

Bremen, den 23. August 2016

Telefon: 361-89429 (Frau Weth)
361-2640 (Frau Brünjes)

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

Vorlage Nr. 19/164 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-
Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg**

(Bearbeitungsstand: 26.07.2016)

- **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, südlich der Otto-Brenner-Allee sieben zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit insgesamt 70 Wohneinheiten zu errichten. Außerdem ist im westlichen Teil des Plangebiets eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss des dort geplanten Gebäudes vorgesehen. Das Vorhaben dient der Schaffung von gefördertem Wohnraum.

Derzeit besteht für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

B) Lösung

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

Zum Planinhalt

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde 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. Gender-Prüfung

Die neue Wohnbebauung soll für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Die Kindertagesstätte dient der Verbesserung des bedarfsgerechten, wohnortnahen Kinderbetreuungsangebots und richtet sich gleichermaßen an Mütter und Väter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Planentwurf und die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 98 überarbeitet und angepasst worden.

Die Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt 6. aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

Die Planänderungen sind in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 98 (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) enthalten.

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 98 erfolgte Planergänzung 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 der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Ergänzung berücksichtigt 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 Planergänzung wurde mit den davon berührten Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

1. Das Gesundheitsamt Bremen teilt mit Schreiben vom 01.06.2016 folgendes mit:

„Gem. der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 01.03.2016 ist für hausnahe Freibereiche ein Mittelungspegel von 55 dB(A) einzuhalten. Sollte dies nach Ausschöpfung der Möglichkeiten gem. Ziff. 2 und 3 der Lärmvereinbarung nicht möglich sein; ist eine Kompensation z.B. durch eine Festsetzung von Wintergärten, verglasten Loggien vorzusehen.

Wir haben am 26.1.2016 telefonisch mitgeteilt, dass ein Gemeinschaftsaufenthalt für uns als Kompensation nicht in Frage kommt. Daher lehnen wir den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab und geben ihn zur weiteren Bearbeitung an die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung für Gesundheit, Ref. 44, Frau Blume-Runge und Herrn Dr. L. Müller ab.“

1.1 Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 01.03.2016

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz haben sich in der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung auf die Einhaltung von Standards verständigt. Danach sind sich die Ressorts darüber einig, dass Förderung der Innenentwicklung ein wesentliches Ziel bei der städtebaulichen Planung ist. Bei der Ausweisung neuer Wohnbebauung kann dieses stadtentwicklungspolitische Ziel jedoch zu Immissionskonflikten führen. Die Regelungen der Verwaltungsvereinbarung dienen dem Gesundheitsschutz der künftigen Bewohner.

Nach Ziff. 4 der Vereinbarung sind im Freibereich tagsüber die Tagwerte maßgebend. Ist die Einhaltung von 55 dB(A) tags durch aktive Lärmschutzmaßnahmen technisch nicht möglich oder aus Gründen der Verhältnismäßigkeit mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen, ist durch städtebauliche Festsetzungen (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung etc.) so weit wie möglich sicherzustellen, dass tags wenigstens auf einer Gebäudeseite der Wert von 55 dB(A) im hausnahen Freibereich eingehalten wird (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien).

Sind in Ausnahmefällen auch bei Ausschöpfung der Möglichkeiten gem. Ziff. 2 (Vorrang von aktiven Lärminderungsmaßnahmen) und Ziff. 3 (Optimierung der städtebaulichen Konzeption) im hausnahen Freibereich an allen Gebäudeseiten tags Lärmwerte > 55 dB(A) zu erwarten, ist eine Abwägung zugunsten des Wohnungsbaus nur dann akzeptabel, wenn mögliche und sinnvolle städtebauliche Alternativen nicht in Betracht kommen (z.B. erste Gebäudereihe an Verkehrswegen; Stadtreparsituation, Innenentwicklung im nachbarschaftlichen Kontext). Eine Kompensation ist dann z.B. durch Festsetzung von Wintergärten / verglasten Loggien vorzusehen.

Soweit die Gesundheitsverwaltung in den Sonderfällen nach Ziff. 4 Abs. 2 (Immissionspegel > 55 dB(A) im hausnahen Außenbereich) im Planverfahren Bedenken wegen des Schallschutzes erhoben hat, die im Verwaltungsverfahren nicht ausgeräumt werden konnten, nach Einschätzung der Bauverwaltung aber aus den genannten Gründen dennoch die Planungsziele weiter verfolgt werden sollen, kann das Planverfahren nach Ziff. 8 der Vereinbarung unter den vorgenannten Rahmenbedingungen dennoch fortgeführt werden. Die Bauverwaltung hat in solchen Fällen die Einwände der Gesundheitsverwaltung in der Deputationsvorlage zum Planentwurf darzustellen und zu be-

gründen, warum aufgrund der besonderen Aspekte des Einzelfalls die Planungsziele dennoch realisiert werden sollen.

