

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
-61- / - FB-01 -

Bremen, 4. Februar 2014

Telefon: 361-10204 (Frau Konrad)
361- 2640 (Frau Brünjes)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/326 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2423
für ein Gebiet in Bremen – Neue Vahr zwischen
Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee, Mittelkampsfleet und Carl-Severing-Straße
(Bearbeitungsstand: 14.11.2013)

Planaufstellungsbeschluss
Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Vahr, Ortsteil Neue Vahr-Nord. Nach Aufgabe der Grundschule Otto-Braun-Straße wurde der westliche Gebäude- und Grundstücksbestand an die heutige Freie Evangelische Bekenntnisschule Bremen (FEBB) veräußert. Der östliche Teil des ehemaligen Schulgrundstücks soll zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Kindertagesstätte Carl-Severing-Straße, die in ihrem Bestand erhalten bleiben soll.

Der rechtskräftige Staffel- und Gewerbeplan 424 trifft für diesen Bereich keine baulichen Festsetzungen. Der Plan nennt für den Planbereich lediglich die Nutzungen Schule, Jugendheim und Kindergarten.

B) Lösung

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

Die vorgesehene Wohnnutzung weicht von dem Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, der hier Flächen für Gemeinbedarf darstellt, ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch 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.

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Bebauungsplan 2423 ist am 12. November 2012 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2423 ist am 30. Mai 2011 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2423 gleichzeitig durchgeführt werden (§4 a Abs. 2 BauGB).

5. Umweltprüfung/Umweltbericht

Der Bebauungsplan 2423 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt werden, weil die überplante maximale Grundfläche bei ca. 2.900 m² liegt und somit den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² erheblich unterschreitet.

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans 2423 wird der Verkauf von bisher im Eigentum der Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) und Infrastruktur

befindlichen Flächen angestrebt. Die Verkaufserlöse fließen den Sondervermögen zu. Zur Finanzierung der Erschließung im Plangebiet ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus der Maßnahme. Die Kosten für die Erschließung wird ein Vorhabenträger übernehmen.

Nur wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die 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 Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Wohnquartier soll sich zu einem lebenswerten Wohnort entwickeln. Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen.

Der geplante Bolzplatz soll Jugendlichen die Möglichkeit geben, ungestört und ausgiebig verschiedene Ballsportarten zu spielen. Der Platz soll so konzipiert werden, dass er für Mädchen und Jungen gleichermaßen nutzbar ist. Vorstellbar ist, dass zusätzlich zu Fußballtoren auch Basketballkörbe angebracht werden. In einem Partizipationsprozess soll die Ausgestaltung mit den Jugendlichen konkretisiert werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

D) Abstimmungen

Das Ortsamt Schwachhausen/Vahr hat folgenden Beschluss des Beirates Vahr mitgeteilt:

„ In der Sitzung des Beirates Vahr am 20. November 2012 haben sich die Mitglieder mit der Bebauung des ehemaligen Schulgeländes an der Otto-Braun-Straße befasst. Es wurde nachstehender Beschluss einstimmig gefasst:

„Der Beirat Vahr spricht sich für den Bau von Reihenhäusern auf dem Gelände der ehemaligen Schule an der Otto-Braun-Straße aus. Der Beirat lehnt dort den Bau von Sozialwohnungen ab und fordert deshalb den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr auf, den Anteil von 25% Wohnungen mit öffentlicher Förderung (Sozialwohnungen) nicht vorzusehen.

Der Beirat Vahr will durch den Bau von ca. 37 Reihenhäusern die Eigentumsquote in der Neuen Vahr erhöhen (zurzeit ca. 15%), um eine soziale Durchmischung und eine soziale Stabilisierung zu erreichen.

Der Beirat ist der Auffassung, dass in der Neuen Vahr, in der ca. 85% des gesamten Wohnungsbestandes als preisgünstige Mietwohnungen angeboten werden, eine geringfügige Erhöhung des Anteils von Eigentumsmaßnahmen zu rechtfertigen ist.“
Bitte korrigieren Sie den Auftrag an die zuständige Abteilung Ihres Hauses im Sinne des Beiratsbeschlusses und unterrichten das Ortsamt entsprechend.“

Die Verwaltung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

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). Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine diesbezüglichen Verpflichtungen. Die Mischung aus zu errichtenden Reihenhäusern

und den vorhandenen Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist aufgrund der vorhandenen Strukturen in dem Ortsteil gut geeignet, auch die gewünschte Vielfalt unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen zu befördern. Die Verwaltung bittet die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie um Kenntnisnahme.

Dem Ortsamt Schwachhausen/Vahr wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 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 für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen – Neue-Vahr zwischen Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee, Mittelkampsfleet und Carl-Severing-Straße (Bearbeitungsstand: 14.11.2013) ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2423 für ein Gebiet in Bremen – Neue-Vahr zwischen Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee, Mittelkampsfleet und Carl-Severing-Straße (Bearbeitungsstand: 14.11.2013) einschließlich Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2423 für ein Gebiet in Bremen – Neue-Vahr zwischen Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee, Mittelkampsfleet und Carl-Severing-Straße (Bearbeitungsstand: 14.11.2013) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“
4. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.“

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2423 (Bearbeitungsstand: 14.11.2013)
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Entwurf des Bebauungsplans 2423 (Bearbeitungsstand: 14.11.2013)

Begründung

**zum Bebauungsplan 2423
für ein Gebiet in Bremen – Neue Vahr, zwischen
Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee, Mittelkampsfleet und Carl-Severing-Straße
(Bearbeitungsstand: 14.11.2013)**

A) Plangebiet

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Vahr, Ortsteil Neue Vahr-Nord. Nach Aufgabe der Grundschule Otto-Braun-Straße wurde der westliche, städtische Gebäude- und Grundstücksbestand an die Freie Evangelische Bekenntnisschule Bremen (FEBB) veräußert. Der östliche Teil des ehemaligen Schulgrundstücks soll zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Kindertagesstätte Carl-Severing-Straße.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Der westliche Teil des Plangebiets ist mit den Schulgebäuden der Freien Evangelischen Bekenntnisschule Bremen bebaut. Die unterschiedlich genutzten Einzelgebäude der Schule sind ein- bis dreigeschossig ausgebildet. Im südlichen Teil des Schulgeländes ist die Turnhalle gelegen. Der heute leerstehende nordöstliche Trakt der Schule sollte anfänglich einer neuen Nutzung zugeführt und veräußert werden. Dies ist nicht gelungen. Daher soll dieser Teil der vorhandenen Bebauung zurückgebaut werden und steht ebenso wie das übrige Gelände für eine neue Entwicklung zur Verfügung.

