

Bremen, 5. April 2016

Telefon: 361-2432 (Herr Kotte)
361-2640 (Frau Holstein)
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/ 128(S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)
am 14. April 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91
(Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an
der Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle
(Bearbeitungsstand: 11.03.2016)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die GEWOBA AG Wohnen und Bauen (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, im Bremer Stadtteil Walle entlang der Arndtstraße drei Wohngebäude zu errichten. Dazu haben die GEWOBA und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Frühjahr 2011 einen Wettbewerb unter dem Titel „Ungewöhnlich Wohnen“ durchgeführt. Die drei- bzw. viergeschossigen Gebäude mit insgesamt 12 Wohneinheiten sind das Ergebnis dieses Wettbewerbes. Im geplanten Gebäude an der Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße ist zudem die Einrichtung eines Kundendienstbüros der GEWOBA vorgesehen.

Da bei diesem Bauvorhaben weniger als 20 Wohneinheiten neu entstehen, gilt die verpflichtende Sozialwohnungsquote hier nicht. Die GEWOBA hat sich jedoch freiwillig bereit erklärt, den überwiegenden Teil der neu zu schaffenden Wohnungen als Sozialwohnungen bereit zu stellen. Damit soll Menschen mit geringerem Haushaltseinkommen die Möglichkeit geboten werden, in städtebaulich integrierter Lage des Ortsteils Westend zu wohnen

Derzeit besteht für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

C) 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 "Errichtung von drei Wohngebäuden an der Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße" soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91 erfolgten Planergänzungen – Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 um Aussagen zum Schallschutz für Außenpegel nachts > 50 dB(A) sowie um die textliche Festsetzung Nr. 8.4 zur Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallschutzes – sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

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

Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 91 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Walle stimmt der Planung einstimmig zu.

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

II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle (Bearbeitungsstand: 11.03.2016) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung sowie der Niederschrift der Einwohnerversammlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle (Bearbeitungsstand: 11.03.2016).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 (Bearbeitungsstand: 11.03.2016)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91 (Bearbeitungsstand: 11.03.2016)

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

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91
(Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der
Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle
(Bearbeitungsstand: 11.03.2016)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 (Bearbeitungsstand: 11.03.2016) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 10. September 2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16. September 2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 91 ist am 03. Februar 2014 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Im Rahmen dieser Einwohnerversammlung hat die Vorhabenträgerin die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren Auswirkungen ausführlich anhand von Plänen erläutert. Zudem ist das städtebauliche Konzept mit der Errichtung von zwei unterschiedlichen Gebäudetypen als Ergebnis aus dem Wettbewerb „Ungewöhnlich Wohnen“ vorgestellt worden.

Im Folgenden wurden insbesondere die Anlage der Stellplätze, eine mögliche Verschattung der angrenzenden Reihenhausbebauung, die Sicherung des Grünzugs "Waller Grün" und die Sicherung der bestehenden fußläufigen Wegeverbindungen zum Waller Grün mit der Öffentlichkeit erörtert.

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

2.1 Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 wurden zwei private Stellungnahmen von insgesamt vier Anwohnerinnen/Anwohnern vorgebracht.

Über die Behandlung der Stellungnahmen ist die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer Behandlung den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

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

Im Rahmen dieses Verfahrens ist am 18. Februar 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Walle sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 beschlossen, dass der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. September bis 28. Oktober 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau,

Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zu diesem Bericht aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

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

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

6.1 Ergänzungen des Planentwurfes

Die textliche Festsetzung Nr. 8.2 ist um Aussagen zum Schallschutz für Außenpegel nachts > 50 dB(A) ergänzt worden. Zudem wurde die textliche Festsetzung Nr. 8.4 neu eingefügt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallschutzes im Einzelfall zu ermitteln sind.

Der beigelegte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 11.03.2016) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen zuzustimmen.

6.2 Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen wurde die Begründung entsprechend angepasst und redaktionell überarbeitet.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 11.03.2016) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 11.03.2016) zuzustimmen.