1.2 Behandlung der Stellungnahme der Senatorin für Gesundheit

Im Rahmen der Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen hat sich die Bauverwaltung mit dem Gesundheitsressort darauf verständigt, bei der Bewertung der Lärmthematik das Verfahren gemäß Ziffer 8 der zwischen dem Bau- und dem Gesundheitsressort abgeschlossenen Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 1. März 2016 anzuwenden.

1.3 Stellungnahme der Bauverwaltung

Bei der Forderung nach der Einhaltung eines Beurteilungspegels von 55 dB(A) im Außenwohnbereich ist zu berücksichtigen, dass die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption auf einer engen Verknüpfung von Wohn- und Freiräumen basiert. Durch die Anordnung der Häuser entstehen zwischen den drei nördlichen und den drei südlichen Häusern geschützte Freiräume, die als verbindendes Element das Rückgrat der Siedlung darstellen und als gestaltete Außenwohnbereiche allen Bewohnern der Siedlung zugänglich sind. Mit dieser Konzeption wird der Zielsetzung des Bremer Senats entsprochen, attraktiven und preisgünstigen Wohnraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. So ermöglicht die Vorhabenplanung der GEWOBA den Bau von 70 geförderten Wohnungen, bei denen jeder Bewohner die Möglichkeit hat, einen wohnungsnahen Freiraum mit einem Lärmpegel von weniger als 55 dB(A) zu nutzen, auch wenn dieser außerhalb der eigenen Wohnung liegt. Dies betrifft insbesondere 28 der 70 Wohnungen, deren Balkon oder Terrasse grundrissbedingt tagsüber in einem Außenlärmbereich von bis 55 – 60 dB(A) liegen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es im Geschosswohnungsbau – anders als in Siedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern – nicht immer möglich ist, Balkone oder Terrassen zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Ein Verzicht auf einen Balkon oder eine Terrasse würde zwar die Einhaltung der Regelungen der Lärmvereinbarung bedeuten, jedoch zu einem Attraktivitätsverlust der Wohnungen und des Wohngebietes führen. Die Errichtung von Wintergärten oder verglasten Loggien würde zu einer Kostensteigerung führen, die es der Vorhabenträgerin GEWOBA nicht ermöglichen würde, 100 % der Wohnungen im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus zu errichten. Damit könnte die Zielsetzung des Bremer Sofortprogramms Wohnungsbau, kurzfristig preisgünstige Mietwohnungen zu schaffen, für dieses Wohnungsbauvorhaben der GEWOBA nicht erreicht werden. Da den o.g. 28 Wohnungen hausnahe Außenwohnbereiche mit einem Außenlärm von weniger als 55 dB(A) zur Verfügung stehen, wird eine Abweichung von der Lärmvereinbarung für dieses Vorhaben als städtebaulich vertretbar angesehen.

1.4 Abstimmung mit der Senatorin für Gesundheit

Die Bauverwaltung hat die vorgenannte Darstellung am 02.08.2016 der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Kenntnis mit der Bitte um abschließende Stellungnahme übersandt.

1.5 Stellungnahme der Senatorin für Gesundheit

Die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz hat am 03.08.2016 folgende Stellungnahme abgegeben:

Gem. der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 01.03.2016 ist für hausnahe Freibereiche ein Mittelungspegel von 55 dB(A) einzuhalten. Sollte dies nach Ausschöpfung der Möglichkeiten gem. Ziff. 2 und 3 der Lärmvereinbarung nicht möglich sein; ist eine Kompensation z.B. durch eine Festsetzung von Wintergärten, verglasten Loggien vorzusehen.

Die Vereinbarung zwischen Ihrer und meiner Behörde beschreibt ein abgestimmtes Verfahren, in dem auch den Bedenken von Gesundheit Rechnung getragen werden soll.

Wir halten eine Abweichung von der Lärmvereinbarung für dieses Vorhaben für nicht vertretbar, wenn 28 Wohnungen mit "hausnahen Außenwohnbereichen" mit einem Außenlärm von weniger als 55 dB(A) zur Verfügung stehen.