Auf dem südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Bolzplatz, der an das Mittelkampsfleets an den östlichen Rand des Plangebiets verlegt werden soll. Die Sportgeräte der bestehenden Skateranlage sollen an anderer Stelle im Stadtteil aufgestellt werden. Verschiedene Standorte sind hier im Gespräch. Der zentrale Planbereich ist überwiegend bebaut oder versiegelt.

Das Plangebiet ist insbesondere in den Randbereichen von einem bedeutenden Baumbestand umfasst.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar.

Der Staffel- und Gewerbeplan 424, rechtsverbindlich seit dem 6. Juli 1962, der für den Bereich Neue Vahr-Nord aufgestellt worden ist, enthält für die Flächen des Planbereichs keine Festsetzungen. Der Staffel- und Gewerbeplan nennt lediglich für den Planbereich die Nutzungen (Schule, Jugendheim und Kindergarten). Der Bereich südlich und außerhalb des Plangebiets ist in dem Staffel- und Gewerbeplan 424 als

Gewerbeklasse IV festgesetzt. Die Gewerbeklasse IV entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Neuen Vahr Nord. Die Nachbarschaften der Vahr bestehen aus unterschiedlich hohen Gebäuden mit eigenen Versorgungseinheiten für den täglichen Bedarf, eigenen Schulen und Kindergärten; die soziale und verkehrliche Infrastruktur ist stabil. Durch die Aufgabe der Schulnutzung stehen Flächen zur Verfügung, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Ziel ist es, hier ein Wohnungsangebot überwiegend für Familien, speziell durch den Wohnungsbautyp des Reihenhauses, zu entwickeln. Durch dieses Angebot soll die soziale Stabilität im Stadtteil gestärkt, die Eigentumsquote in der Vahr gesteigert und die Bewohnerstruktur durchmischt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Plangebiet ein alternatives Wohngebäude zu entwickeln. Hier könnte im Quartier ein Angebot für Singles oder Alleinerziehende geschaffen werden, die insbesondere die Angebote des nahegelegenen Quartiersbildungszentrums nutzen könnten.

Das Baugebiet soll von der Otto-Braun-Straße erschlossen werden. Eine 6,0 m breite Erschließungsstraße führt in das Plangebiet und endet nach ca. 100 m in einer Wendeanlage.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nimmt Planungsgrundsätze der Neuen Vahr auf, wie die serielle Bauweise und die mit großen Freiräumen verbundene Durchgrünung. Die geplanten Reihenhäuser nehmen die serielle Bauweise auf; die Durchgrünung soll durch einen Freiraum zwischen der Schule und den geplanten Baukörpern als private Grünanlage angelegt werden; der Freiraum bietet Platz zum Spielen und für den Aufenthalt. Die rechteckige Anordnung der Baukörper fügt sich in die vorhandenen Strukturen der Neuen Vahr ein. Die geplanten zwei- und dreigeschossigen Reihenhäuser sollen den kubischen Charakter der Gebäude der Neuen Vahr durch die Festsetzung von Flachdächern (s. textliche Festsetzung Nr. 5) aufnehmen. Bei einer Reihenhausbreite von ca. 5,00 – 6,00 m könnten ca. 34 -39 Wohneinheiten entstehen. Sollte das Baukonzept kombiniert werden mit Etagenwohnungen im südlichen Teil, würde sich die Anzahl der Reihenhäuser entsprechend verringern.

Abbildung 1



In dem Grünbereich entlang des Mittelkampfleets soll der Bolzplatz verlegt werden. Er schließt sich nördlich an den Spiel- und Grünbereich des Kinder- und Familienzentrums Carl-Severing-Straße an. Durch die Verlegung des Bolzplatzes kann dort ein zusätzliches Angebot für die Realisierung von Reihenhäusern geschaffen werden.

Die vorhandenen Baumbestände an der Südseite und im Randbereich des Mittelkampfleets sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. In den geplanten Bauzonen werden 34 Baumstandorte entfernt. Die östlich des Schulgeländes stehende Baumreihe soll erhalten bleiben. Hier ist allerdings noch eine Detailprüfung durch den Investor erforderlich, um die Bestände auch langfristig zu sichern. Für die Beurteilung des vorhandenen Baumbestandes liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Landschaftsbüros Kreikenbaum+Heinemann vor (s. Anlage 1).

Eine weitere Zielsetzung der Planung ist die Entwicklung eines Konzepts für eine dezentrale Oberflächenentwässerung. Das unbelastete Regenwasser soll weitgehend vor Ort versickert und überschüssiges Wasser in das Mittelkampfleet eingeleitet werden.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Die vorgesehene Wohnnutzung weicht von dem Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, der hier Flächen für Gemeinbedarf darstellt, ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch 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.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Schule und die geplante Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern. Die textliche Festsetzung Nr. 2, die Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe ausschließt, wird dem Ziel der ungestörten Nachbarschaften gerecht. Diese Nutzungen sind nicht mit dem Gebietscharakter der geplanten Wohnbebauung vereinbar.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie ebenso dem Ziel der ungestörten Nachbarschaften entgegenstehen würden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhenfestlegung der Gebäude bestimmt.

Entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Wohngebiet mit den geplanten Reihenhäusern und dem ggf. zu errichtenden alternativen Wohngebäude eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das realisierbare Bauvolumen wird außerdem durch die Zahl der Vollgeschosse (II+III) begrenzt. Die gewählte Dichte ist städtebaulich vertretbar aufgrund der naheliegenden, ausgedehnten Grünbereiche. Das Quartier leistet einen Beitrag zu dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung.

Die Gebäudehöhen werden in dem geplanten Wohngebiet auf eine Gesamthöhe von 10,50 m (Höhe bei der 2-Geschossigkeit) und 13,50 m (Höhe bei der 3-Geschossigkeit) begrenzt. Das Maß wird bestimmt durch das Erdgeschoss und den zwei Obergeschossen von jeweils 3,0 m sowie einem Staffelgeschoss von 3,0 m. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die Straßenoberkante. Hinzu kommt ein Toleranzmaß für eine überhöhte Attika, damit die Solaranlagen oder andere vergleichbare technische Anlagen die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigen (s. textliche Festsetzung Nr. 8).

Der städtebauliche Entwurf sieht für die Reihenhäuser Grundstückstiefen von 28,0 m vor. Die Grundstücksgröße reicht in der Praxis häufig nicht aus, um das Grundstück beim Verkauf real in einzelne Flurstücke zu teilen. Um die Möglichkeit der Realteilung herbeizuführen, wird im Bebauungsplan 2423 festgesetzt, dass die Flächen der Stellplatzanlage als Gemeinschaftsanlage zur Ermittlung der überbaubaren Grundfläche anteilig hinzugerechnet werden können. Diese Festsetzung gilt nicht für Endreihenhäuser (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

Für das Grundstück der Schule (FEBB) wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine dreigeschossige Bebaubarkeit festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück der Kindertagesstätte wird mit 0,3 und einer zweigeschossigen Bebaubarkeit festgesetzt. Die Grundstücke sind großzügig zugeschnitten. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit sichern Freiräume und bieten beiden Nutzungen Entwicklungsmöglichkeiten.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet ist die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für Teile des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Kindergartens wird die offene Bauweise festgesetzt. Dort können sowohl einzeln stehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als auch Baukörper bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden. Dies bedeutet für das Wohngebiet als auch für den Kindergarten große bauliche Spielräume auch für die Zukunft.

Die geschlossene Bauweise wird für den südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Hier soll eine Reihenhausezeile entstehen, dessen Länge über 50 m reicht.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen bestimmt.

4. Verkehr

Das Plangebiet wird von der Otto-Braun-Straße erschlossen. Eine neue Straße in einer Breite von 6,0 m führt von Westen kommend in das Plangebiet. Sie endet nach ca. 90 m in einer Wendeanlage. Seitlich der Fahrbahn werden im Eingangsbereich des Plangebiets Parkbuchten eingerichtet, die insbesondere für Besucher des Wohngebiets angeboten werden.

Mit der Wendeanlage endet die öffentliche Erschließung. Sie wird nach Norden weitergeführt durch einen privaten Erschließungsweg, der begleitet wird durch eine Reihung von Stellplätzen und Bäumen und einer privaten, knapp 10,0 m breiten Grünanlage.

Private Stellplätze und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

In dem Reihenhausquartier wird bei der Anordnung der Stellplätze eine dezentrale Unterbringung der Pkw bevorzugt. Die Stellplätze werden zum einen an dem privaten Erschließungsweg angeordnet, zum anderen gibt es noch seitlich der ersten südlich gelegenen Reihenhauszeile und parallel zu der an der Wendeanlage liegenden Reihenhauszeile eine Stellplatz- oder Garagenzeile, die mit Kellerersatzräumen für die einzelnen Wohneinheiten kombiniert werden können.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dort zulässig, wo sie festgesetzt sind (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

5. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen der Kindertagesstätte Carl-Severing-Straße werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude“ festgesetzt.

6. Gestalterische Festsetzungen

Es ist das Ziel, dass sich das neue Quartier in die gestalterischen Qualitäten der Neuen Vahr einfügt. Die Hauptkennzeichen der gestalterischen Qualität sind die Freiräume und der kubische Charakter der vorhandenen Bauten mit deren Flachdächern. Die zentral geplante und die östlich gelegene Grünfläche am Mittelkampfleet trägt dieser Zielsetzung Rechnung. Zum anderen soll die zukünftige Ausgestaltung der Neubauten klaren Regeln folgen, so dass insbesondere zur Ausgestaltung der Dachformen, aber auch zu den Einfriedungen der Grundstücke Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Der Bebauungsplan setzt im Einzelnen Folgendes fest:

- Dächer: Die Neue Vahr ist von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern geprägt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind in dem Wohngebiet nur Flach- oder flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 5).
- Solaranlagen: Ziel der Planung ist es, den kubischen Charakter der Gebäude mit den Flachdächern in der Neuen Vahr widerzuspiegeln. Daher sollen Solaranlagen oder andere vergleichbare technische Anlagen mit ihren Spiegeloberflächen so in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einbezogen werden, dass sie ihn nicht beeinträchtigen. Dies könnte durch eine überhöhte Attika am Gebäude gelingen (s. textliche Festsetzung Nr. 7). Auf eine detaillierte Festlegung wird verzichtet, um die Gestaltungsspielräume nicht einzuschränken.
- Baumpflanzungen: Die Stellplatzanlage soll durch Baumpflanzungen die private Grünanlage gestalterisch ergänzen. Hierdurch soll eine gemeinsame Platz- und Grünfläche entstehen. Daher ist je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu erhalten (s. textliche Festsetzung Nr. 9).
- Einfriedigungen: Einfriedigungen der Baugrundstücke an den Straßen und öffentlichen Grünanlagen sind nur in Form von Hecken oder Stabgitterzäunen in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Die Festsetzung dient dem Ziel, einen attraktiven privaten Freiraum zu entwickeln, der nicht von einer Vielzahl von unterschiedlichen Einfriedungsmaterialien bestimmt wird (s. textliche Festsetzung Nr. 4 und Nr. 10). Das gilt ebenso für die Nebenanlagen.

