

Deputationsvorlage

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 93
(Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der
Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm
(Bearbeitungsstand: 19.11.2014)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**
- **Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses zum Vorhaben- und Erschließungsplan 35,
Einstellung des Planverfahrens**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die GEWOBA AG Wohnen und Bauen (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, im Bremer Ortsteil Kattenturm entlang der Anna-Stiegler-Straße drei Wohngebäude mit insgesamt 22 Wohneinheiten zu errichten. Die viergeschossigen Gebäude zählen zum Gebäudetyp "Bremer Punkt", der Ergebnis des Wettbewerbs "Ungewöhnlich Wohnen" aus dem Jahre 2011 ist. Das Vorhaben dient der Schaffung von gefördertem Wohnraum.

Derzeit besteht für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan 671 aus dem Jahr 1975, der für den Vorhabenbereich ein Reines Wohngebiet und als bauliche Anlagen eingeschossige Garagen festsetzt. Für die nördliche Hälfte des Plangebiets wurde am 08.12.2005 der Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans 35 (VEP 35) gefasst, der ein Reines Wohngebiet und den Bau von zweigeschossigen Reihenhäusern sowie Garagen vorgesehen hat. Die Planung wurde von der Vorhabenträgerin seitdem nicht weiter verfolgt. Da das jetzt geplante Vorhaben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisiert werden kann und auch mit den Planungen des in Aufstellung befindlichen VEP 35 nicht vereinbar ist, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 93 erforderlich.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich zugleich um einen Plan der Innenentwicklung (13a BauGB). Zudem soll das Planverfahren für den in Aufstellung befindlichen VEP 35 eingestellt 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 Vorhaben- und Erschließungsplan 93 ist am 25. September 2014 vom Ortsamt Obervieland 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.

Im Nachgang zur Einwohnerversammlung wurde von einer Anwohnerin der Wunsch geäußert, die bestehenden Bäume an der nördlichen Plangebietsgrenze zu erhalten. Der Bebauungsplan sieht mit einer entsprechenden Festsetzung den Erhalt der Bäume an der nördlichen Plangebietsgrenze vor.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 93 ist am 11. August 2014 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

5. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 93 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Begründung:

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage und wurde bereits überplant (Bebauungsplan 671). Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

6. Umweltbelange

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a 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 ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

7. Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

C) Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses zum Vorhaben- und Erschließungsplan 35, Einstellung des Planverfahrens

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 93 befindet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan 35 (VEP 35) im Verfahren. Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. Dezember 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Planungsziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die Errichtung von zehn Reihenhäusern im nördlichen Abschnitt zwischen der Anna-Stiegler-Straße und Anna-Klara-Fischer-Straße.

Die Planungsziele des VEP 35 werden mit dem VEP 93 ersetzt, indem das Plangebiet zur Schaffung von gefördertem Wohnraum nach Süden erweitert wird und so an einem städtebaulich integrierten Standort eine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht werden kann. Es ist daher sinnvoll, den Planaufstellungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan 35 vom 8. Dezember 2005 aufzuheben und das entsprechende Verfahren einzustellen.

Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

D) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktives Wohnraumangebot schaffen. Durch die Herstellung eines Kinderspielplatzes in räumlicher Nähe zur geplanten Wohnbebauung werden insbesondere junge Familien angesprochen. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

E) Abstimmungen

Der Planentwurf ist dem Fachausschuss "Bau und Umwelt" des Beirates Obervieland am 25. September 2014 in öffentlicher Sitzung vorgestellt worden. Es wurden zwei Varianten der Gebäudeausrichtung präsentiert, wobei die Stellung der Gebäude der Variante 1 sich entlang der Anna-Stiegler-Straße und die Stellung der Gebäude der Variante 2 sich entlang der Anna-Klara-Fischer-Straße orientiert. Der Fachausschuss des Beirates hat dem Vorhaben in Form der Variante 2 unter der Voraussetzung einer Schattenwurfberechnung hinsichtlich der vorhandenen Nachbarbebauung zugestimmt.

Dem Beschluss des Fachausschusses des Beirates wurde gefolgt, indem die 2. Variante zur Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 93 ausgewählt und eine Schattenwurfberechnung erstellt wurde. Die Schattenwurfberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch Verschattung zu erwarten ist.