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

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

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

Die Planergänzungen wurden mit den davon betroffenen Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

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

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Walle stimmt der Planung einstimmig zu.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle (Bearbeitungsstand: 11.03.2016) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Niederschrift zur Einwohnerversammlung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der St. Magnus Straße/ Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle

am Montag, 03.02.2014 im Ortsamt West, Waller Heerstraße 99 in 28219 Bremen.

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.05 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz von Stadtteilsachgebietsleiterin Petra Müller (Ortsamt West) waren ca. 25 Bürger/-innen sowie acht Vertreter/-innen des Beirats Walle. Weitere Teilnehmer waren Herr Borgelt (SUBV; Ref. 62 Planung-Bauordnung West), Herr Plagemann (GEWOBA) sowie Herr Lemke, Frau Braun und Frau Christen (alle Planungsbüro BPW baumgart+partner).

Frau Müller begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass die Einwohnerversammlung fristgerecht angekündigt wurde. Sie berichtet, dass die GEWOBA beabsichtige, drei Wohngebäude an der St. Magnus Straße/ Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle zu errichten und die bestehenden Zeilenbauten um eine Dachaufstockung zu erweitern.

Herr Borgelt erklärt, dass die Planung das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes "Ungewöhnlich Wohnen" sei, der im Frühjahr 2011 ausgelobt und entschieden wurde. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da sich die Planung auf das Vorhaben und Grundstück der GEWOBA beschränkt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden (VEP 91).

Frau Braun erläutert, dass die Einwohnerversammlung Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sei. Sie dient dazu, die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren und den Bewohnerinnen und Bewohnern die Gelegenheit zu geben, Fragen zum Plangebiet und zur Planung zu stellen. Frau Braun erläutert weiter, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 91 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden soll.

In einer Power-Point-Präsentation stellen Herr Plagemann und Frau Braun Anlass und Ziele der Planung, das konkrete Vorhaben sowie den weiteren Verfahrensablauf für die Planung vor. Frau Müller bedankt sich bei den Vortragenden und sammelt die Fragen der Bürgerinnen und Bürger. Diese sind nur z.T. für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans relevant, da sich einige Fragen auch auf die Mietverhältnisse und das soziale Umfeld beziehen.

Es werden folgende Fragen zu folgenden Themen gestellt:

Bauliche Nachverdichtung und Gestaltung der Grünflächen

- 1) Ein Bürger erkundigt sich, warum eine bauliche Nachverdichtung des Plangebiets vorgesehen ist und wie sich das Vorhaben auf die Nachbarschaft auswirken wird.

Er schlägt vor, dass zur Erhöhung der Sicherheit in der GEWOBA-Wohnanlage Sicherheitspersonal im Sinne eines Concierge-Dienstes eingesetzt werden sollte.

Antwort Herr Lemke: Die bauliche Nachverdichtung des Plangebietes dient der Erhöhung des Wohnraumangebotes im Ortsteil Westend sowie der städtebaulichen Aufwertung des Quartiers, indem ein neues Wohnprojekt mit hochwertiger Architektur und günstigen Mietwohnungen die bestehenden Zeilenbauten ergänzen soll. Die Planung erfolgt damit im Sinne der Bremer Wohnungsbaukonzeption, die ausgehend vom Jahr 2010 einen Bedarf von rd. 14.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 ermittelt hat. Die neuen Wohneinheiten sollen gem. der Wohnungsbaukonzeption vornehmlich in städtebaulich integrierten Lagen und nicht durch die Ausweisung von neuem Bauland im Außenbereich geschaffen werden. Da es sich beim Plangebiet um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, der noch Raum für ergänzende Bauten hat, ist das Plangebiet für eine Innenentwicklung ausgewählt worden.

Die Anregung zur Erhöhung der Sicherheit in dem Plangebiet, z.B. durch einen Concierge, wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

- 2) Ein Bürger erkundigt sich, für welche Zielgruppe die neuen Wohnungen vorgesehen sind und wie hoch die Mietpreise für die neuen Wohnungen ausfallen werden.

