu den Parktaschen vom Buntentorsdeich für die Gebäude der Deutschen Reihenhaus AG (DRH) entfallen, da die gemeinsame Stellplatzanlage der DRH vom Niedersachsendamm angefahren wird.
- In der Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: „Blockheizkraftwerk“ entfällt die explizite Darstellung Blockheizkraftwerk, geändert in Heizwerk. Neu wird hier ein Hydrant verortet (s.u. zeichnerische Darstellung im Planentwurf).
- Zwei Flächen für Abfall wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 zum Lärmschutz wurde ergänzt.
- Die Nebenanlagen wurden von einer Nebenanlage (Na) je Baugrundstück verändert in eine Nebenanlage pro Wohneinheit (vergl. textl. Festsetzung Nr. 4).
- Neu ist die Darstellung einer Nebenanlage vor dem Geschossbau (Gewoba) am Niedersachsendamm.
- Für die Na/St des Gebäudes der Baugemeinschaft und die Nebenanlage der Gewoba am Niedersachsendamm gilt die Differenzierung (1 Na je WE) nicht, daher werden diese Nebenanlagen im Plan mit Na * gekennzeichnet.
- Die Stellplätze, erschlossen vom Buntentorsdeich, entfallen. Die zentrale Stellplatzanlage für alle Reihenhäuser befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes.
- Den Geh- und Fahrrechten, die der Allgemeinheit dienen, werden Leitungsrechte hinzugefügt (s.u. zeichnerische Festsetzungen).
- Durch die Optimierung des städtebaulichen Entwurfes bleiben drei Kastanien (Baum Nr. 4, 5 und 6 - s.a. Baumgutachten) erhalten und im Plan als zu erhaltende Bäume festgesetzt (s. Anlage der Begründung „Erfassung und Bewertung der Einzelbäume“).
- Die Standorte der zu pflanzenden Bäume wurden wg. des veränderten städtebaulichen Entwurfes geändert.
- Als neue textliche Festsetzung Nr. 7 wird die Umgrenzung der Grundstücke mit Hecken dargestellt
- Um individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen, sollen (von der Grundflächenzahl unberücksichtigt) Terrassen, Terrassentrennwände, Wintergärten, Balkone und Überdachungen bis 3m Tiefe planungsrechtlich zulässig sein (neue textliche Festsetzung Nr.8).
- Die neue textliche Festsetzung Nr. 9 legt fest, dass Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.
- Der Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude wurde wegen der starken Verwallung des Gebietes geändert; die max. Gebäudehöhe für die geplanten Reihenhäuser beträgt nun 20m über NN statt 10,50 m über Straßenoberkante; dieses Maß entspricht der bisherigen Gebäudehöhe über Geländeneiveau.

Durch diese Optimierung der Planung bleiben Straßen- und Privatbäume erhalten; außerdem verringert sich die Versiegelungsfläche durch den Wegfall der Zufahrten vom Buntentorsdeich. Der Erhalt der drei Kastanien ermöglicht die Gestaltung einer attraktiven Freifläche für die zukünftigen Bewohner.

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

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

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und den Investoren einvernehmlich abgestimmt.

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf 2429 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Neustadt begrüßt grundsätzlich eine Bebauung des Cambrai-Geländes und stimmt dem städtebaulichen Konzept zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers zu. Gleichzeitig kritisiert der Beirat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und fordert eine umfassende Beirats- und Bürgerbeteiligung bei der Freiraumplanung ein. Der Beschluss des Beirates Neustadt wird in dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie unter dem Gliederungspunkt 5.1 behandelt. Hierauf wird verwiesen.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2429 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich Sophie-Germain-Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2429 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich Sophie-Germain-Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Anlage zum Bericht (Stellungnahmen)
- Begründung zum Bebauungsplan 2429 (30.10.2013)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2429 (Bearbeitungsstand: 30.10.2013)

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

Bebauungsplan 2429 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich Sophie-Germain-Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2429 (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Februar 2012 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Ergänzend dazu hat die Deputation am 13. Juni 2013 beschlossen, dass der Bebauungsplan 2429 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2429 ist am 31. Mai 2012 vom Ortsamt Neustadt/ Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2431 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 4. Juni 2013 durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden nach § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 13. Juni 2013 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2429 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Ortsamtes Neustadt/ Woltmershausen sind für den Bebauungsplanentwurf 2429 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 a

Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. Juni bis 9. August 2013 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung in dem Ortsamt Neustadt/ Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden

5.1 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat am 25. Oktober 2013 folgenden Beschluss des Beirates Neustadt mitgeteilt:

„
B e s c h l u s s
des Beirates Neustadt vom 24. Oktober 2013
„Bebauungsplan 2429 („Cambrai-Dreieck“)

Der Beirat Neustadt begrüßt grundsätzlich eine Bebauung des Cambrai-Geländes. Diese Bebauung kann zur Aufwertung des Ortsteils beitragen. Die Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, einem alternativen Wohnprojekt und einem Quartierszentrum findet unsere Zustimmung.

Der Beirat Neustadt kritisiert das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine rechtzeitige und umfassende Beteiligung des Beirates und der Bevölkerung hat zum Bedauern des Beirates nicht ausreichend stattgefunden, wie z.B. bei der verspäteten Vorlage des Baumgutachtens.