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünanlagen

Die im östlichen Teil des Plangebiets gelegene Grünanlage am Mittelkampsfleet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wanderweg und Bolzplatz festgesetzt. Die Grünanlage bietet mit seinem ausgeprägten Baumbestand wohnungsnah Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Sie dient einer Vielzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern der Vahr als Wegebeziehung in Nord- / Südrichtung. Der in die Grünanlage integrierte Bolzplatz ist der Ersatz für den überplanten Platz im Reihenhäuserquartier und wird entsprechend festgesetzt.

Die Flächen und der Baumbestand sind in Absprache mit dem zuständigen Ressort durch den zukünftigen Investor/Eigentümer herzurichten und langfristig zu unterhalten. Die Unterhaltung kann auch abgelöst werden. Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag geregelt.

7.2 Private Grünanlagen

Im Plangebiet werden drei private Grünanlagen festgesetzt.

Im Eingangsbereich des Quartiers befindet sich die erste Anlage. In der Fläche befinden sich zwei unregelmäßig stehende Baumreihen. Die am südlichen Rand der Grundstücksgrenze stehende Reihe soll durchgängig erhalten werden. In die zweite Baumreihe sollen in Absprache mit dem zukünftigen Eigentümer Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner integriert werden. Die Bäume sollen, soweit dies möglich ist, erhalten werden.

Die private Grünanlage nimmt den vorhandenen Baumbestand auf und bietet den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen Freiraum. Räumlich erweitert wird dieser Bereich durch die Stellplatzanlage, die durch zusätzliche Baumpflanzungen begrünt wird. Ähnlich dem Vorbild eines Dorfbingers wird dieser Raum zur Kommunikation, als Treff- und Spielraum gesehen.

In der südlichen privaten Grünanlage befinden sich dominante Gehölze, die einen gebührenden Abstand verlangen. Der Bestand soll vollständig erhalten werden. In dieser 13,0 m breiten Anlage soll das Oberflächenwasser in einer Mulde aufgenommen werden und versickern.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Immissionen werden in dem mit WA² gekennzeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA) aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 6).

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

9. Hinweise

Es wird auf mögliche Kampfmittel, Bodenkontaminationen sowie archäologische Bodenfunde hingewiesen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- die festgesetzte maximale Grundfläche von ca. 2.900 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt,
- die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Auch wenn keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt worden.

Dabei wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach § 2 a BauGB darstellen:

- Begutachtung Baumbestand, Kreikenbaum + Heinemann, Architekten und Ingenieure für Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung GmbH & Co KG, Bremen, August 2013.
- Schalltechnische Stellungnahme, technologie, entwicklungen & dienstleistungen GmbH (ted), Bremerhaven, August 2013.

a) **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Stadt- und Landschaftsbild durch Flächeninanspruchnahme**

Im Bebauungsplanverfahren für die Innenentwicklung gelten gem. § 13 a 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.

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet setzt sich zusammen aus unterschiedlichen Nutzungen und Oberflächenqualitäten. Um eine Abwägung hinsichtlich der naturräumlichen Qualitäten zu erhalten, ist ein Gutachten des Baumbestandes durch das Büro Kreikenbaum+Heinemann, Bremen, erstellt worden.

Im Osten befindet sich das Gelände der Kindertagesstätte Carl-Severing-Straße mit einem vorhandenen 1-geschossigen Gebäude und einem großzügigen Freiraumgelände mit Baumbestand. Im Westen befindet sich die Freie Evangelische Bekenntnisschule Bremen (FEBB) mit ihren 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. Auf deren Grundstück sind dominante Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden, die vollständig erhalten bleiben.

Die teilweise dominanten Bäume nahe dem Mittelkampsfleet sollen überwiegend erhalten bleiben. Mit der Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünanlage, die an die bestehende Grünanlage innerhalb des Bebauungsplans 2075 angrenzt, werden die Standorte gesichert.

Der für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Planbereich ist größtenteils versiegelt. Dennoch befinden sich nördlich und südlich des vorhandenen Bolzplatzes, an der Grundstücksgrenze zur Schule und im Eingangsbereich erhaltenswerte Baumbestände. Außerdem sind verschiedene Einzelbaumbestände

anzutreffen (siehe Anlage 1, Bestandsplan).

Festzustellen ist, dass sich im Planbereich ca. 30 geschützte Gehölze überwiegend aus einheimischen Arten befinden, zum großen Teil in Gehölzgruppen mit kleinem Unterwuchs. Diese werden teilweise durch die Bebauung entfallen. Ziel der Planung ist es, die Grünbestände in den Randbereichen möglichst zu erhalten. So werden mittig, südlich und westlich im Planbereich private Grünanlagen festgesetzt, die die Bäume integrieren und deren Erhalt sichern.

Die Bäume und Gehölze im Eingangsbereich des Quartiers sollen soweit wie möglich in die mögliche Stellplatzanlage integriert werden.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung stehen im Plangebiet öffentliche und private Grünanlagen als Naherholungsflächen zur Verfügung. Zusätzlich entstehen private Hausgärten.

Die Planung ermöglicht eine Innenentwicklung, die die Qualität des Stadtbildes erhält. Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben daher nicht ausgelöst.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Reihenhausquartier umfasst eine Fläche von ca. 13.200 m². Heute ist dieser Teil des Plangebiets mit 8.100 m² versiegelt. Mit der neuen Entwicklung zum Reihenhausquartier werden nur 5.400 m² versiegelt, so dass ca. 2.700 m² entsiegelt werden; die Versickerung des Niederschlagswassers wird verbessert.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2423 ist eine schalltechnische Berechnung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch den geplanten Bolzplatz vom Büro technologie entwicklungen & dienstleitungen GmbH (ted), Bremerhaven, erstellt worden.