Dem Ortsamt Obervieland 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 93 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 93 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm (Bearbeitungsstand: 19.11.2014) einschließlich Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 93 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm (Bearbeitungsstand: 19.11.2014) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

4. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Planaufstellungsbeschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 8. Dezember 2005 zum Vorhaben- und Erschließungsplan 35 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Errichtung von zehn Reihenhäusern an der Anna-Stiegler-Straße/Anna-Klara-Fischer-Straße in Bremen-Obervieland aufgehoben wird und das entsprechende Bebauungsplanverfahren einzustellen ist. “

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 (Bearbeitungsstand: 19.11.2014)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 93 (Bearbeitungsstand: 19.11.2014)

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93
(Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm

(Bearbeitungsstand: 19.11.2014)

A) Plangebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 93 liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Kattenturm. Es wird begrenzt durch:

- die Anna-Stiegler-Straße im Norden und Osten sowie
- die Anna-Klara-Fischer-Straße im Westen und Süden.

Das Plangebiet umfasst

- die im Eigentum der GEWOBA AG (Vorhabenträgerin) befindlichen Flurstücke 31/168 und 31/169 und
- das im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindliche Flurstück 31/194.

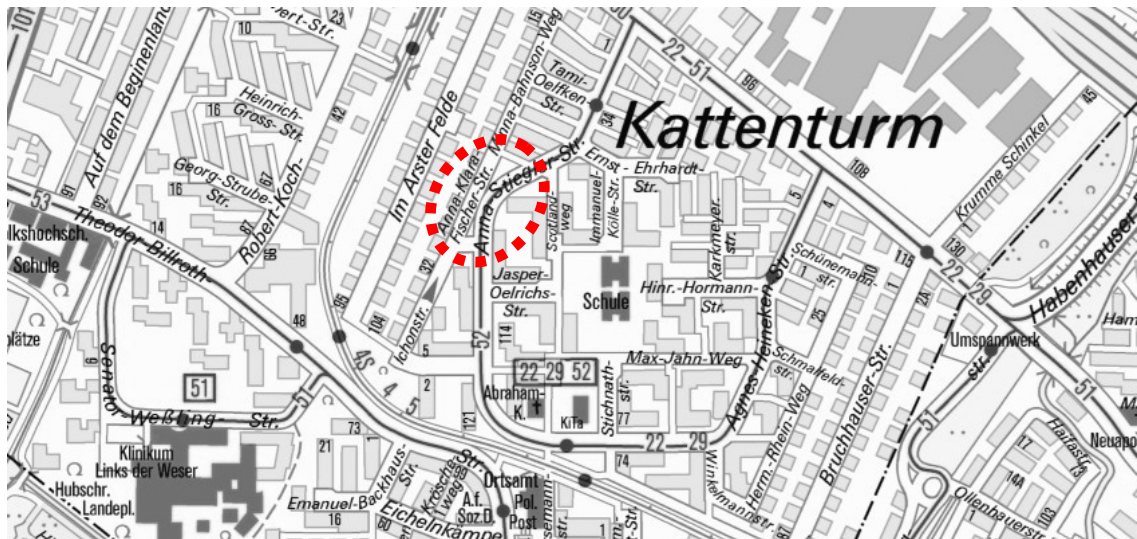


Abb. 1: Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis) in Bremen-Kattenturm (Quelle: Geoinformation Bremen)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Bei dem rd. 3.000 m² großen Plangebiet handelt es sich – mit Ausnahme des städtischen Flurstücks 31/194 – um eine sowohl von der Vorhabenträgerin als auch von Quartiersbewohnern bislang ungenutzte Fläche. Der Großteil des Plangebiets ist unbebaut und wird geprägt durch Grünflächen mit Ruderalvegetation, die von überwiegend jüngerem Baumbestand umrandet sind. Im Bereich des städtischen Flurstücks befinden sich eine Anlage mit neun öffentlichen Parkplätzen sowie ein Fuß- und Radweg, der eine Querverbindung zwischen der Anna-Klara-Fischer-Straße und der Anna-Stiegler-Straße herstellt.

Eine versiegelte Fläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets weist auf eine ehemals bauliche Nutzung des Plangebiets hin. Hier befand sich bis in die 1990er Jahre ein Jugendtreff, der nach einem Brand nicht wieder aufgebaut worden ist.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebiets ist heterogen. Im Osten und Süden ist das Plangebiet umgeben von viergeschossigen Geschosswohnungsbauten der GEWOBA aus den 1960er Jahren. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Garagenhof einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung und im Westen an eine bis zu zweigeschossige Doppelhausbebauung.