Dies hat u.a. zur Folge, dass die im städtebaulichen Rahmenplan ursprünglich vorgesehene Verbindung des neuen Wohngebiets mit der vorhandenen Bebauung durch eine großzügige Grünfläche nicht mehr zu realisieren sein wird.

Im Rahmen der noch zu erfolgenden Freiraumplanung muss eine Verbindung der beiden Wohngebiete im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten realisiert werden. Der Beirat fordert daher eine umfassende Beirats- und Bürgerbeteiligung bei der Freiraumplanung ein.

Abstimmungsergebnis: Einstimmige Zustimmung

„

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist durch eine frühzeitige und umfassende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (gem. § 3 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) gekennzeichnet. Darüber hinaus sind auch informelle Beteiligungsverfahren geeignete Instrumente für die konkreten Fragestellungen in der Stadtentwicklung.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Sanierungsgebietes haben sich bereits im Juni 2009 zahlreiche Bürgerinnen und Bürger aus dem Sanierungsgebiet Huckelriede/ Sielhof im Rahmen eines Bürgergutachtens mit ihrem Stadtteil auseinandergesetzt und u.a. zu den Themenbereichen „Städtebau, Verkehr, Wirtschaft und Grün“ ihre Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteiles erarbeitet. Drei Städtebauliche Konzepte standen ebenfalls zur Diskussion und Bewertung. Die Ergebnisse sind zusammengefasst und dokumentiert in dem Bürgergutachten „Huckelriede–Unsere Zukunft“.

Die BürgergutachterInnen konnten auf Grundlage dieser unterschiedlichen Planungsüberlegungen Empfehlungen zur weiteren städtebaulichen Planung bzw. sonstigen Entwicklung des Sanierungsgebietes formulieren, die anschließend in den Städtebaulichen Rahmenplan des Büros Loosen–Rüschoff–Winkler (LRW) eingeflossen sind und die Grundlage für die Bebauungsplanung bilden.

Eine erste Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplanes erfolgte im Sanierungsgremium und im Beirat im Juni 2010. Nach der vollständigen Erarbeitung aller Pläne wurden diese zusammen mit dem Integrierten Handlungskonzept im Juli 2011 im Sanierungsgremium, im August 2011 im Sanierungsforum und im September 2011 im Ausschuss „Sanierungsgebiete“ des Beirates Neustadt vorgestellt sowie abschließend im Oktober 2011 im Sanierungsgremium zur Grundlage des weiteren Handelns empfohlen (Festlegung der Sanierungsziele).

Der Bebauungsplanentwurf 2429 berücksichtigt diese Sanierungsziele. Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens sind die Öffentlichkeit sowie der Sanierungsausschuss und der Beirat Neustadt mehrmals in öffentlichen Sitzungen beteiligt worden – zuletzt im August 2013 (Sanierungsausschuss) bzw. Oktober 2013 (Beirat Neustadt). Der kontinuierliche Dialog mit den verschiedenen verwaltungsinternen und verwaltungsexternen Akteuren stellt hierbei einen wesentlichen Baustein zur erfolgreichen Realisierung der Planungsziele dar.

Aufgrund der Anregungen des Beirates Neustadt, die beim Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes noch nicht bekannt waren, konnten weitere Bäume erhalten werden.

Bei der noch zu erfolgenden Freiraumplanung wird die Öffentlichkeit und der Beirat Neustadt beteiligt.

Im Übrigen hat der Beirat Neustadt inhaltlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht und begrüßt eine Bebauung des Cambrai-Dreiecks.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf und die Begründung unverändert zu lassen.