Wir stimmen der Argumentation des Gesundheitsamtes Bremen zu und würden bei der Stellungnahme zu der entsprechenden Senatsvorlage unsere Bedenken äußern.

2. Die Planung ist dem Beirat Osterholz vorgestellt worden. Der Beirat hat der vorgestellten Planung zugestimmt.

Das Ortsamt Osterholz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

3. Dem Ortsamt Osterholz 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 01.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 Bebauungsplans 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg (Bearbeitungsstand: 26.07.2016).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (Bearbeitungsstand: 26.07.2016)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 98 (Bearbeitungsstand: 26.07.2016)

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

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg
(Bearbeitungsstand: 26.07.2016)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14.04.2016 beschlossen, dass für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 20.04.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 27.07.2015 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

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

Im Rahmen des Planverfahrens ist am 21.07.2015 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 § 4a 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 Osterholz sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14.04.2016 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 02.05.2016 bis 02.06.2016 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 Osterholz 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 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes 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 keine Stellungnahmen von privaten Einwendenden eingegangen.

6. Ergänzung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

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

- 6.1 Änderungen bzw. Ergänzung des Planentwurfes

Der Planentwurf ist infolge zweier Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt ergänzt worden:

- Festsetzung einer Fläche für ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit sowie für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger für den Bereich der privaten Planstraße A
- Ergänzung des Hinweises auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts um folgenden Satz: „Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres nicht gefällt werden.“

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) enthält die vorgenannte Ergänzung.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der vorgenannten Planergänzung zuzustimmen.

6.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Die vorgenannte Ergänzung der Planzeichnung um eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht bzw. eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde in der Begründung erläutert. Der ergänzende Hinweis zum Zeitraum der Gehölzfällungen war bereits in der Begründung enthalten, so dass sich aufgrund dieser Ergänzung keine Änderung in der Begründung ergeben hat.

Aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- Unter Punkt C 8) „Klimaschutz“ wurden Aussagen zum Gebäudeenergiestandard und zum Energiekonzept weiter ausgeführt.
- Unter Punkt C 12) „Boden“ wurden Aussagen des Geologischen Dienstes für Bremen zum Boden, zum Grundwasser und zur Eignung für geothermische Anlagen ergänzt.
- Unter Punkt D (b) „Bremische Baumschutzverordnung“ wurde das Wort „Befreiung“ in „Gestattung“ geändert.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) zuzustimmen.

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

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

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

Die Planergänzungen wurde mit den davon berührten 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 Osterholz stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu.

Dem Ortsamt Osterholz 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 01.05.2003 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg

(Bearbeitungsstand: 26.07.2016)

A) Plangebiet

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz im Ortsteil Tenever. Es umfasst die Flurstücke 33/5, 33/6 und 33/13 (Flur 284, Gemarkung VR) und wird begrenzt

- im Norden durch die Otto-Brenner-Allee,
- im Osten durch den Pfälzer Weg,
- im Süden und Westen durch den Binger Weg.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Aufgrund vielschichtiger Probleme verbunden mit massiven Leerständen in der Großwohnanlage Tenever wurde durch Senatsbeschluss 2002 ein integriertes Stadtumbaukonzept beschlossen. Auf dessen Basis fand zwischen 2003 und 2008 ein flächenhafter Rückbau von etwa 1.000 der bisher 2.600 Wohnungen in Kombination mit der grundlegenden Sanierung und Aufwertung des verbleibenden Wohnungsbestands, sozialräumlicher Maßnahmen und einer aufwändigen Imagekampagne statt. Die Großwohnsiedlung konnte so städtebaulich neu strukturiert und soziale Problemlagen entschärft werden. Heute ist Tenever ein beliebter Wohnstandort, in dem insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen für große Familien sowie Single- und Zwei-Personen-Appartements im Bestand nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Der mehrgeschossige Gebäudekomplex im Plangebiet aus den 1970er Jahren wurde im Zuge dieses Stadtumbaukonzepts abgebrochen. Seitdem liegt die Fläche brach. Lediglich im südöstlichen Randbereich befindet sich eine provisorische Container-Kitanutzung. Der ehemalige Erschließungsstich mit Wendeanlage ist im Norden der Fläche noch vorhanden und wird temporär durch eine kleine Skateanlage genutzt. Nördlich des Erschließungsstichs entlang der Otto-Brenner-Allee und auf einem Wall am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich Baumgruppen. Südlich des Walls grenzen außerhalb der Plangebietsgrenze ein großer Spiel- mit Bolzplatz und dichter Baum- und Strauchbestand an das Plangebiet an. Östlich und südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich mehrgeschossige, sanierte Wohnbebauung mit oberirdischen Garagenanlagen. Im Westen schließt an das Plangebiet dichter Baumbestand an, der den nördlichen Abschluss eines langgestreckten Grünzugs darstellt. Dieser ist Teil des Grundstücks der angrenzenden Egestorff-Stiftung. Jenseits der Otto-Brenner-Allee - nördlich des Plangebietes - befinden sich nach dem Abriss dortiger Gebäudekomplexe weitere Brachflächen sowie die Ganztagschule Andernacher Straße. Eine