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m nord-westlich des Kattenturmer Ortszentrums, in dem Einrichtungen der Nahversorgung angesiedelt sind. Östlich des Plangebiets befinden sich eine Grundschule und Kindergärten. Durch die Bushaltestellen "Anna-Stiegler-Straße" und "Agnes-Heineken-Straße" sowie die Straßenbahnhaltestelle "Kattenturm-Mitte" ist das Plangebiet zudem gut an den ÖPNV angebunden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

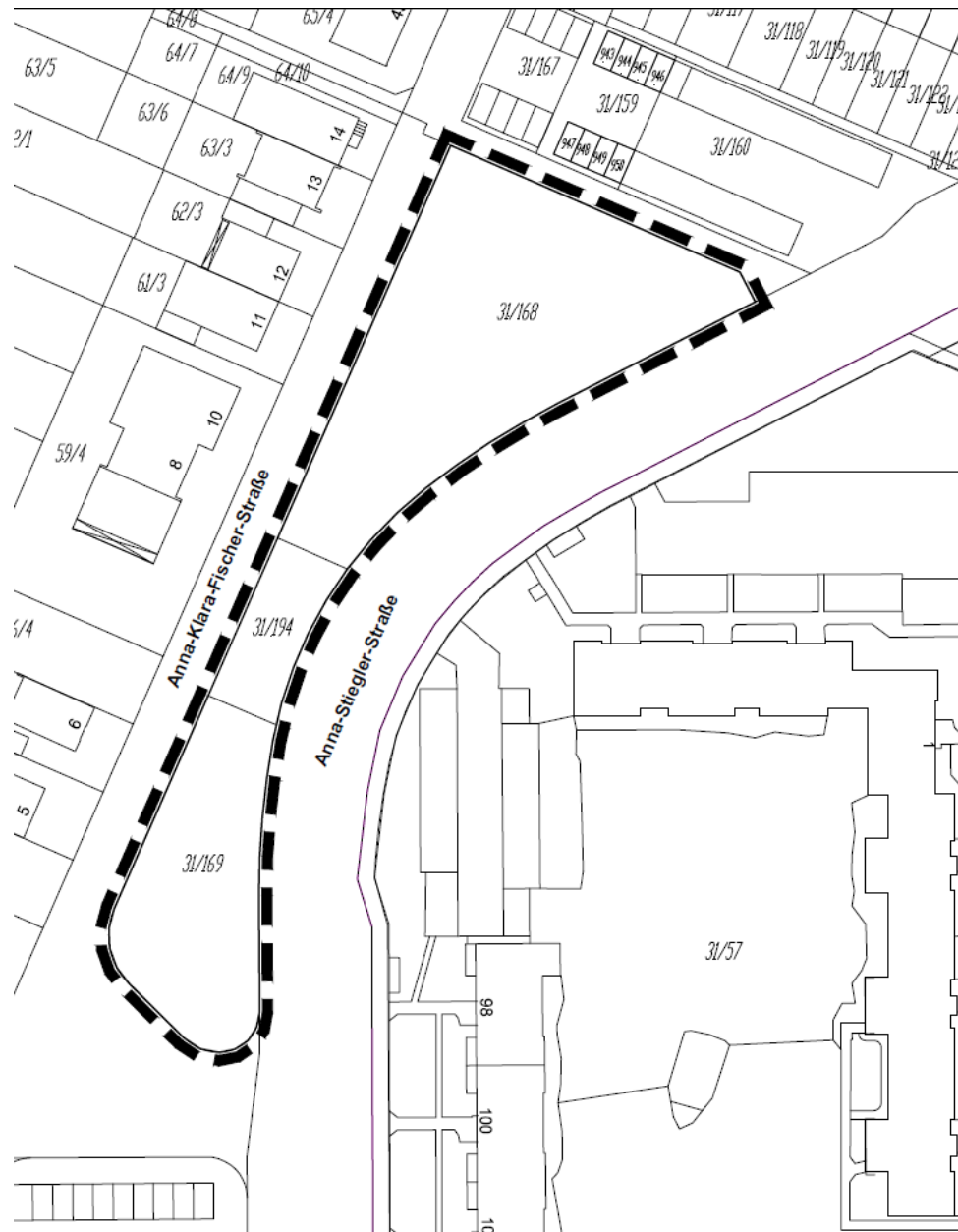


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Geoinformation Bremen)