- 5.2 Weitere Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist der dem Bebauungsplan 2429 zugrunde liegende städtebauliche Entwurf des Büros Loosen – Rüschoff – Winkler (LRW, Hamburg) infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung in Teilbereichen überarbeitet und der Planentwurf wie folgt angepasst worden:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Teil des Plangebietes reduzieren sich zugunsten der zentralen Stellplatzanlage, d.h. von den ursprünglich geplanten 41 Wohneinheiten werden nun 39 WE realisiert.
- Die geplante zweite Feuerwehrezufahrt im Kreuzungsbereich Niedersachsendamm/ Buntentorsdeich entfällt.
- Die Zufahrten zu den Parktaschen vom Buntentorsdeich für die Gebäude der Deutschen Reihenhaus AG (DRH) entfallen, da die gemeinsame Stellplatzanlage der DRH vom Niedersachsendamm angefahren wird.
- In der Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: „Blockheizkraftwerk“ entfällt die explizite Darstellung Blockheizkraftwerk, geändert in Heizwerk. Neu wird hier ein Hydrant verortet (s.u. zeichnerische Darstellung im Planentwurf).
- Zwei Flächen für Abfall wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 zum Lärmschutz wurde ergänzt.
- Die Nebenanlagen wurden von einer Nebenanlage (Na) je Baugrundstück verändert in eine Nebenanlage pro Wohneinheit (vergl. textl. Festsetzung Nr. 4).
- Neu ist die Darstellung einer Nebenanlage vor dem Geschossbau (Gewoba) am Niedersachsendamm.
- Für die Na/St des Gebäudes der Baugemeinschaft und die Nebenanlage der Gewoba am Niedersachsendamm gilt die Differenzierung (1 Na je WE) nicht, daher werden diese Nebenanlagen im Plan mit Na * gekennzeichnet.
- Die Stellplätze, erschlossen vom Buntentorsdeich, entfallen. Die zentrale Stellplatzanlage für alle Reihenhäuser befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes.
- Den Geh- und Fahrrechten, die der Allgemeinheit dienen, werden Leitungsrechte hinzugefügt (s.u. zeichnerische Festsetzungen).
- Durch die Optimierung des städtebaulichen Entwurfes bleiben drei Kastanien (Baum Nr. 4, 5 und 6 - s.a. Baumgutachten) erhalten und im Plan als zu erhaltende Bäume festgesetzt (s. Anlage der Begründung „Erfassung und Bewertung der Einzelbäume“).
- Die Standorte der zu pflanzenden Bäume wurden wg. des veränderten städtebaulichen Entwurfes geändert.
- Als neue textliche Festsetzung Nr. 7 wird die Umgrenzung der Grundstücke mit Hecken dargestellt
- Um individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen, sollen (von der Grundflächenzahl unberücksichtigt) Terrassen, Terrassentrennwände, Wintergärten, Balkone und Überdachungen bis 3m Tiefe planungsrechtlich zulässig sein (neue textliche Festsetzung Nr.8).
- Die neue textliche Festsetzung Nr. 9 legt fest, dass Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.
- Der Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude wurde wegen der starken Verwallung des Gebietes geändert; die max. Gebäudehöhe für die geplanten Reihenhäuser beträgt nun 20m über NN statt 10,50 m über Straßenoberkante; dieses Maß entspricht der bisherigen Gebäudehöhe über Geländeneiveau.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) enthält die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. Ergänzungen zuzustimmen.

7.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) zuzustimmen.

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

Da aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht betroffen ist.

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

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und den Investoren einvernehmlich abgestimmt.

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

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde diese Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2429 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Niedersachsendam, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich Sophie-Germain-Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

**Bebauungsplan 2429
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt
zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich
Sophie-Germain-Straße
(Bearbeitungsstand: 30.10.2013)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede.

B) Ziel, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 15.800 m² große Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Huckelriede / Sielhof zwischen den Straßen Niedersachsendamm und Buntentorsdeich und war ehemals Teil der „Cambrai-Kaserne“.

Die Fläche ist ungenutzt und liegt seit Anfang der 1990er Jahre brach.

Sie wird durch Baumreihen stark eingegrünt; ebenfalls befinden sich dort Einzelbäume und Baumgruppen.

Der Bereich grenzt im Norden an die bereits zum Wohnen umgebauten ehemaligen Gebäude der "Cambrai-Kaserne". Südlich des Plangebietes, getrennt durch die Straße Buntentorsdeich, liegt der im Jahre 2010 neu gestaltete Huckelrieder Park. Westlich grenzt das Gewerbegebiet Huckelriede an das Plangebiet.

Der östlich gelegene Niedersachsendamm wird im Rahmen der Sanierungsplanung entsprechend seiner Bedeutung als wichtige Wegeverbindung im Stadtteil umgebaut und neu gestaltet.

Das weitere Umfeld ist von unterschiedlichen Nutzungen und Strukturen geprägt.

2. Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt die Flächen im Plangebiet als Sonderbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof (Bekanntmachung im Amtsblatt am 18. Dezember 2008).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes / Städtebauliches Konzept / Geförderter Wohnungsbau

3.1 Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel der Neuplanung ist die Schaffung von Planungsrecht, um die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes zu ermöglichen.

Die Grundstückslage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Huckelrieder Park und zum Naherholungsgebiet Werdersee bietet gute Voraussetzungen für die Erstellung eines differenzierten Wohnraumangebotes. Der Standort ist sehr gut erreichbar, insbesondere mit dem ÖPNV durch die nahe gelegene Haltestelle „Huckelriede“, die sowohl von Straßenbahnen als auch von Bussen bedient wird. Vernetzte Radwege optimieren die Erreichbarkeit.

Das Konzept geht von einer klaren nord-süd-ausgerichteten Baukörperstruktur aus, im Bereich des Niedersachsendamms straßenbegleitend mit Gebäudehöhen von bis zu 5 Geschossen. Die westlich anschließenden Bauflächen sollen mit Reihenhäusern bebaut werden, deren Gärten durch die Baukörperausrichtung zum Westen orientiert sind.

An zentraler Stelle im Plangebiet, im Kreuzungsbereich von der Straße am Niedersachsendamm und Buntentorsdeich, soll eine Kindertagesstätte gebaut werden können. Es ist geplant, für ca. 80 Kinder der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre ein Betreuungsangebot zu schaffen.

Im Ortsteil besteht dringender Bedarf an Begegnungsräumen, die keiner besonderen Organisationsform oder Vereinsstruktur zuzuordnen sind. Daher soll hier ein Quartierszentrum entstehen, mit multifunktionalen Räumen, die von verschiedenen Gruppen und sozialen Diensten genutzt werden können. Die Umsetzung dieser Sanierungsziele entspricht den im Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen und den im Integrierten Handlungskonzept entwickelten Zielen.