ÖPNV-Haltestelle der Straßenbahn-Linie 1 (Neuwieder Straße) befindet sich direkt nordöstlich des Plangebietes an der Otto-Brenner-Allee.

Im Jahr 2008 wurde ein neuer städtebaulicher Rahmenplan erstellt (Nordquartier Osterholz-Tenever - Städtebaulicher Rahmenplan für die Neuordnung `Nordquartier` Osterholz-Tenever, Hamburg 2008). Dieser lässt eine klare städtebauliche Figur entstehen, die in dem heterogenen Umfeld zwischen Hochhäusern, Einfamilienhäusern, Schulgebäuden und Freiflächen ein attraktives Wohnumfeld mit eigener Identität schafft. Der Rahmenplan gliedert sich in vier separate „Quartiere“. Das vorliegende Plangebiet bildet das südlichste dieser Quartiere. Der Rahmenplan sieht hier Wohnungsbau mit einer bis zu 3-geschossigen Bebauung und private Erschließungswege vor, wie er nun auch realisiert werden soll.

Vorhabenträgerin der Planung ist die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen. Sie beabsichtigt den Bau von sieben Baukörpern, in denen insgesamt 70 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich sechs Gruppen, eine Nachmittagsbetreuung für Schulkinder sowie eine Familienberatungsstelle untergebracht werden sollen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Mit der vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Am 05.02.2009 hat die Deputation für Bau und Verkehr einen Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2396 gefasst. Das Plangrundstück ist im Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses. Darin ist als Planungsziel für das 4. Bauquartier (südlich der Otto-Brenner-Allee) Wohnungsbau mit einer bis zu 3-geschossige Bebauung benannt. Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine Rechtskraft erlangt; dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt für das Plangebiet das Bebauungsplanverfahren.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein qualifizierter Bebauungsplan. Gegenwärtig sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bau neuer Wohngebäude mit insgesamt 70 Wohneinheiten, der Bau einer Kindertagesstätte für 100 Kinder sowie einer Einrichtung der Familienhilfe ermöglicht werden. In den Wohngebäuden sollen große Wohnungen für Familien mit 5 und mehr Personen und sehr kleine 1-2-Personen-Appartements entstehen, deren Nachfrage derzeit nicht angemessen im Stadtteil gedeckt werden kann.

In dem großen Baukörper im Westen des Plangebietes soll die gegenwärtig provisorisch in Containern untergebrachte Kindertagesstätte, ergänzt um Räume für Nachmittagsbetreuung von Schülern und Räumen für die Familienhilfe, einziehen.

4. Planungsverfahren

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Überplanung einer ehemals baulich in Anspruch genommenen und weitestgehend brachliegenden Fläche in städtebaulich integrierter Lage ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") vorgesehen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Gleichwohl werden die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange ermittelt und bewertet. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerversammlung) sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.

C) Planinhalt

Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenplan basiert auf einem Entwurf der Architekten Spengler-Wiescholek (Hamburg). Er sieht sieben Baukörper mit zwei und drei Geschossen vor. Im Westen liegt ein großer Baukörper, in dem im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte sowie ergänzende soziale Einrichtungen untergebracht werden sollen. In den beiden darüber liegenden Geschossen sind sowohl große Familienwohnungen als auch kleine Appartements vorgesehen. Die östlich hiervon angeordneten sechs Baukörper sind in drei Zeilen gegliedert. In drei unterschiedlichen Haustypen ist ebenfalls eine Mischung aus großen und kleinen Wohnungen vorgesehen. Nebengebäude an den Nord- und Südenden der Baukörper dienen sowohl der Schaffung von Abstellflächen als auch der räumlichen Gliederung und Abschirmung. Zwischen den Wohngebäuden sind gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen vorgesehen, die Raum für Kleinkinderspielflächen, Sitzplätze und andere Möglichkeiten der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bieten sollen.