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet *Wohnbaufläche* dar. Auch der Entwurf der FNP-Neuaufstellung in der Fassung vom 06.11.2014 stellt für das Plangebiet *Wohnbaufläche* dar. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan 93 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 671 aus dem Jahre 1975, der für den Vorhabensbereich ein Reines Wohngebiet und als bauliche Anlagen eingeschossige Garagen festsetzt. Für die nördliche Hälfte des Plangebiets wurde am 08.12.2005 der Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans 35 (VEP 35) gefasst, der ein Reines Wohngebiet für den Bau von zweigeschossigen Reihenhäusern sowie Garagen vorgesehen hat. Die Planung wurde von der Vorhabenträgerin seitdem nicht weiter verfolgt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept der Vorhabenträgerin sieht die Errichtung von drei viergeschossigen Punkthäusern vor, die die bestehenden Geschosswohnungsbauten östlich und südlich des Plangebiets ergänzen. Insgesamt sollen 22 Wohnungen entstehen. Mit der Bereitstellung von 2/3 der Wohnungen aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau soll Personen mit geringerem Haushaltseinkommen die Möglichkeit geboten werden, in fußläufiger Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Obervieland zu wohnen.

Im Zentrum des Plangebiets ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen, der auch von den Bewohnern der umgebenden Wohngebiete genutzt werden kann. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur Vernetzung und Kommunikation zwischen den Anwohnern und den künftigen Bewohnern des Plangebiets. Die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze sollen in zwei Parktaschen organisiert werden, die über jeweils eine Zufahrt von der Anna-Klara-Fischer-Straße aus erschlossen werden. Mit der Einrichtung von zwei Car Sharing-Stellplätzen sieht die Vorhabenträgerin ein Mobilitätskonzept vor, das einen Beitrag zur Verringerung des Verkehrsaufkommens im Gebiet leisten soll. Das Car Sharing-Angebot soll auch den Anwohnern der umgebenden Wohngebiete zur Verfügung stehen. Die im Bereich des Flurstücks der Stadtgemeinde Bremen bestehenden öffentlichen Parkplätze bleiben vollständig erhalten.

Bei dem Gebäudetypus "Bremer Punkt" handelt es sich um ein Ergebnis des Wettbewerbs "Ungewöhnlich Wohnen", den die GEWOBA im Jahr 2011 zusammen mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ausgelobt hat. Ziel des Wettbewerbs war es, innovative Lösungen für ausgewählte Wohnquartiere der 1950er und -60er Jahre zu finden und das bestehende Siedlungsbild durch eine zeitgemäße Fortschreibung weiter zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Planung – im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB – das Ziel, der vermehrten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen nachzukommen.

Mit dem Neubau von insgesamt 22 Wohnungen werden folgende weitere Ziele verfolgt:

- Umsetzung einer einheitlichen, architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude
- Stärkung des Wohnstandortes durch städtebauliche Aufwertung und qualitätsvolle Innenentwicklung
- Sicherung einer hohen Wohnumfeldqualität

- Umsetzung eines Freiflächenkonzeptes mit Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzepts für die Neubauten

Mit den vorgenannten Zielsetzungen ist die Planung ein Beispiel zur Umsetzung des Leitbilds Bremen '20, in dem in einer Innenentwicklung die Chance gesehen wird, verstärkt innerstädtische Wohnformen zu entwickeln. Mit der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Kattenturm leistet die Planung auch einen Beitrag zur Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption Bremen.

Da die von der GEWOBA verfolgte Planung weder den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 671 noch den vorgesehenen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen VEP 35 entspricht, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 93 erforderlich. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 671 festgesetzten Garagen sind bis heute nicht realisiert und auch nicht nachgefragt worden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 93 leiten sich aus dem Vorhaben und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage ab. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. In dem Plangebiet ausgeschlossen sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße von rd. 3.000 m² und dem angestrebten Gebietscharakter innerhalb der bestehenden Wohnbebauung nicht mit der Vorhabenplanung vereinbar.