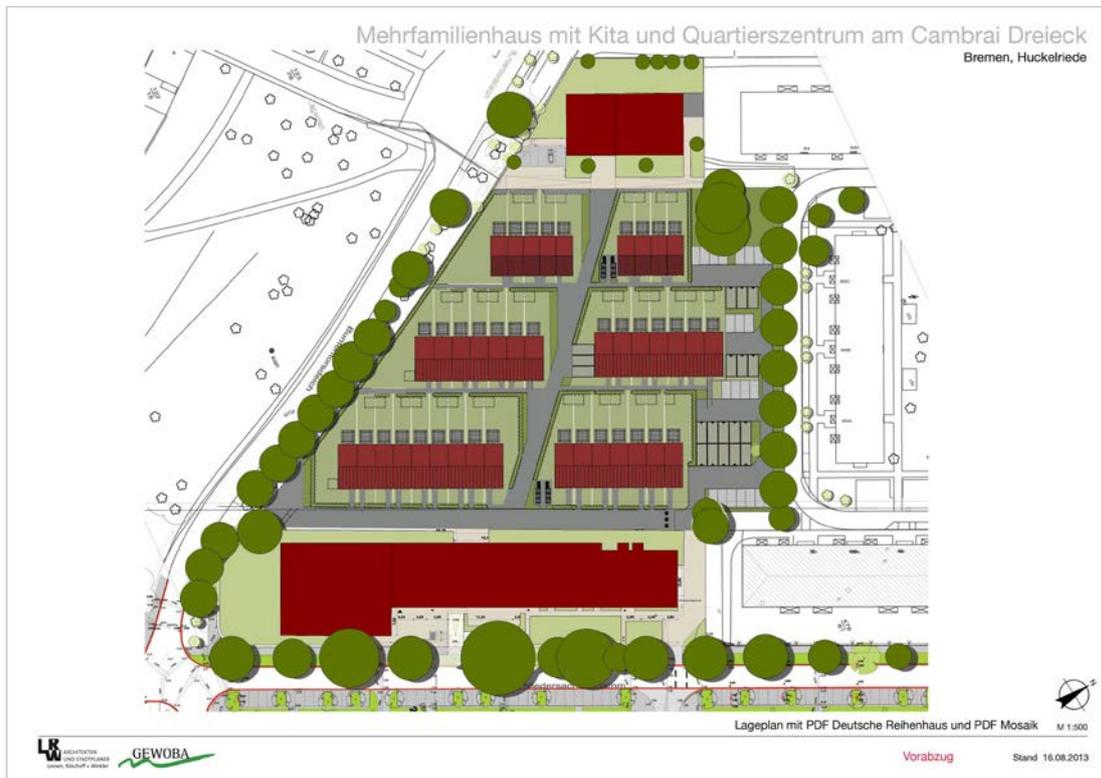
Für diese Planungen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Plan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Sonderbauflächen) ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Es liegt im Bremer Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede, nahe dem Werdersee zwischen Niedersachsendamm und Buntentorsdeich. Diese Lagegunst sowie das städtebauliche Konzept sollen dazu beitragen, ein Wohnquartier mit eigener Identität für Familien, alleinlebende Menschen und Interessenten an besonderen Bauformen (z.B. Baugemeinschaften) zu realisieren. Die angestrebte Mischung aus Eigenheimen (Reihenhäuser) und Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auch die gewünschte Vielfalt unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen befördern. Ebenso sollen neben dem für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Wohnungsneubau in zentraler Lage wichtige Gemeinbedarfsangebote zur sozialen Stabilisierung des Gebietes entscheidend beitragen und damit das Leitbild „Begegnungen“ des Erneuerungskonzeptes und des Integrierten Handlungskonzeptes für das Sanierungsgebiet umsetzen.

Durch die Stellung der Baukörper kann eine attraktive Durchwegung des Gebietes mit den Nachbarschaften erreicht werden, dementsprechende Vernetzungen sollen dies gewährleisten. So soll auch der Huckelrieder Park für die nördlich des Plangebiets lebenden Bewohner gut erreichbar sein.



3.3 Geförderter Wohnungsbau

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik hat auch zum Ziel, in Bremen den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Zu diesem Zweck soll u.a. beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden (25 % geförderter Wohnungsbau).

Der Plan bietet die Möglichkeit, innerhalb seines Geltungsbereichs ca. 100 Wohneinheiten zu errichten.

Ein Investor hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die ca. 45 Wohneinheiten des geplanten drei- bzw. fünfgeschossigen Gebäudes am Niedersachsendamm fast vollständig nach den Regelungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

3.4 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Huckelriede/Sielhof. Ziel des Sanierungsgebietes ist es, die Lebensbedingungen im Gebiet wesentlich zu verbessern und seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nachhaltig zu stärken. Die städtebaulichen Maßnahmen sollen weiterhin der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Unterstützt werden diese Ziele durch Städtebauförderungsmittel der Bund- / Länderprogramme "Stadtumbau West" und "Soziale Stadt" sowie des Bremer Programms "Wohnen in Nachbarschaften - WiN".