Geplant ist ein Bolzplatz als öffentlicher Platz, der von Kindern und Jugendlichen zum Fußballspielen und zu anderen Ballspielen in ihrer Freizeit genutzt wird. Er besteht aus einem Feld mit zwei Toren und wird von Ballfangzäunen umgeben.

Bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen ist die 18. Verordnung zur

Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) – Sportanlagenlärmschutzverordnung zu Grunde gelegt worden.

In der 18. BImSchV werden für allgemeine Wohngebiete folgenden Immissionsrichtwerte angegeben:

Gebietseinstufung	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags Innerhalb der Ruhezeiten	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	50 dB(A)	40dB(A)

Bei seltenen Ereignissen (an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr) dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschritten werden. Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB sowie nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

Zu beurteilende Tage	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags Innerhalb der Ruhezeiten	nachts
Werktage	8.00 – 20.00 Uhr	6.00 – 8.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
Sonn- und Feiertage	9.00 – 13.00 Uhr 15.00 – 20.00 Uhr	7.00 – 9.00 Uhr 13.00 – 15.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr	

Die schalltechnischen Berechnungen wurden in Bezug auf zwölf Immissionsorte an den geplanten, westlich angrenzenden Wohngebäuden durchgeführt. Die Berechnungen wurden für die dem Bolzplatz zugewandten Gebäudeseiten in Erd-, Ober- und Dachgeschosshöhe durchgeführt.

Die Auslastung von Bolzplätzen schwankt erfahrungsgemäß sehr stark. Beruhend auf den Erfahrungen aus dem Stadtteil und in Abstimmung mit dem Sozialressort wurde für den geplanten Bolzplatz eine mittlere Anzahl von 8 bis 10 Spielerinnen und Spielern angenommen. Die bespielte Nutzungszeit wurde beschränkt auf die Monate März bis Oktober, wobei in den Monaten Mai bis August und an den Wochenenden sowie Feiertagen von einer höheren Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. Außerdem wurde von geringeren Nutzungszeiten ausgegangen, da die Kinder und Jugendlichen zum größten Teil Ganztagschulen besuchen. Für das Lärmgutachten wurden die Nutzungsmonate von März bis Oktober zu Grunde gelegt.

Folgende Nutzungszeiten wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den geplanten Bolzplatz berücksichtigt:

	Einwirkzeiten		
Wochentag	6.00 – 8.00 Uhr	8.00 – 20.00 Uhr	13.00 – 15.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr
Montag bis Freitag	---	4 Stunden	---
Samstag	---	6 Stunden	---

Wochentag	Einwirkzeiten		
	7.00 – 9.00 Uhr	9.00 – 13.00 Uhr 15.00 – 20.00 Uhr	13.00 – 15.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr
Sonn- + Feiertage	---	6 Stunden	---

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV an den westlich geplanten Reihenhäusern ohne Schallminderungsmaßnahmen an Werktagen im Mittel um 3 dB(A) überschritten werden. Sonn- und feiertags sind an den betrachteten Immissionsorten Richtwertüberschreitungen von maximal 6 dB(A) prognostiziert worden. Um diesen Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV zu begegnen, wird westlich des Bolzplatzes eine 2,5 m hohe Schallschutzwand festgesetzt, die in Richtung des Bolzplatzes schallabsorbierend ausgeführt werden soll (aktiver Schallschutz).

Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahme können an den Wochentagen von Montag bis Freitag die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für den Samstag sowie für die Sonn- und Feiertage haben sich geringfügige Richtwertüberschreitungen ergeben. Von den zwölf Immissionsorten ergeben sich an drei Orten Überschreitungen von 1-2 dB(A). Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden in sämtlichen Betrachtungsvarianten eingehalten.

Es zeigt sich somit, dass die Immissionsbelastung durch die berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen deutlich reduziert werden. Darüber hinaus soll durch bauliche Ausbildung (feststehende Fenster oder Lärmschutzfenster) der betroffenen Gebäudeseiten sichergestellt werden, dass der Lärmbeeinträchtigung entgegengewirkt wird. Ebenso sollen die hausnahen Freibereiche durch Ausrichtung und Gestaltung geschützt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 6).

d) Auswirkungen auf Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen.

Schmutzwasser

In der Straße Otto-Braun-Straße liegen im Trennsystem geführt ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal soll in die geplante Erschließungsstraße verlängert werden.

Oberflächenwasser

Aus den Geowissenschaftlichen Informationen geht hervor, dass es aufgrund der bindigen Böden (oberflächennahe Auenlehme) eher nicht möglich ist, Oberflächenwasser versickern zu lassen. Trotz dieser allgemeinen Information des Geologischen Dienstes für Bremen wurde untersucht, ob es auf dem Gelände Möglichkeiten für eine dezentrale Oberflächenentwässerung geben kann.

Die Untersuchung hat ergeben, dass Teile des Geländes aufgeschüttet und erhöht worden sind und somit Möglichkeiten der dezentralen Entwässerung (Versickerung) gesehen werden. Daher soll das Niederschlagswasser über Mulden/Gräben jeweils nördlich vor den vier östlichen Reihenhausezeilen und im rückwärtigen Bereich der südlichen Reihenhausezeile soweit wie möglich zur Versickerung gebracht werden. Das überschüssige Niederschlagswasser soll

über einen Notüberlauf in das Mittelkampsfleet eingeleitet werden.

Daher wird in dem Bebauungsplan 2423 für die Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen festgesetzt, dass das Niederschlagswasser den Mulden zuzuführen ist, soweit es nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann (s. textliche Festsetzung Nr. 8).

Die Ausbaudetails werden in der Ausbauplanung geklärt.