Da im Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die sich aus der städtebaulichen Konzeption herleitet und gegenüber der Umgebung eine moderate Verdichtung darstellt, aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets zwischen zwei Erschließungsstraßen die gewachsenen Siedlungsstrukturen jedoch nicht beeinträchtigt. Zudem werden noch ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe und der GRZ. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in dem Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Obergrenze der GFZ gem. § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von 1,2 bei voller Ausnutzung der Vollgeschosse und der GRZ überschritten. Diese Überschreitung liegt bei bis zu 0,2. Die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ ist erforderlich, um die Umsetzung des aus dem Wettbewerb "Ungewöhnlich Wohnen" hervorgegangenen Gebäudetyps "Bremer Punkt" in der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Weise im Plangebiet zu sichern.

Ein Ausgleich für die zulässige Überschreitung der GFZ ist durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen mit lockerer Bebauung und entsprechenden Freiräumen sowie durch den geplanten Spielplatz im Zentrum des Plangebiets gegeben. In einer Entfernung von einem bis zwei Kilometern zum Plangebiet befinden sich zudem Naherholungsräume wie die Wolfskuhle, der Krimpelsee oder der Werdersee. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, zumal die Überschreitung der zulässigen GFZ nur geringfügig ist.

Die Regulierung der Gebäudehöhen der baulichen Anlagen erfolgt über die Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m. Diese Festsetzungen leiten sich aus dem östlich und südlich des Plangebiets vorhandenen Gebäudebestand mit viergeschossigen Geschossbauten ab, die mit der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet fortgeführt werden.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Anna-Stiegler-Straße". Die Festsetzung einer Bezugsgröße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die drei Wohnhäuser.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude und Gebäudeteile kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies in Hinsicht auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.

Zudem darf die Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten (bspw. Fahrstuhlüberfahrten, Rauchentlüftung, Treppenausstiege) sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Wärmerückgewinnung aus der Raumbelüftung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Aufbauten und Anlagen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten müssen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Für die Bebauung des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass die Baukörper zu allen Seiten einen Grenzabstand einhalten müssen. Die offene Bauweise leitet sich aus dem Gebäudebestand der näheren Umgebung des Plangebietes her und soll einer zu großen baulichen Verdichtung entgegenwirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die die geplanten Gebäudekörper umfassen. Um die Herstellung von hausnahen Freibereichen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten um bis zu 3,5 m zugunsten von Terrassen und Balkonen zulässig ist.

4. Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Regelung einer geordneten Stellplatzsituation im Plangebiet und unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Festsetzung von Flächen für einen Spielplatz sichert die Möglichkeit zur Herstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück in räumlicher Nähe zu den Wohngebäuden. Hierdurch wird auch der Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 8 der Bremischen Landesbauordnung Rechnung getragen. Gesichert wird hier eine Fläche von rd. 190 qm.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anna-Klara-Fischer-Straße und die Anna-Stiegler-Straße. Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplatzanlagen werden über zwei Zufahrten von der Anna-Klara-Fischer-Straße erschlossen. Dabei können aufgrund des fehlenden Platzes auf dem Baugrundstück nicht alle für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze hergerichtet werden. Anstelle der an sich erforderlichen 18 Stellplätze werden insgesamt zwölf Stellplätze hergerichtet, darunter zwei Car Sharing-Stellplätze, die im südlichen Bereich des Plangebiets angelegt werden sollen. Nähere Regelungen zum Mobilitätskonzept wird der Durchführungsvertrag treffen.

Im Bereich des städtischen Flurstücks werden die bestehende Parkplatzanlage und die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Wasser, Gas) bereits erschlossen. Es kann in das vorhandene Trennsystem entwässert werden. Eine Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet geologisch nicht möglich.