Antwort Herr Plagemann: Für die Neubauten ist die Sicherung eines günstigen Mietpreisniveaus und erschwinglichen Wohnraums für Geringverdiener vorgesehen. Mit der Bereitstellung von Wohnungen aus dem Bereich des geförderten Wohnungsbaus soll Personen mit geringerem Haushaltseinkommen die Möglichkeit geboten werden, in attraktiver innerstädtischer Lage zu wohnen.

- 3) Zwei Bürger fragen nach der Erhaltung des Waller Grüns und wie der Freiraum innerhalb des Plangebietes gestaltet werden soll. Die Bürger halten den Bestand der drei GEWOBA-Zeilenbauten und deren Einbindung in den Grünzug des Waller Grüns für gut gelungen und wünschen die Beibehaltung dieser Verzahnung. Mit den drei Neubauten fürchten sie einen Verlust an Grünflächen des Waller Grüns sowie der fußläufigen Durchwegbarkeit.

Antwort Herr Lemke: Der Grünzug des Waller Grüns wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die drei Neubauten befinden sich auf dem GEWOBA-Grundstück und werden auf der Höhe der Zeilenbauten errichtet. Mit der städtebaulichen Planung wird auch ein Grünkonzept zur Gestaltung und Nutzung der Freiräume erarbeitet, da sich derzeit die Freiflächen zwischen den Gebäuden als wenig attraktiv darstellen. Das Grünkonzept wird auch neue direkte Wegeverbindungen von der Arndstraße zum Waller Grün beinhalten, wie es sie heute noch nicht gibt.

Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

- 4) Einige Bürger erkundigen sich, ob für die zusätzlichen Wohneinheiten Stellplätze vorgesehen sind und wo diese untergebracht werden sollen.

Antwort Herr Lemke: Die bestehenden öffentlichen Parkplätze auf der Straßenseite des Grundstücks der GEWOBA werden in ihrer Anzahl erhalten und sollen neu geordnet werden. Für die Neubauten werden entsprechend dem Bremer Stell-

platzortsgesetz neue Stellplätze errichtet. Die Stellplatzanordnung wird mit der zuständigen Behörde (ASV – Amt für Straßen und Verkehr) abgestimmt. Zudem wird von der GEWOBA beabsichtigt, zwei Stellplätze für ein Car-Sharing anzubieten. Zur Überprüfung der Stellplatzsituation wird es eine Verkehrserhebung geben.

- 5) Eine Bürgerin erkundigt sich, ob durch das vorhabenbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen Konflikte mit der bestehenden Kindergarten- und Schulnutzung an der St. Magnus Straße entstehen könnten.

Antwort Herr Lemke: Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Planung nicht wesentlich erhöhen. Dass die Eltern ihre Kinder morgens zwischen 8.00 und 9.00 Uhr mit dem Auto zum Kindergarten bringen und es so zu dieser Stoßzeit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gibt, ist ein allgemeines Problem, was jedoch der Planung aufgrund des begrenzten Zeitraums nicht entgegensteht.

Auswirkungen auf den Gebäudebestand

- 6) Einige Bürger erkundigen sich nach der Höhe der geplanten Neubauten.

Antwort Herr Plagemann: Die Neubauten sind viergeschossig geplant und werden eine Höhe von ca. 12 m haben.

- 7) Eine Bürgerin erkundigt sich nach einer möglichen Verschattung ihrer Wohnungen durch die Neubauten.

Antwort Herr Lemke: Die Thematik der Verschattung wird über die bauordnungsrechtlichen Vorgaben geregelt. Die Einhaltung der Landesbauordnung sichert ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden, so dass die Verschattung begrenzt wird. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits heute durch die hohen Bäume eine Verschattung besteht.

- 8) Ein Bürger fragt nach, ob zum Schutz der Neubauten vor Immissionen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft erforderlich sein werden (bspw. Erhöhung der Schornsteine).

Antwort Herr Lemke: Die Baugenehmigungen für die bestehenden Gebäude haben – unabhängig von der Planung – weiterhin Rechtskraft. Für die bestehenden Gebäude gilt daher Bestandsschutz. Entsprechende Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden sind demnach nicht erforderlich.