Grundwasser

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Durch die Entsiegelung von ca. 2.700 m² [s. D) b)] wird die Versickerung des Niederschlagswassers unterstützt.

e) Auswirkungen auf das Klima

Klimaschützende Wirkungen können u. a. durch eine die Kohlendioxid-Emission senkende Stadtentwicklung erzielt werden. Beiträge hierzu sind eine verbesserte Verdunstungsrate und die Anpflanzung von heimischen Gehölzen.

Entwicklung eines integrierten Wohnstandortes

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils versiegelt. Mit der Entwicklung des Wohnquartiers wird einerseits die Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen vermieden und andererseits die Innenentwicklung gefördert. Durch die integrierte Lage des Quartiers werden voraussichtlich die Bewohnerinnen und Bewohner häufiger den öffentlichen Personennahverkehr nutzen, so dass die Emissionen durch die Nutzung des privaten Individualverkehrs begrenzt werden können. In der August-Bebel-Allee befindet sich die Buslinie 24 mit der Haltestelle Otto-Braun-Straße auf der Höhe des Plangebiets (Entfernung von Mitte Plangebiet bis Haltestelle ca. 250 m). In der Kurt-Schumacher-Allee auf Höhe des Einkaufszentrums Berliner Freiheit fahren verschiedene Buslinien und die Straßenbahnlinie 1 (Entfernung von Mitte Plangebiet bis Haltestelle Berliner Freiheit ca. 600 m).

Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünungsmaßnahmen

Die überwiegende Erhaltung des Baumbestandes und die geplanten öffentlichen und privaten Grünanlagen tragen mit dem Bestand und den Neuanpflanzungen zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Die neuen Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage, die geplanten Hausgärten mit den Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Gehölzen als Einfriedigungen werden zusätzlich für eine Verbesserung des Kleinklimas sorgen.

f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (e) hinaus nicht bekannt.

2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplanung ermöglicht eine Nachnutzung der größtenteils versiegelten Flächen für Wohnungsbau. Diese Entwicklung ist gewünscht. Anderweitige städtebauliche Planungsmöglichkeiten sind nicht geeignet, die Planungsziele der Innenentwicklung zu unterstützen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Innenentwicklung soll der verbleibende Teil des ehemaligen Schulgeländes an der Otto-Braun-Straße zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Das Plangebiet ist Bestandteil der prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen Bremens. Die Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2423 geschaffen werden.

Durch den geplanten Bolzplatz entstehen Lärmbelastungen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Dieser Konflikt ist durch ein Lärmgutachten des Büros, technologie entwicklungen dienstleistungen (ted) GmbH, Bremerhaven, untersucht worden. Das Ergebnis wird wie folgt zusammengefasst:

Ohne Schallminderungsmaßnahmen können die geltenden Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV an den westlich geplanten Reihenhäusern an allen Wochentagen nicht eingehalten werden. Um diesen Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte zu begegnen, wurde westlich des Bolzplatzes eine 2,5 m hohe Schallschutzwand berücksichtigt, die in Richtung des Bolzplatzes schallabsorbierend ausgeführt werden soll (aktiver Schallschutz).

Mit dieser Schallschutzmaßnahme können an den Wochentagen von Montag bis Freitag die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für den Samstag sowie für die Sonn- und Feiertage haben sich geringfügige Richtwertüberschreitungen ergeben. Von den zwölf Immissionsorten ergeben sich an drei Orten Überschreitung von 1-2 dB(A). Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden in sämtlichen Betrachtungsvarianten eingehalten.

Daher soll durch bauliche Ausbildung (feststehende Fenster oder Lärmschutzfenster) in den gefährdeten Gebäudeseiten sichergestellt werden, dass die Einhaltung der Lärmwerte im Innenbereich gering gehalten wird. Ebenso sollen die hausnahen Freibereiche durch Ausrichtung und Gestaltung geschützt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 7). Die teilweise dominanten Baumbestände nahe dem Mittelkampffleet sollen überwiegend erhalten bleiben. Mit der Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünanlage werden die Standorte gesichert. Im Planbereich befinden ca. 30 geschützte Gehölze überwiegend aus einheimischen Arten, zum großen Teil in Gehölzgruppen mit kleinem Unterwuchs. Diese werden teilweise durch die Bebauung entfallen. Ziel der Planung ist es, die Bestände in den Randbereichen möglichst zu erhalten. So werden im Planbereich private Grünanlagen festgesetzt, die die Baumbestände integrieren und deren Erhalt sichern.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe, negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden von der Planung berücksichtigt.

4. Geowissenschaftliche Informationen

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt bei ca. 2,5 m bis 3,0 m über Normalnull (NN).

Unter einer etwa 0,2 m bis 0,5 m mächtigen humosen Schicht („Mutterboden“) liegen überwiegend flächendeckend rund 1,0 m mächtige Schluffe und Ton (Auenlehm) vor. Die Setzungsempfindlichkeit ist stark erhöht, die Tragfähigkeit gering. Hier sollte durch Sondierungen vor dem Bau der Untergrund erkundet werden.

Unter den Weichschichten stehen gut tragfähige Sande an. Diese Wesersande stellen den oberen Grundwasserleiter dar. Die Grundwassersohle wird ab ca. – 15,0 m unter NN (ab ca. 17,0 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976 / 2011) ergaben freie Grundwasserstände um 1,0 m über NN (ca. 1,50 bis 2,0 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei mNN (0,5 bis 1,0 m unter Geländeoberfläche!) zu erwarten. In Zeiten mit hohen Grundwasserständen können zusätzlich Starkregen für einen weiteren Anstieg des Grundwassers sorgen. Hier ist besonders Vorsorge bei Kellerbauten zu tragen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betongreifend“ einzustufen (pH: 6-6,5; Gesamteisen: 10-20 mg/L; Chloride: 100-250 mg/l; Sulfate: 160-200 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 75-100 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Aufgrund der bindigen Böden (oberflächennahe Auenlehme) ist es eher nicht möglich, Oberflächenwasser versickern zu lassen. Allerdings kann es lokal auf dem Gelände Möglichkeiten dafür geben, die vorher untersucht werden sollen.