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA). Somit dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind u.a. aber auch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für den größten Teil des Plangebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Höchstwert der Ausnutzung ermöglicht. In Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen und Geschossezahlen kann die zur Verfügung stehende Fläche intensiv baulich genutzt werden.

Aus städtebaulichen Gründen soll die vorhandene stringente dichte und straßenbegleitende Bebauung des Niedersachsendamms im neuen Plangebiet fortgesetzt werden. Dafür ist in diesem Bereich eine GRZ von 0,5 erforderlich.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen der Grundflächenzahl überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Dies ist hier der Fall. Der hier geplante Baukörper markiert das Entree ins neue Wohngebiet, zusammen mit den zu erstellenden sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte und Quartierszentrum) bildet er in diesem Bereich eine wichtige städtebauliche Markierung. Der kompakte Baukörper dient zudem als passiver Lärmschutz für die geplanten Reihenhäuser im Plangebiet. Straßenlärm des Niedersachsendamms kann nur vermindert ins Plangebiet eindringen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Huckelrieder Park und zum Naherholungsraum der kleinen Weser. Diese besondere Lage kompensiert die Erhöhung der Obergrenze der zu überbauenden Fläche für den Bereich entlang des Niedersachsendamms. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, sonstige öffentliche Belange stehen dieser Festsetzung nicht entgegen. Zudem soll das übrige Plangebiet stark durchgrünt werden.

Um individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen, sollen (von der Grundflächenzahl unberücksichtigt) Terrassen, Terrassentrennwände, Wintergärten, Balkone und Überdachungen bis 3 m Tiefe planungsrechtlich zulässig sein, siehe dazu auch die textliche Festsetzung Nr.8.

Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung soll der Geschosswohnungsbau entlang des Niedersachsendamms in Angleichung an die vorhandenen Baustrukturen dieser Straße kompakt sein, allerdings in der Höhe variieren. So soll im Kreuzungsbereich Niedersachsendamm und Buntentorsdeich eine bis zu fünfgeschossige städtebauliche Raumkante den Eingangsbereich ins neue Quartier markieren. Die Geschossezahl wird daher als zwingend festgesetzt. Der Hauptbaukörper ist mit 3 Geschossen zu errichten. Diese Zahl der Geschosse ist zwingend einzuhalten, um die bauliche Ausformung des Stadtquartiers am Niedersachsendamm zu betonen.

Für die öffentliche Nutzung (Kita und Quartierszentrum) wird eine aufgeweitete, eingeschossig überbaubare Fläche ausgewiesen.

Als Obergrenze werden für die geplanten Reihenhäuser zwei Vollgeschosse und wegen der topographischen Situation mit einem Gefälle von 2.00 - 2.50 m, von Norden nach Süden, die maximale Firsthöhe mit 20.0 m über NN festgesetzt.

Das Wohngebäude im nordwestlichen Planbereich kann mit max. 4 Vollgeschossen bebaut werden, um hier den Abschluss des neuen Quartiers zu betonen.

3. Bauweise

Um das Ziel, einen weitgehend geschlossenen Straßenraum am Niedersachsendamm zu erreichen, wird für die Bebauung entlang des Niedersachsendamms in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung die geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Durch diese konsequente und kompakte Bauweise wird auch das störende Eindringen von Immissionen von den Verkehren des Niedersachsendamms ins Baugebiet minimiert.

Für die Reihenhäuser wird ebenfalls geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Bauzone im nordwestlichen Teil des Planbereichs ist Einzelhaus in offener Bauweise festgesetzt.

4. Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen definiert.

In Angleichung an die vorhandene Bauflucht am Niedersachsendamm wird hier eine Baulinie festgesetzt, damit die Stringenz der Bebauung beibehalten und fortgesetzt wird.

5. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Die Erschließung des Plangebietes vom Niedersachsendamm zur zentralen Stellplatzanlage erfolgt zusammen mit der Feuerwehrezufahrt; der Bereich ist entsprechend gekennzeichnet.

So bleibt der gesamte Verlauf des Niedersachsendamms mit den bestehenden alten Straßenbäumen als öffentliche Grünverbindung weitestgehend erhalten. Über diese Zufahrt werden ebenso die Flächen für kurzfristiges Parken (Bringen- und Abholen der Kinder der Kindertagesstätte) erreicht.

Durch diese Regelungen zur Erschließung des Plangebiets können störende Zu- und Abfahrten im sonstigen Planbereich vermieden werden.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet ist eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Der Standort, zentral im Plangebiet, ist entsprechend gekennzeichnet.

Der von der Feuerwehr geforderte Hydrant wird ebenso, an zentraler Stelle im Plangebiet verortet.

7. Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In den rückwärtigen Grundstücken der Reihenhäuser können Nebenanlagen in den gekennzeichneten Bereichen errichtet werden, damit größere Grundstücksareale unbebaut bleiben und die Nebenanlagen städtebaulich geordnet die Fläche strukturieren. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, nur zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind (textliche Festsetzung Nr. 3).

Je Wohneinheit ist eine Nebenanlage nur bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig (textlichen Festsetzung Nr. 4), dies gilt nicht für die im Plan mit Na* gekennzeichneten Flächen für die gemeinsamen Nebenanlagen am Niedersachsendamm.