- 9) Ein Bürger möchte wissen, ob mit der Planung eine Erhöhung des Mietpreises verbunden ist.

Antwort Herr Plagemann: Die Planung sieht die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen vor. Die Miete soll sich durch die Planung nicht erhöhen, sofern nicht der Wohnraum vergrößert oder wesentlich modernisiert wird.

Maßnahmen an den bestehenden Zeilenbauten

- 10) Ein Bürger fragt nach, ob für die vorgesehenen Dachaufstockungen auf den bestehenden Zeilenbauten die Tragfähigkeit und der Erhalt der Ver- und Entsor-

gungsleitungen in den Zeilenbauten sichergestellt sind und inwiefern sich die Dachaufstockung auf die bestehenden Wohnungen, bspw. im Hinblick auf eine Begradigung der Decken, auswirken wird.

Antwort Herr Plagemann: Die Tragfähigkeit und der Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen sind sichergestellt. Die Anregung, im Zuge der Dachaufstockungen ggf. die Decken in den bestehenden Wohnungen zu begradigen, wird aufgenommen. Es ist jedoch geplant, die Bestandsgebäude ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Bewohner aufzustocken.

- 11) Ein Mieter der GEWOBA möchte wissen, ob für die bestehenden Zeilenbauten Balkone vorgesehen sind.

Antwort Herr Plagemann: Balkone sind für die bestehenden Zeilenbauten in den aktuellen Planungen nicht mehr vorgesehen, da diese die Miete erhöhen würden.

- 12) Ein Mieter erkundigt sich, ob von den geplanten Aufzügen Lärmbelastigungen für die bestehenden Wohnungen zu erwarten sind.

Antwort Herr Plagemann: Lärmbelastigungen sind nicht zu erwarten. Der Aufzug wird zusammen mit dem Erschließungskern von der jeweiligen Gebäudezeile um ein paar Meter abgerückt sein und aufgrund der neuen Technik sehr leise fahren.

- 13) Einige Bürger erkundigen sich nach der Abwicklung der Bauphase für die Dachaufstockung auf den bestehenden Zeilenbauten und den Bau des neuen Eingangsbereichs. Sie fragen, ob die bestehenden Mieter während der Bauphase in den Zeilenbauten wohnen bleiben können.

Antwort Herr Plagemann: Es ist vorgesehen, dass die Mieter während der Bauphase in den Zeilenbauten wohnen bleiben sollen. Die GEWOBA wird die Mieter vor und während der Bauphase über die geplanten Aktivitäten und den Fortschritt weitergehend informieren.

Weiteres Vorgehen

- 14) Einige Bürger erkundigen sich nach dem weiteren Vorgehen.

Antwort Frau Braun: Es wird beabsichtigt, den Bebauungsplan im Sommer für einen Monat öffentlich auszulegen und im Herbst rechtskräftig werden zu lassen. Die GEWOBA sieht vor, den Bauantrag für die geplanten Baumaßnahmen noch dieses Jahr zu stellen. Mit den Baumaßnahmen soll voraussichtlich im März 2015 begonnen werden. Die GEWOBA wird die Bewohner – unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren – über den Fortgang der Planungen informieren und sieht im Weiteren eine regelmäßige Information der Bewohner vor. Das Büro BPW baumgart+partner und die GEWOBA nehmen die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Anregungen und Fragen aus der Einwohnerversammlung auf. Sie werden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans behandelt. Darüber hinaus sieht die GEWOBA vor, die Anwohnerinnen und Anwohner über die weitere Vorhabenplanung in Form einer eigenen Veranstaltung zu informieren.