Die Anlage von geothermischer Installation für die Gebäudeheizung und –kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans 2423 wird der Verkauf von bisher im Eigentum der Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) und Infrastruktur befindlichen Flächen angestrebt. Die Verkaufserlöse fließen den Sondervermögen zu.

Zur Finanzierung der Erschließung im Plangebiet ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag mit dem Erwerber des Grundstücks abzuschließen. Die Kosten für die Erschließung, für die Errichtung der Lärmschutzwand und für die Herrichtung und Unterhaltung der östlichen am Rande liegenden öffentlichen Grünanlage hat der Vorhabenträger zu übernehmen. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus der Maßnahme.

Nur wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die 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 Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Wohnquartier soll sich zu einem lebenswerten Wohnort entwickeln. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bedienen keine spezifischen Nachfragegruppen.

Der geplante Bolzplatz soll Jugendlichen die Möglichkeit geben, ungestört und ausgiebig verschiedene Ballsportarten zu spielen. Der Platz soll so konzipiert werden, dass er für Mädchen und Jungen gleichermaßen nutzbar ist. Vorstellbar ist, dass zusätzlich zu Fußballtoren auch Basketballkörbe angebracht werden. In einem Partizipationsprozess soll die Ausgestaltung mit den Jugendlichen konkretisiert werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

Im Auftrag

Bremen, den

.....
Senatsrat

Anlage 1:

Baumbestand in Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung

Baumbestandsplan in Verbindung mit der geplanten Bebauung
Hier: Kategorisierung der Bäume



Auszug aus der Begutachtung für das Bebauungsplan-Verfahren 2423 von:

Niederschrift der Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 12.11.2012 in der Aula der Grundschule der Freien Evangelischen Bekenntnisschule Bremen (FEBB), Otto-Braun-Straße 2, 28329 Bremen

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:35 Uhr

Frau Dr. Mathes begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Sie erläutert, dass das Ortsamt Schwachhausen/Vahr zu einer Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeladen hat, um die zukünftige Nutzung, die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung für das nicht von der FEBB genutzte Gelände der ehemaligen Schule an der Otto-Braun-Straße darzulegen und der Bevölkerung die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Frau Konrad (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr - Referat 61 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauordnung) stellt sich kurz vor und teilt mit, dass im Beirat verschiedene Varianten einer möglichen Bebauung vorgestellt wurden¹. Sie ergänzt, dass die Varianten, die einen Erhalt des nicht genutzten Gebäudes der ehemaligen Schule an der Otto-Braun-Straße beinhalteten, nicht realisiert werden können. Anhand einer PowerPoint-Präsentation werden von ihr anschließend verschiedene Varianten der - vom Beirat geforderten - Reihenhausbebauung sowie weitere Planungen vorgestellt.

Die öffentliche Erschließung soll von Ost nach West erfolgen. Der vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen; die Bäume bei der Skaterbahn und an den Randbereichen sollen erhalten bleiben. Bei notwendigen Fällungen gäbe es, in Zusammenarbeit mit dem Umweltressort, Ersatzpflanzungen. Entlang des Mittelkampfleetes sei ein öffentlicher Fußweg geplant. Ebenso sei eine fußläufige Erschließung der Reihenhäuser vorgesehen. Die Bebauung selbst sollte nach dem Vorbild der Bebauung der Reihenhäuser in der Friedrich-Stamper-Straße erfolgen, die mit einem Pultdach oder Flachdach versehen sind. Die vorgelagerten Carports sollen begrünt werden. Damit würde ausreichend Parkraum für die 37 geplanten Wohneinheiten geschaffen. Durch die Erschließungsstraße würden noch ca. 17 zusätzliche Parkplätze entstehen. Südlich des Hausmeisterhauses der FEBB soll ein kurzzeitig benutzbarer Parkraum für Eltern, die ihre Kinder mit dem Pkw zur Schule bringen und abholen („kiss and go“), eingerichtet werden. Auf dem Schulgrundstück der FEBB könnte ein Lehrerparkplatz (ca. 18 Parkplätze) eingerichtet werden. Eine Spielstraße könnte angeordnet werden. Für die Verlegung der Skaterbahn sei bislang noch kein Ersatzstandort gefunden worden.

Eine Anwohnerin aus der Carl-Severing-Straße beklagt den dortigen Mangel an Parkplätzen. Die zusätzlichen 17 Parkplätze seien nicht ausreichend. Ein Anwohner aus der Carl-Severing-Straße wünscht ebenfalls mehr Parkraum.

Herr Siegel (Beiratssprecher Vahr) teilt mit, dass dem Beirat die Parkplatzproblematik bekannt sei. Vor ca. 1 Jahr sind daher nach notwendigen Baumfällungen in der Carl-Severing-Straße keine Nachpflanzungen erfolgt. Dadurch seien ca. 15 neue Parkplätze entstanden.

Eine Anwohnerin aus der Carl-Severing-Straße, die dort seit ca. acht Jahren wohnhaft ist, teilt mit, dass sie ca. alle drei Monate eine schriftliche Verwarnung („Knöllchen“) erhalte, da zwar freie Flächen entstanden seien, dort aber aufgesetztes Parken unzulässig ist. Auf die Frage der Anwohnerin, ob Tiefgaragen gebaut werden könnten, teilt Frau Konrad mit, dass für die Neubebauung die erforderlichen Parkplätze ausgewiesen seien. Tiefgaragen seien

¹ Siehe Protokoll der Beiratssitzung von 21.02.2012, TOP 2 unter <http://www.ortsamtschwachhausenvahr.bremen.de/sixcms/media.php/13/Protokoll%20Nr7%20vahr%20210212.pdf>

bei der vorgestellten Art der Bebauung nicht üblich. Auch seien die Finanzierungskosten sehr hoch. Für die ca. 37 geplanten Wohneinheiten sei ausreichend Parkraum vorgesehen (pro Wohneinheit ein Parkplatz). Die GEWOBA als Vermieter habe weiteren Parkraum zu schaffen. Frau Dr. Mathes verweist in diesem Zusammenhang auf die rechtlichen Rahmenbedingungen. Bei einem Neubauvorhaben sei die Stellplatzverordnung zu beachten. Zudem wolle der Staat möglichst viel Wohnraum schaffen. Es seien keine Gelder für zusätzlichen Parkraum vorhanden.