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der vorgesehenen Nutzung, bei der das Wohnen überwiegt. Die vorgesehene Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke im WA allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle von ihrer Nutzungsstruktur bzw. durch den durch sie implizierten Verkehr an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Die GRZ von 0,4 ist die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu begrenzen wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse beschränkt. Vorgesehen ist der Bau von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden.

Zusätzlich erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe (GH) auf 13 m über dem festgesetzten Bezugspunkt. Jeweiliger Bezugspunkt ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des der baulichen Anlage am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Otto-Brenner-Allee". Für technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf diese festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Um die optische Wirkung dieser Anlagen auf das städtebauliche Umfeld zu beschränken, ist ein Abstand dieser Anlagen von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten mit der Maßgabe, dass auch Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 65 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das langgestreckte Wohn- und Kitagebäude im Westen des Plangebietes zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern der Anteil der so vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (St) im Norden des Plangebietes zulässig, da Kraftfahrzeugverkehr nur im Bereich der dortigen Stellplatzanlage stattfinden soll.

Abstellanlagen für Müllbehälter (M) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig, da an diesen Standorten die Erreichbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gegeben ist.

Sonstige Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradabstellanlagen, sind darüber hinaus auch außerhalb dieser Flächen und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Private Grünflächen

Im Norden und im Süden des Plangebietes befinden sich Grünflächen, die als private Grünflächen festgesetzt werden. Sie bleiben im Eigentum der Vorhabenträgerin und werden durch diese auch gepflegt.

Die nördliche private Grünfläche bildet einen Puffer zwischen der neuen Wohnbebauung und der Otto-Brenner-Allee. Die dort vorhandene Lindenreihe wird weitestgehend erhalten und ergänzt. Innerhalb dieser Grünfläche werden Standorte für Müllcontainer angeordnet.

Die südliche private Grünfläche bildet einen Übergang zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Binger Weg sowie dem öffentlichen Spielplatz im Süden.

5. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Otto-Brenner-Allee am nördlichen Rand des Plangebiets. Der hierfür notwendige Erschließungsstich ist bereits größtenteils vorhanden (Planstraße). Dieser diente bereits für die abgerissene Bebauung als Zufahrt und Stellplatzanlage. Zur Anbindung der Kita wird er nach Westen erweitert. Außerdem erhält er eine weitere Ein- und Ausfahrt östlich der vorhandenen Zufahrt. Diese dient insbesondere dazu, Entsorgungsfahrzeugen eine Durchfahrt ohne Rückwärtsfahren zu ermöglichen. Die Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Hier sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen. Über ergän-

zende Regelungen im Durchführungsvertrag wird damit sichergestellt, dass die Privatstraße nicht nur von den Anliegern genutzt werden darf. Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass die Ver- und Entsorgungsträger die Straße nutzen dürfen.

Die Planwege 1-3 dienen der fußläufigen Erschließung der Wohngebäude für Fußgänger und Radfahrer. Sie sind, wie auch der Binger Weg und der Pfälzer Weg, nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Lediglich für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind sie befahrbar. Die Planwege 4 und 5 dienen dem Zugang zum Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer von der Otto-Brenner-Allee aus. Durch den Anschluss der Wege nach Norden bis an die Otto-Brenner-Allee und nach Süden bis an den Binger Weg ist das Plangebiet an seine direkte Umgebung angebunden. Die Planwege 1-5 werden im Bebauungsplan mit einer Fläche für Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Im Norden des Plangebiets ist eine Stellplatzanlage mit insgesamt 52 Stellplätzen vorgesehen. Für die geplanten 70 Wohnungen, die Kindertagesstätte und das Stadtteilbüro sind 66 Pflicht- und 18 Besucherstellplätze erforderlich. Da nicht alle Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können, wird ein Teil der Kfz-Stellplätze für die Bewohner in der vorhandenen Garage Pirmasenser Straße 26-30 nachzuweisen, die etwa 110 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegt.

Da sich die Betriebszeiten der Kita mit den normalen Arbeitszeiten überlagern, ist davon auszugehen, dass die geplante Stellplatzanlage zu den Betriebszeiten der Kita stets freie Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr aufweist.