Nach einer ausführlichen Diskussion und Beantwortung der zahlreichen und kritischen Anmerkungen durch die Anwesenden bedankt sich Frau Müller bei den Bürgerinnen und Bürgern und hält fest, dass ein Teil der Anwohnerinnen und Anwohner auch grundsätzliche Bedenken zum Bauvorhaben geäußert hat. Frau Müller fordert die GEWOBA und das Planungsbüro BPW baumgart+partner auf, die geäußerten Bedenken und Fragen der Bürgerinnen und Bürger ernst zu nehmen und im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Frau Müller schließt die Einwohnerversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 um 19.05 Uhr.

Müller

(Vorsitzende)

Borgelt

(Stadtplaner; SUBV Ref. 62)

Braun

(Schriftführerin, BPW baumgart+partner)

Bremen, 24. April 2014

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle

(Bearbeitungsstand: 11.03.2016)

Für Entwurf und Aufstellung:

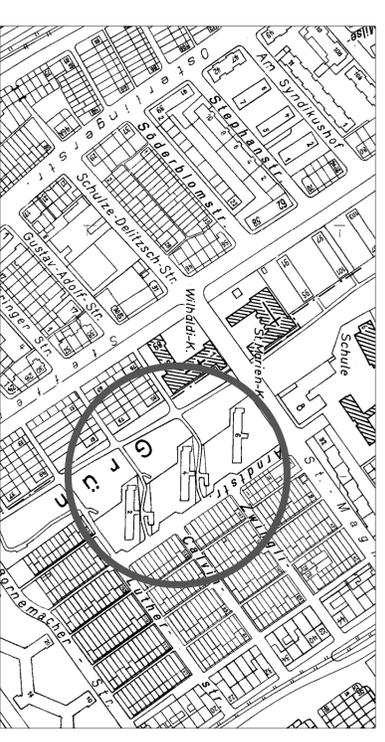
BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Osterlorenweg 70-71 28203 Bremen

Bremen,

Vorhabenträgerin:

GEWOBA
Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
Remberting 27
28195 Bremen

Bremen,



Übersichtsplan

Der Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

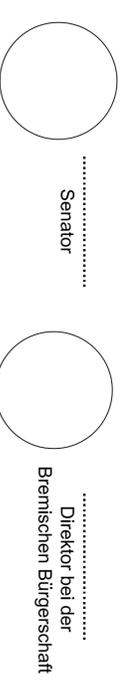
Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt West vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am



Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Planung: Wedler
Bearbeitung: Braun, BPW baumgart+partner
05-08-2015 (6.A./TOB)
11.03.2016 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Holstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