Als eine Möglichkeit weiteren Parkraum zu schaffen, schlägt Frau Konrad eine evtl. Öffnung des (neu zu schaffenden) Lehrerparkplatzes für Anwohnerinnen und Anwohner in den Abendstunden vor. Dieser Vorschlag wird verworfen, da die auf dem Gelände der FEBB befindliche Turnhalle auch in den Abendstunden genutzt werde und die Besucher und Besucherinnen dann die Parkplätze belegen würden.

Herr Siegel teilt mit, dass er sich bzgl. der Verwarnungen mit dem Revierleiter der Vahr, Herrn Häntsche, in Verbindung setze. Weiterhin schlägt er vor, im Fachausschuss „Bau, Verkehr und Umwelt“ des Beirates Vahr das Thema Parkplatzsituation in der Otto-Braun-Straße, Carl-Severing-Straße und Wilhelm-Liebknecht-Straße erneut zu behandeln.

Herr Thurn von der GEWOBA teilt mit, dass deren Wohnanlagen in der Carl-Severing-Straße für das derzeitige PKW-Aufkommen nicht ausgelegt seien. Die GEWOBA habe daher in ähnlich gelagerten Fällen - um den Parkdruck zu mindern - auf ihrem Privatgrund, (kostenpflichtigen) Parkraum geschaffen.

Ein Anwohner aus der August-Bebel-Allee beklagt sich über den nächtlichen Lärm, den die Fußgänger bereits auf dem „Trampelpfad“ entlang des Fleetes verursachen würden. Eine Anwohnerin aus der August-Bebel-Allee ergänzt, dass vor ca. zwei Jahren ein Gitter an ihrem Wohnblock entfernt worden sei und dieser „selbstangelegte“ Weg seither von Besuchern der in der Nähe befindlichen Gasstätten und Restaurants als Abkürzung „lautstark“ benutzt werde. Herr Falkenhain erklärt, dass ihm derartige Lärmbelästigungen bisher nicht bekannt waren, und er heute zum ersten Mal von dem Problem höre.

Herr Lohse, der als Hausmeister der FEBB in der Otto-Braun-Straße wohnt, teilt mit, dass er auf eine Beruhigung nach Verlegung der Skaterbahn hoffe.

Herr Brüning teilt mit, dass er grundsätzlich von der vorgestellten Planung überzeugt sei und eine Spielstraße begrüßen würde. Die Lärm- und Parkplatzproblematik müsse einer Lösung zugeführt werden.

Die Anwohnerin aus der August-Bebel-Allee fragt nach der Fahrbahnbreite der geplanten Erschließungsstraße. Frau Konrad teilt mit, dass bei der geplanten Fahrbahnbreite (ca. 10 m) Begegnungsverkehre möglich seien.

Auf Nachfrage stellt Frau Konrad dar, dass im Bebauungsplan - da der Beirat eine Reihenhaus- und keine Geschossbebauung gefordert hat - eine 2-3 Geschossigkeit festgeschrieben werden soll. Als weitere textliche Festsetzung sei vorgesehen, dass 25 % der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind.

Herr Siegel legt dar, dass der Beirat eine Reihenhausbebauung gefordert habe, um eine soziale Stabilisierung des Stadtteils zu unterstützen. Weiterhin benötige der Stadtteil Vahr eine Serviceeinrichtung für Kinderbetreuung. Der Stadtteil Vahr habe zu ca. 90 % Mietwohnungen im Bestand; die Notwendigkeit 25% der geplanten Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen sei nicht gegeben. Frau Konrad teilt mit, dass die Verwaltung dort keinen Ermessensspielraum habe. Frau Dr. Mathes ergänzt, dass hier politisch entschieden werden müsse. Hinsichtlich der Kinderbetreuung teilt Frau Konrad mit, dass sie mit Frau Pawlik (Sozialzentrum Vahr/Schwachhausen/Horn-Lehe) im Gespräch sei -

bei Bedarf könnte (in Absprache mit der Kita in der Carl-Severing-Straße) auf der Baufläche der Kita in der Carl-Severing-Straße ergänzende Bebauung stattfinden.

Herr Schall vom Verein zur Förderung akzeptierender Jugendarbeit e.V. fragt nach einem neuen Standort für die Skaterbahn. Frau Konrad wiederholt, dass dieser noch nicht gefunden sei. Frau Kauertz ergänzt, dass seit Aufgabe der Schule an der Otto-Braun-Straße nach einem Alternativ-Standort gesucht werde. Auf Nachfrage teilt Frau Konrad mit, dass eine Zusammenlegung von Skaterbahn und Bolzplatz nicht realisierbar sei. Für den geplanten Standort des Bolzplatzes würde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Auf Nachfrage von Herrn Schall zur Ausgestaltung des zu verlegenden Bolzplatzes, teilt Frau Konrad mit, dass dies in die Zuständigkeit von Frau Duffner-Hüls vom Amt für Soziale Dienste falle. Herr Siegel fordert dazu eine Jugendbeteiligung.

Frau Dr. Mathes bedankt sich bei den anwesenden Anwohnerinnen und Anwohnern und teilt mit, dass die heute vorgetragenen Anregungen und Bedenken dem Beirat Vahr zu seiner nächsten Sitzung am 20.11.2012 (Beratung über den B-Plan 2423) zugeleitet werden.

Sitzungsleitung

Protokollführung

gez. Dr. Mathes

gez. Lüerssen