6. Entwässerung und Entsorgung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird aufgrund der Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung nicht empfohlen. Zum einen ist die in Teilbereichen aufgefüllte Mutterbodenschicht aufgrund organischer Beimengungen mit einer Versickerungsrate von $k_f < 10^{-6}$ m/s nicht für die Versickerung geeignet. Zum anderen ist aufgrund des größtenteils geringen Grundwasserflurabstandes eine Versickerung nur in Teilbereichen möglich.

Die Ableitung des Niederschlags- und des Schmutzwassers erfolgt daher über das im Erschließungsstich noch vorhandene Trennsystem. Dieses ist bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Müllentsorgung erfolgt über Abstellanlagen für Müllbehälter in der nördlichen privaten Grünfläche, die als Abstellanlagen für Müllbehälter gesondert festgesetzt sind. Sie werden von dort aus entleert.

7. Immissionsschutz

Die Bremer Lärmkarten stellen für das Plangebiet Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Otto-Brenner-Allee dar. Demnach werden am nördlichen Rand der Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 zu Schallschutz im Städtebau (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr an den nördlichen Fronten der Gebäude im Norden des Plangebietes rechnerisch mittlere Belastungen von 62-63 dB(A) am Tag und 55-57 dB(A) in der Nachtzeit ergeben. An den Gebäudelängsseiten (Ost- und Westseiten) reduzieren sich diese in südliche Richtung je nach Gebäude um bis zu 11 dB(A). Die südlich gelegenen Gebäude sind aufgrund des größeren Abstands zur Straße und den davor gele-

genen Gebäuden deutlich geringer belastet. Für die jeweiligen Gebäudesüdseiten ergeben sich geringe bis sehr geringe Außenlärmbelastungen.

Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des gesamten Baugebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung wird die Überschreitung der Orientierungswerte jedoch aufgrund der Beschränkung dieser Überschreitungen auf die nördlichen Gebäudeabschnitte für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist.

Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Tagsüber gilt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Die Festsetzungen zum Schallschutz stellen sicher, dass ein Wohnen und Schlafen ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ermöglicht wird.

Durch die Außenlärmbelastungen werden jedoch im Plangebiet insbesondere für die nördlichen Baukörper Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen getroffen, die Maßnahmen zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume vorsehen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden durch die Angabe des einzuhaltenen Mittelungspegels für Aufenthaltsräume (textliche Festsetzung Nr. 12.1) sowie Schlaf- und Kinderzimmer (textliche Festsetzung 12.2) bestimmt. Im Einzelfall kann von den in den textlichen Festsetzungen 12.1 und 12.2 genannten Anforderungen abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der tatsächliche Außenlärmpegel niedriger liegt (z. B. in den Erdgeschossen).

Für hausnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) soll ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten werden. Dies ist an den nördlichen Gebäuden teilweise nicht möglich. Geschützte hausnahe Freibereiche, in denen der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird, stehen den Anwohnern alternativ in den Gemeinschaftsflächen zwischen den Wohngebäuden zur Verfügung.

8. Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Hinsichtlich der Gebäudeenergiestandards sollen die geltenden Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Die Gebäude sollen mindestens mit einem Energiestandard hergestellt werden, der den Anforderungen an ein KfW-55 Effizienzhaus auf Basis der EnEV 2014 entspricht.

Die angestrebte zentrale Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt zum überwiegenden Teil (bis zu 90%) ganzjährig aus regenerativen Energiequellen, wie die Solar- und Umgebungswärme. Die Wärmeversorgung der Gebäude soll über eine Gasabsorptionswärmepumpe mit einem Eisspeicher (kalter saisonaler Energiespeicher) in Kombination mit zusätzlichen Solarabsorbern erfolgen. Für die Spitzenlastabdeckung ist in Kombination zum Eisspeicher-System ein Gas-Brennwertkessel vorgesehen. Die Wärme soll mittels eines Nahwärmenetzes zur Verfügung gestellt werden. Die Vorhabenträgerin plant darüber hinaus eine Abluftanlage in den Gebäuden, die die Wohnungen über vertikale Schächte mit Frischluft versorgt und im großen Umfang auch regenerativ arbei-

tet. Das beabsichtigte ganzheitliche Energiekonzept des Bauvorhabens leistet einen signifikanten Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs. Die Eckpunkte dieses Konzepts werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, legt der Bebauungsplan außerdem fest, dass die Dächer statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von entsprechenden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich ist. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

9. Kampfmittel und Altlasten, archäologische Bodenfundstellen

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung der Landesarchäologie bei Erdarbeiten sichergestellt.