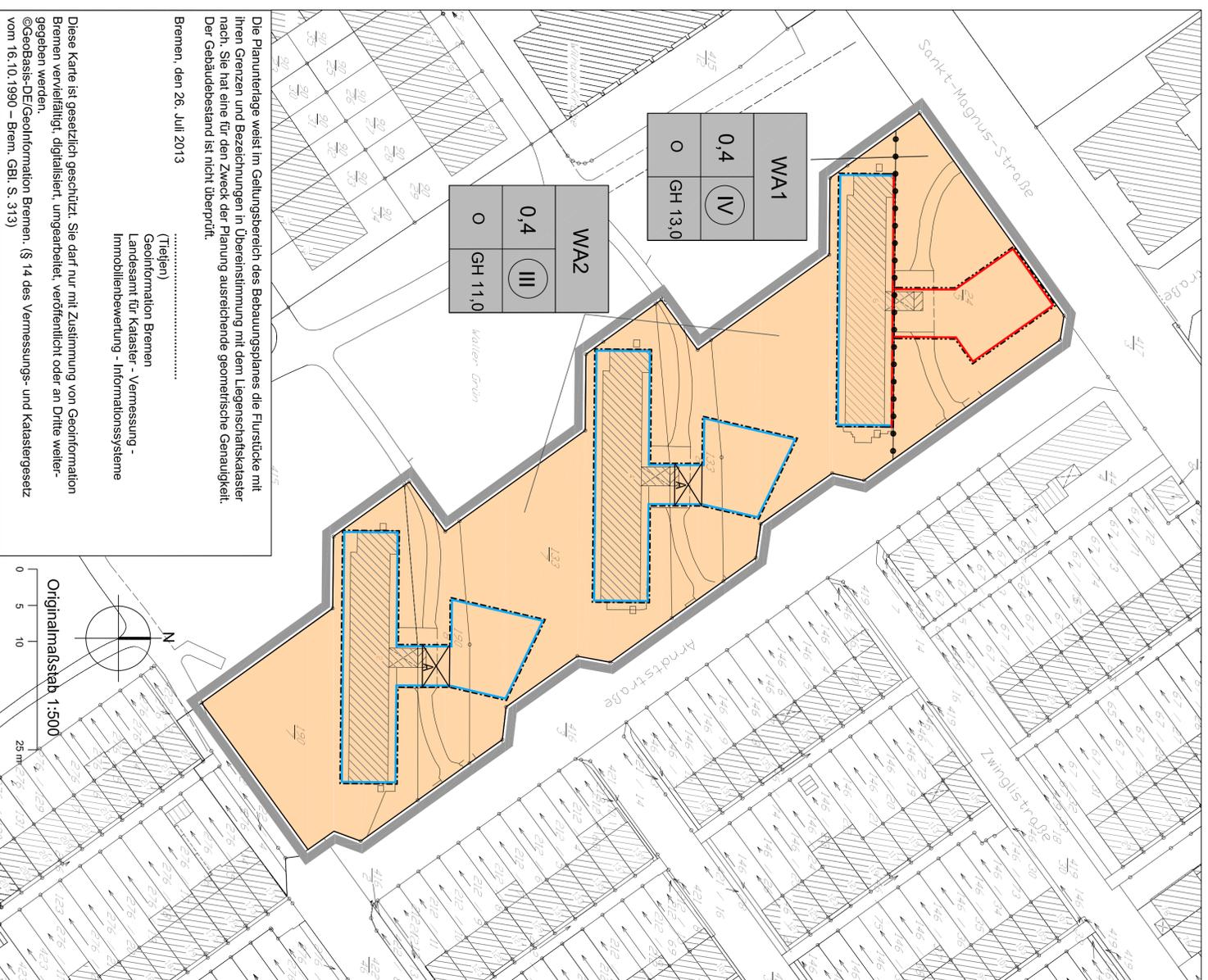
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Betriebsergänzungsverwerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Eine Überschreitung der Bauflächen und Baugrenzen kann zugunsten der Herstellung von Laubengängen, Terrassen und Balkonen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese maximal 1,5 m betragen.
- Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA2 mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einer ichtigen Höhe von mindestens 4,5 m über dem Bezugspunkt von Bebauung freizuhalten.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittle des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Arndtstraße".
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Technikbauten, Aufzugsüberfahrten und eingehauste Treppenausstiege um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtkörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhauseln.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- Schaltschurz
- 8.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist tagsüber infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von bis zu 60 dB(A) entlang der Sankt-Magnus-Straße und bis zu 55 dB(A) in den übrigen Teilbereichen der allgemeinen Wohngebiete zu rechnen. Daher ist in den allgemeinen Wohngebieten durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 8.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Bei Außenpegeln nachts ≤ 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (geklipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts > 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmende Lüftungsröffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
- 8.3 Für haushaltsnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
- 8.4 Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu ermitteln.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind 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.
- 9.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer des obersten Geschosses eines Gebäudes mindestens zu 80 Prozent extensiv zu begrünen.
10. Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern sind mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben, sofern diese nicht in das Hauptgebäude oder in die Nebenanlagen baulich integriert sind.

HINWEISE

- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen unberührt.
- Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BaunVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Bremische Landesbauordnung



Die Planunterlagen weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit. Der Gebäudebestand ist nicht überprüft.
Bremen, den 26. Juli 2013

(Tiefen)
Geoinformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung -
Immobilienbewertung - Informationssysteme

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
©GeoBasis-DE/Geoinformation Bremen. (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1 Allgemeines Wohngebiet (mit laufender Nummer)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GH 13,0 Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- ⊗ sonstige Abgrenzung (s. Textliche Festsetzung Nr. 4)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91