Das Plangebiet soll nicht durch den motorisierten Individualverkehr belastet werden. Die erforderlichen Erschließungszufahrten zu den Stellplätzen sind gleichzeitig die notwendigen Feuerwehrezufahrten vom Buntentorsdeich und vom Niedersachsendamm aus und sind, wie im Plan gekennzeichnet, zulässig.

Für die geplanten Reihenhäuser wird, mit einer Einfahrt vom Niedersachsendamm, eine zentrale Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Die Zufahrt zur zentralen Stellplatzanlage erfolgt, mit Rücksicht auf den Baumbestand, vom Niedersachsendamm.

Die Planung geht davon aus, dass die erforderlichen Stellflächen für den Geschosswohnungsbau in einer Tiefgarage, mit Zufahrt vom Niedersachsendamm, nachgewiesen werden.

Das Plangebiet erfüllt die Kriterien einer Baulücke (integrierte Lage, zentrumsnah, bestehende Nachbarschaften); im Plangebiet nicht zu realisierende Stellflächen können zu reduzierten Konditionen abgelöst werden.

Für das kurzfristige Parken (Bringen und Abholen der Kinder der Kindertagesstätte) werden 4 Stellplätze am östlichen Kopfe des Baukörpers am Niedersachsendamm ausgewiesen.

Weitere Einzelheiten werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

8. Grünflächen, Bäume

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Huckelrieder Park und soll durch die Anlage von privaten Gärten stark durchgrünt werden. Die Freiraum- und Gebäudestruktur ermöglicht Wegebeziehungen zum Park.

Die Bäume im Plangebiet wurden begutachtet; ebenso die Straßenbäume „Am Buntentorsdeich“ (Gutachten: „Begutachtung des Baumbestandes“, Bremen 16.01.2013, von Rahel Jordan Landschaftsplanung).

Von den insgesamt 46 untersuchten Bäumen befinden sich 26 Bäume im Plangebiet. (Die restlichen 20 Bäume sind Straßenbäume entlang des Buntentorsdeich). Von den 26 Bäumen im Plangebiet sind 13 Bäume gemäß der Bremer Baumschutz-Verordnung geschützt und von diesen wiederum weisen vier Bäume deutliche bzw. erhebliche Schäden auf.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der besonderen Lage des Plangebiets. So soll die Nähe zum Huckelrieder Park durch die Stellung der Gebäude für alle Bewohner wahrnehmbar sein und gleichzeitig eine hohe städtebauliche Dichte erzielt werden.

Die drei Kastanien (s. Anlage „Erfassung und Bewertung der Einzelbäume“, Baum Nr. Nr. 4, 5, 6) bleiben erhalten und sollen eine kleine private Grünfläche markieren.

Die Bäume Nr.14, 15 und 16 können ebenso erhalten bleiben. Die Bäume Nr. 1, 2, 7, 8, 9,10, 11 stehen innerhalb der Bauzonen für Wohngebäude oder Nebenanlagen und können nicht erhalten werden.(siehe Anlage „Erfassung und Bewertung der Einzelbäume“ der Begründung zum Bebauungsplan 2429).

Als Ausgleich für den Verlust von Bäumen sind 13 großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte der zu erhaltenen und zu pflanzenden Bäume sind im Plan als Pflanzgebot festgesetzt.

Für die Zufahrt ins Plangebiet (Höhe Boßdorfstraße) zu den Stellflächen und der Feuerwehrzufahrt müssen nicht geschützte Straßenbäume (Nr. 35, 40, 41) beseitigt werden.

Weitere Erläuterungen auch zu Fragen des Artenschutzes, insbesondere wegen der Nisthöhlen in den Bäumen werden unter Punkt D. Umweltbelange dargestellt.

9. Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 2).

Weitere Erläuterungen zur Lärmsituation und zu Lärmschutzmaßnahmen werden unter dem Gliederungspunkt D. Umweltbelange thematisiert.

D) Umweltbelange

Nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt, kann das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Prüfung dieses Bebauungsplans hat ergeben, dass die festgesetzte maximale Grundfläche ca. 10.000 m² beträgt und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan 2429 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB liegen vor.

Von einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- a) „Potenzialeinschätzung einer Brachfläche in Huckelriede (Bremen) als Lebensraum von Fledermäusen und Brutvögeln/ artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG vor dem Hintergrund geplanter Baumfällungen“ Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2429 HB-Huckelriede, Rahel Jordan, Bremen, November 2012
- b) „Begutachtung des Baumbestandes“, Aufstellung des Bebauungsplanes 2429 in Bremen – Huckelriede, Rahel Jordan, Bremen, 16.01.2013
- c) „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2429 „Wohnen am Cambraidreieck“ zwischen Buntentorsdeich und Niedersachsendamm in 28201 Bremen“, Dipl.-Ing. Stefan L. Nave, Bremen 28.01.2013
- d) „Cambrai-Dreieck in 28201 Bremen, Niedersachsendamm – Ergebnisbericht zu orientierenden Altlastenerkundungen“, Umtec, Bremen

(a) Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Region „Watten und Marschen“ in der naturräumlichen Landschaftseinheit „Bremer Wesermarsch“.