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

Die entlang der Otto-Brenner-Allee vorhandenen Linden werden überwiegend als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sie tragen wesentlich zur Gestaltung des Straßenraums und der Eingangssituation zum Plangebiet bei. Für die geschützten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Als Ausgleichspflanzung für 16 zu fällende, geschützte Bäume sind im Plangebiet 27 großkronige standortheimische Laubbäume der Arten Eiche (*Quercus robur/ Quercus petraea*), Linde (*Tilia cordata* oder *Tilia x intermedia`Pallida`*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

11. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 85 Abs. 3 BremLBO)

Zur Begrünung des Plangebietes wird auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) festgesetzt, dass die Grundstücke durch Hecken einzugrünen sind. Zäune sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungswegen nur verdeckt durch die Hecken auf der innenliegenden Seite des Grundstücks zulässig.

Für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des Plangebiets wird außerdem festgesetzt, dass Abstellanlagen für Müllbehälter dreiseitig mit einer mindestens 1,50 m hohen Hecke als Sichtschutz zu umgeben sind.

12. Boden

Gemäß den Aussagen des Geologischen Dienstes für Bremen liegen im Planbereich unter einer humosen Schicht ("Mutterboden") flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor, die einen guten Baugrund darstellen. Es sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Nur randlich im Osten des Gebietes können lokal gering mächtige Weichschichten auftreten, in denen die Tragfähigkeit herabgesetzt und die Setzungsfähigkeit des Untergrundes erhöht ist. Die genannten Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Die Grundwassersohle wird ab ca. -5 m NN (ab ca. 10 m unter Gelände) durch die feinsandigschluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen ca. 4 m bis etwa 6 m über NormalNull.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2015) ergaben freie Grundwasserstände um 2,25 mNN; freie Höchststände sind bei 4,5 mNN (in einigen Bereichen des heutigen Geländes nahe unter der Oberfläche) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Norden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzustufen (pH: 6,0-6,5; Gesamteisen: 10-20 mg/l; Chloride: 100-250 mg/l; Sulfate: 80-140 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 75-100 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]). Aufgrund der zumindest zeitweise hohen Grundwasserstände (s.o.) kommt eine Regenwasserversickerung nur in Zeiten niedrigerer Grundwasserstände in Frage.

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

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch 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 auch 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 trifft im vorliegenden Fall zu, da die errechnete Grundfläche unter Berücksichtigung der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unter 7.000 m² liegt. Auf eine Umweltprüfung konnte daher verzichtet werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen und die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- **Baugrunduntersuchung**
Krauss & Partner GmbH (Oldenburg, 15.04.2015)
- **Schalltechnische Untersuchung**
Ingenieur-Büro Gerlach (Bremen, 2015)
- **Biotoptypenkartierung**
Karin Hobrecht (02.07.2015)
- **Artenschutzrechtliche Erstabschätzung Fledermäuse, Vögel und Amphibien**
Niels Dresing (15.09.2015)

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

(a) Artenschutzrechtliche Prüfung gem. Bundesnaturschutzgesetz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Im Rahmen der Artenschutzprüfung relevant sind dabei die streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.

Die Biotoptypenkartierung hat ergeben, dass es sich beim Großteil des Plangebiets um sonstiges mesophiles Grünland, teilweise im Übergang zu artenarmem Extensivgrünland trockener Mineralböden, handelt. Der Bereich des Walls im Süden des Plangebietes ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Im Bereich parallel zur Otto-Brenner-Allee, nördlich des dort vorhandenen Erschließungsstichs, besteht artenreicher Scherrasen. Im Übrigen befinden sich mehrere Bäume im Plangebiet (Ahorn, Hainbuchen, Linden und Platanen). Es handelt sich hierbei weder um gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope noch um FFH-Lebensraumtypen.