Für die im Plangebiet bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen nördlich der festgesetzten Verkehrsflächen wird eine Fläche für Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers in einer Breite von 3,0 m gesichert. Die Festsetzung dient der dauerhaften Zugänglichkeit der Leitungstrasse durch den Leitungsträger.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen oder aus Flugverkehr bestehen nicht. Von der Anna-Stiegler-Straße, die östlich an das Plangebiet angrenzt, wirkt Lärm aus Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Gemäß der Lärmkartierung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen werden durch den Straßenverkehr tagsüber im gesamten Plangebiet Lärmwerte von 55-60 dB(A) bzw. entlang der Anna-Stiegler-Straße bis zu 65 dB(A) erreicht. Nachts ist in Teilbereichen des Plangebiets entlang der Anna-Stiegler Straße mit 50-55 dB(A) zu rechnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete werden damit sowohl tags als auch nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Bei der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Insbesondere entlang von Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer einhalten. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung und baulichen Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche ausgenutzt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten werden darf. Darüber hinaus ist bei Außenpegeln nachts von ≤ 50 dB(A) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts

> 50 dB(A) und \leq 60 dB(A) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Aufgrund der Schallimmissionen tagsüber von bis zu 65 dB(A) ist zum Schutz hausnaher Freibereiche – bspw. Terrassen oder Balkone – durch bauliche Maßnahmen wie einer entsprechenden Grundrissgestaltung, der Verwendung von lärmabsorbierenden Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass dort ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Von den im Plangebiet bestehenden Bäumen, die unter die Bremer Verordnung zum Schutz der Bäume fallen, können drei Bäume vorhabenbedingt nicht erhalten werden. Dabei handelt es sich um drei Laubbäume (zwei Roteichen und ein Apfelbaum). Die Bäume werden durch das Vorhaben überplant. Der Ausgleich für den Verlust dieser Bäume hat in gleicher Anzahl zu erfolgen. So sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mindestens drei standortgerechte heimische Laubbäume (*Quercus robur*; Eiche, *Tilia cordata*; Winterlinde oder *Carpinus betulus*, Hainbuche) mit jeweils einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang ist in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu messen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden Laubbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese heimischen Laubbäume sind ortsbildprägend und tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei. Ebenfalls als zu erhalten festgesetzt wird die im Süden des Plangebiets bestehende Weide. Für die festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je abgegangenem Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

10. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.

11. Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung

Für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des Plangebiets wird auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung festgesetzt, dass Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben sind, sofern diese nicht ins Hauptgebäude oder in die Nebenanlagen baulich integriert sind.

12. Kampfmittel, Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen lie-

gen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Wohnbebauung und dem geplanten Spielplatz nicht zu erkennen ist.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da das geplante Vorhaben der Innenentwicklung dient und es über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt. Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Niels Dresing, Bremen, August 2014
- Schattenwurfberechnung, BPW baumgart+partner, Bremen, Oktober 2014
- Baumliste, BTÜB (Biologisch-Technische Überprüfung Baum E.V.), Bremen, August 2013

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Kattenturm und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es wird derzeit geprägt durch eine Grünfläche, die von überwiegend jungem Baumbestand umstanden ist. Im Plangebiet befinden sich zudem innerstädtische Gehölzpflanzungen mit unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Stellplatzanlage mit neun Stellplätzen, deren Fläche komplett versiegelt ist. Mittig durch das Plangebiet verläuft ein Weg, der ebenfalls versiegelt ist.

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch die vorhandene Wohnbebauung von untergeordneter Bedeutung. Das Vorhaben fügt sich in das vorhandene Landschafts- und

Stadtbild ein, indem es die östlich des Plangebiets bestehenden viergeschossigen Geschosswohnungsbauten aufgreift und fortführt.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen im Umfeld geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. gemindert. Die Eingriffe können bei einer zumindest partiellen Rückhaltung des Regenwassers minimiert werden.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebiets bei ca. 5 mNN.

In einigen Bereichen des Plangebiets kann nach Auskunft des Geologischen Dienstes mit dem Vorliegen von Sandaufhöhungen in einer Mächtigkeit von bis zu 1 m gerechnet werden. Darunter liegen als jüngste geologische Schichten flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone = Auenlehm) vor, die in ihrer Mächtigkeit zwischen 3 m und 4 m variieren; lokal können andere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Baugrunderkarte weist im Plangebiet einen Baugrund mit sehr hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Vor einer Bebauung empfiehlt der Geologische Dienst für Bremen daher einen Bodenaustausch, Verdichtungsmaßnahmen oder die Anlage geeigneter Gründungen.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwasser-sole wird ab ca. -10 m NN (ab ca. 15 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2011) ergaben freie Grundwasserstände um 2,5 mNN; freie Höchststände sind bei 4 mNN (nur ca. 1 m unter Geländehöhe) zu erwarten. Das Grundwasser steht gespannt unter den holozänen Weichschichten an; das Grundwasser fließt Richtung Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzustufen (pH: 6,5-7,0; Gesamteisen: 10-20 mg/l; Chloride: 100-250 mg/l; Sulfate 120-160 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 75-100 mg/l. Die Angaben sind der Geochemischen Kartierung Bremen aus dem Jahr 1993 entnommen.