Im Plangebiet bestehen vorwiegend Ruderalvegetationen und Wege mit Offenbodenbereichen. Es sind einzelne Baumgruppen und Einzelbäume vorhanden. Abgesehen von einigen schützenswerten Bäumen gibt es keine besonders wertvollen Biotoptypen im Plangebiet. Wertvoller Baumbestand befindet sich angrenzend zum Geltungsbereich entlang des Buntentorsdeichs und des Niedersachsendamms, der durch die Bebauung im Plangebiet jedoch nicht beeinträchtigt wird.

(b) Tiere/Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinreichend zu berücksichtigen, sind zwei Gutachten in Auftrag gegeben worden, die die möglichen Eingriffe in Lebens- oder Ruheräume untersuchen.

Im Artenschutzkonzept wurden sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche des Niedersachsendamms und des Buntentorsdeichs betrachtet. Die Standorte der vorhandenen Bäume (s.Anlage) wurden durch Geo-Information erfasst.

Der Lebensraum der Brutvögel wird durch die markanten Baumreihen östlich und westlich des Plangebietes dominiert; an den Rändern hat sich dichtes Gebüsch und Gestrüpp entwickelt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Nester gefährdeter oder geschützter Arten.

Das betrachtete Gebiet ist als ein Teilgebiet eines größeren Fledermauslebensraumes anzusehen, zu dem u. a. auch die (Alt) Baumbestände (z. B. Huckelrieder Park, Friedhof Huckelriede), die Gebäude, Straßenzüge und Freiflächen der Umgebung zu zählen sind.

Innerhalb des Plangebietes sind vor allem Bäume mit Höhlen und Altbaumbestände wertbestimmend, die für die Fledermausfauna (potenzielle) Quartierstandorte, Nahrungshabitate und Leitstrukturen darstellen.

Auf der zunehmend verbrachten und verbuschten Fläche befinden sich lediglich in zwei Bäumen Baumhöhlen (Baumhöhle A+B), wobei der Baum B nur noch ein Baumstumpf ist.

Zur Vermeidung von Störungen und Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt sind die Höhlenbäume und die Nisthöhle im Baumstumpf (im Bebauungsplan mit A+B gekennzeichnet) zu erhalten.

Bei Abgang dieses Baumes bzw. des Baumstumpfes müssen als Ersatz Nistkästen bzw. Fledermauskästen aufgestellt werden. Pro Höhle sind 3 Nistkästen in den zu pflanzenden Bäumen nach Absprache mit der Naturschutzbehörde aufzustellen (textliche Festsetzung Nr.6).

(c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tagsüber 55 dB(A)	nachts 40/45 dB(A)
----------------------	-----------------------

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation durch

- Straßenverkehrslärm (Niedersachsendamm, Buntentorsdeich)
- Fluglärm (Bremer Verkehrsflughafen) und
- Gewerbebetriebe

wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 2429 erstellt.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Planbereich ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten, dass durch bauliche Ausbildung (z.B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, schallabsorbierende Fensterlaibung bei freier Belüftung, Kipfensterbegrenzung) zu gewährleisten, dass in den überwiegend Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:

tagsüber 35 dB(A) nachts 30dB(A)

Straßenverkehrslärm

Die Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm und die PKW-Stellplatzanlage stellt sich wie folgt dar:

Tag, EG 43dB(A) – ca. 65dB(A)	Nacht 33dB(A) - ca .55dB(A)
Tag, 1.OG 44dB(A) - ca. 63dB(A)	Nacht 33dB(A) - ca .53dB(A)
Tag, 2.OG 45 dB(A) - ca. 62dB(A)	Nacht 33dB(A) - ca. 52dB(A)
Tag 3.OG 48dB(A) - ca. 62dB(A)	Nacht 56dB(A)

Die Tages- und Nachtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die Tagesbeurteilungspegel für die straßenabgewandten Außenbereiche werden fast vollständig eingehalten. Überschreitungen der Tagwerte sind an den Stirnseiten der geplanten Gebäude am Buntentorsdeich und an der Straßenfront am Niedersachsendamm zu erwarten. Hier betragen die Werte am Tag 55 bis 65 dB(A). In der Nacht werden an den straßenseitigen Fassaden entlang des Buntentorsdeichs und des Niedersachsendamms Werte von 45 bis 55 dB(A) angenommen.

Fluglärm

Nach § 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sind in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche einzurichten. Diese wurden mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Bremen – rechtsverbindlich seit 22.12.2009.- neu geregelt.

Der Lärmschutzbereich eines Flugplatzes wird nach dem Maße der Lärmbelastung in zwei Schutzzonen für den Tag und eine Schutzzone für die Nacht gegliedert. Dabei sind Schutzzonen die Gebiete, in denen der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel bestimmte definierte Werte übersteigt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 2429 liegt weder in einer Tag-Schutzzone noch in der Nacht-Schutzzone, so dass aus immissionschutzrechtlicher Sicht eine Wohnbebauung möglich ist.

Aufgrund der messtechnisch ermittelten Maximalpegel durch die Überflüge wird für alle Schlaf- und Kinderzimmer baulicher Schallschutz festgesetzt.

Gewerbelärm

Das westlich des Planbereichs angrenzende Gebiet setzt eingeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan 1808 B) fest, in dem nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig sind, die die angrenzende Wohnnutzung nicht stören. Somit wird die Nutzung der Gewerbebetriebe an der östlichen Seite der Max-Eyth-Straße schon jetzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1808 B eingeschränkt.

Die Messergebnisse der einwöchigen Dauermessstation, der Tagesbeurteilungspegel, liegt bei 55 dB(A), entsprechend wird der Tagesrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten.

Zusammenfassend ist festzustellen:

1. Die Geräuschemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags und nachts um bis zu 10 dB(A), die Tagwerte in den lärmabgewandten Bereichen werden eingehalten.
2. Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten Grenzen der Tag- und Nachtschutzzonen für Fluglärm.
3. Die Geräuschemissionen des umliegenden Gewerbebetriebs halten die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA-Lärm von 55 dB(A) tags im Plangebiet ein.

Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte bzgl. des öffentlichen Straßenverkehrs sind geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen, damit in Schlaf – und Kinderzimmern der Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Im Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 2) ist daher bei der Errichtung von Gebäuden aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten, dass:

- in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Beurteilungspegel von 35dB(A) nicht überschritten wird
- in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Beurteilungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen der Beurteilungspegel von 30dB(A) bei geschlossenen Fenster nicht überschritten wird
- für hausnahe Freibereiche (Terrasse, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen ist, dass ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

(d) Auswirkungen durch Altlasten

Das Gebiet des Bebauungsplans 2429 wurde aufgrund seiner Vornutzung und künstlichen Auffüllungen als altlastenverdächtiger Standort geführt.

Es wurde eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben („Cambrai-Dreieck in 28201 Bremen, Niedersachsendamm – Ergebnisbericht zu orientierenden Altlastenerkundungen“, Umtec, Bremen 2011). Ziel der Erkundung war, die Eignung der Fläche für Wohnnutzung zu untersuchen.

Ergebnis des Gutachtens:

Der Boden und der Untergrund im Bereich des B-Planes 2429 ist für Wohnnutzung nach den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geeignet. Es wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV im Boden und Untergrund festgestellt.

Die obere Auffüllungsschicht ist zwischen 0,4 m und 0,8 m und eine darunterliegende sandige Auffüllungsschicht zwischen 2,90 m und 5,20 m mächtig.

Die Auffüllungen enthalten geringe Anteile an Fremdbeimengungen, wie Bauschutt, leicht erhöhte Schadstoffgehalte oder Aschen. Bei externer Verwertung z.B. beim Ausgrab, sind diese nach den jeweils gültigen abfallrechtlichen bzw. -fachlichen Regelungen zu verwerten.

(e) Klima und Energie

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 7f BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 9, dass Dachflächen der Gebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Zudem sind gemäß der städtebaulichen Konzeption Gebäudestellung und Dachform so gewählt worden, dass die Mehrzahl der Häuser die Nutzung von Solarenergie erlaubt. Die beteiligten Bauträger beabsichtigen, die Gebäude mindestens im KfW Effizienzhaus 70 Standard zu errichten.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist in Privatbesitz.

Der Stadtgemeinde Bremen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kosten i.H. von insgesamt ca. 10.000,- € für die Erstellung von Gutachten entstanden. Weitere Kosten werden der Stadtgemeinde Bremen durch den Bebauungsplan nicht entstehen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten.

Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Das Plangebiet gehört zum Cambrai-Dreieck nahe dem Werdersee und soll für Frauen und Männer, Familien sowie junge und ältere Menschen ein gleichermaßen attraktiver Wohn- und Kommunikationsraum sein. Die Angebote im Plangebiet richten sich an alle Bevölkerungsgruppen.

Der Bebauungsplan 2429 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen, die Betreuung von Kindern und für ein Quartierszentrum für soziale Zwecke.

Neben dem für die städtebauliche Entwicklung bedeutenden Wohnungsneubau können hier in zentraler Lage viele Bevölkerungsgruppen sozial integrativ leben und wichtige Gemeinbedarfsangebote zur sozialen Stabilisierung des Gebietes entscheidend beitragen.

Die angestrebte Mischung aus Eigenheimen (Reihenhäuser) und Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auch die gewünschte Mischung unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen befördern.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen,

Im Auftrag

.....
Senatsrat

Anlage „Erfassung und Bewertung der Einzelbäume“

- Erfassung und Bewertung der Einzelbäume**
- Baumart**
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 - Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
 - Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 - Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
 - Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 - nicht erkennbar (nur Baumstamm tot vorhanden)

- Baumschutz**
- Geschützt gemäß Bremer Baumschutz - Verordnung
 - Nicht geschützt gemäß Bremer Baumschutz - Verordnung

Auftraggeber	Senato für Umwelt, Bau und Verkehr	Karte	Müllabw. 1/750
Datum	16.01.2013	Kartentitel	Erfassung und Bewertung der Einzelbäume
GIS Bearbeitung	L. Ströbak L. Albertus	Projektziel	Bebauungsplan: 2429
Geprüft von	K. Jordan	RAHEL JORDAN LANDSCHAFTSPLANUNG	