Aufgrund der oberflächennahen Geologie (bindige, undurchlässige Schichten) sowie der gespannten Grundwasserverhältnisse kommt der Geologische Dienst zu dem Schluss, dass eine Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht in Frage kommt.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist dagegen hydrogeologisch vor Ort möglich.

(d) Schutzgut Pflanzen

Beim Großteil des Plangebiets handelt es sich um eine Wiese mit Ruderalvegetation, die von relativ jungen Gehölzen umstanden ist. Im übrigen Plangebiet bestehen vor allem innerstädtische Gehölzpflanzungen mit unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern.

Im Süden des Plangebiets findet sich eine ältere, mächtige Weide, die erhalten werden soll.

Zur Realisierung der vorhabenbezogenen Planung ist es nicht vermeidbar, dass mehrere Bäume gefällt werden müssen. Davon fallen drei Bäume unter die Bremer Baumschutzverordnung. Dabei handelt es sich um einen Apfelbaum und zwei Amerikanische Roteichen. Zum Ausgleich werden im Bebauungsplan Ersatzpflanzungen in gleicher Anzahl festgesetzt.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Auf Grundlage einer Ortsbegehung im August 2014 wurde eine artenschutzrechtliche Erstabschätzung erarbeitet, in der die im Plangebiet vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften untersucht wurden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und des vergleichsweise jungen Gehölzbestandes sind im Plangebiet nur häufige Vogelarten zu erwarten. Eine Nutzung durch potenziell gefährdete Arten, die in den angrenzenden Flächen vorkommen (beispielsweise der Haussperling), ist voraussichtlich auch noch nach dem Eingriff gegeben. Die im Süden des Plangebiets vorhandene Weide ist der einzige Höhlenbaum im Plangebiet und bleibt erhalten. Eine Nutzung des Plangebietes als Quartierlebensraum für Fledermäuse ist unwahrscheinlich. Die einzige potenzielle Möglichkeit in der alten Weide bleibt erhalten. Durch einen Eingriff werden wegen des Erhalts vieler Gehölze mögliche Jagdlebensräume wenig bis gar nicht beeinträchtigt.

Die artenschutzrechtliche Erstabschätzung kommt daher zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange wesentlich beeinträchtigt werden. Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gefällt werden.

(f) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 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 und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung sind vor diesem Hintergrund Schallimmissionen zu berücksichtigen. Da im Plangebiet Immissionen aus Verkehrslärm bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Nachtruhe und einen Schutz von hausnahen Freibereichen zu gewährleisten. Entsprechend wird über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt, dass ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern und ein Mittelungspegel von 55 dB(A) bei hausnahen Freibereichen einzuhalten ist.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots im Bremer Ortsteil Kattenturm durch die Nutzung einer Brachfläche in einem bereits erschlossenen innerörtlichen Bereich. Das Gebiet ist durch die Bushaltestellen "Anna-Stiegler-Straße" und "Agnes-Heineken-Straße" sowie durch die Straßenbahnhaltestelle "Kattenturm-Mitte" gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Kompakten Stadt", das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Stadt der kurzen Wege abzielt.

Die Gebäudeplanung verfolgt ein nachhaltiges Konzept, das die Errichtung eines Großteils der Gebäude in Holzrahmenbauweise vorsieht, durch die die energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert werden soll. Die Vorhabenträgerin wird die Gebäude gemäß der Regelung der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) mit den ab dem 1. Januar 2016 geltenden Energie-Standards für Neubauten bereits jetzt errichten. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Dächer so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (g) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt auf Grundlage des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

2. Genderprüfung

Das Vorhaben soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktives Wohnraumangebot schaffen. Durch die Herstellung eines Kinderspielplatzes in räumlicher Nähe zur geplanten Wohnbebauung werden insbesondere junge Familien angesprochen. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung
BPW baumgart+partner
Bremen,

.....
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin
GEWOBA
Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Im Auftrag

Bremen,

.....
Vorsitzende(r)