Fledermäuse

Zwei kleinere Baumbestände im Plangebiet wurden auf Baumhöhlen und ihre Nutzbarkeit als Fledermausquartier untersucht. Der gemischte Baumbestand im Nordosten des Plangebietes besitzt ein relativ junges Alter und weist mit zwei Ausnahmen keine Höhlen auf. Zwei Hainbuchen hatten je eine kleinere Höhlung. Diese beiden Höhlen besaßen keine ausreichende Tiefe, um als Fledermausquartier von Bedeutung zu sein. Eine Quartierbesiedlung durch Fledermäuse ist hier auszuschließen und eine Fällung hat keinen nennenswerten Einfluss auf eine bestehende Fledermauspopulation.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe aus älteren Bergahornbäumen. Etwas abseits steht eine Platane. In der Platane konnten keine Höhlen festgestellt werden. Die Bäume des Bergahorns besaßen in einzelnen Fällen Höhlen. Diese Höhlen sind etwas tiefer als die Höhlen in den Hainbuchen. Die Nutzung als Sommer- oder Balzquartier für Fledermäuse ist eher unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich unmöglich. Eine Nutzung als Wochenstube ist aufgrund der geringen Größe der Höhlen nicht anzunehmen. Ein Winterquartier für einzelne Fledermäuse ist aufgrund der geringen Tiefe auszuschließen. Eine Nutzung als Jagdraum durch Fledermäuse ist hier anzunehmen, auch durch die Nähe zu weiteren Gehölzen der angrenzenden Grünanlage. Die Beseitigung der Bäume im Winterhalbjahr hat aber keinen wesentlichen Ein-

fluss auf die örtliche Fledermauspopulation.

Vögel

Das Untersuchungsgebiet ist ein eher offener Lebensraum mit relativ wenigen Gehölzen. Durch die Verortung im Siedlungsraum und die frei zugängliche Lage mit einer hohen Frequenz an menschlichen Einflüssen wie Spaziergängern, spielenden Kindern und Hunden ist mit seltenen oder streng geschützten Bodenbrütern nicht zu rechnen. Durch die geringe Anzahl an Gehölzen sind auch Baumbrüter potenziell nicht in höheren Anzahlen zu erwarten.

Gefährdete Arten (wie z.B. Grünspecht) oder streng geschützte Arten (wie z. B. Waldohreule), die typisch für Gartenstädte, Parks und ähnliche Lebensräume sind, können das Eingriffsgebiet potenziell besiedeln. Es ist aber aufgrund des relativ geringen Gehölzbestandes davon auszugehen, dass sie eher seltene Nahrungsgäste sind. Spechthöhlen konnten in den vorhandenen Gehölzen nicht nachgewiesen werden. Durch die Randlage zu vorhandenen Parks und der Größe des Eingriffsgebietes sowie dem eher geringen Gehölzbestand ist eine Beeinträchtigung seltener Vogelarten nicht zu erwarten.

Ein gravierender Einfluss auf gefährdete Arten oder streng geschützte Vogelarten ist nicht vorhanden. Dadurch, dass eine Fällung von Bäumen nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig ist, sind auch keine Nester oder Jungvögel häufigerer Arten betroffen.

Amphibien

Im Eingriffsgebiet gibt es keine offenen Gewässer. Da es sich eher um einen trockenen Lebensraum handelt, ist hier eine Reproduktion von Amphibien auszuschließen. Einzelne Individuen der Arten Grasfrosch und Erdkröte können zwar potenziell aus der Umgebung zur Nahrungssuche einwandern. Es dürfte sich dabei aber nur um wenige Tiere in sehr geringer Anzahl mit einer kurzen Aufenthaltsdauer handeln.

Die artenschutzrechtliche Erstabschätzung kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt werden. Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres nicht gefällt werden.

(b) Bremische Baumschutzverordnung

Gemäß Bremischer Baumschutzverordnung (BremBaumSchV) sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm in einer Höhe von 1m geschützt. Weiden sind ab einem Stammumfang von mindestens 300 cm geschützt.

Im Plangebiet müssen folgende Laubbäume entfernt werden, die gemäß Bremischer Baumschutzverordnung geschützt sind (Tab. 1).

Tab. 1: Zu entfernende geschützte Bäume im Bereich des geplanten Vorhabens

Art	Species	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Ausgleichspflanzung
Zuckerahorn	<i>Acer saccharinum</i>	230	14	3
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	170	10	2
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	130	9	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	130	8	1
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	128	7	1
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	182	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	182	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	173	9	2

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	160	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	138	8	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	128	8	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	188	10	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	125	7	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	180	9	2
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	192	10	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	180	7	2
			insgesamt	27

Nach § 6 BremBaumSchV soll die zuständige Naturschutzbehörde die Beseitigung von Bäumen gestatten, sofern eine nach einem Bebauungsplan zulässige Nutzung andernfalls nicht verwirklicht werden kann oder in unzumutbarer Weise beschränkt würde. Auch für diesen Fall schreibt § 9 Abs. 1 BremBaumSchV vor, dass im Rahmen der Angemessenheit und Zumutbarkeit eine Ersatzpflanzung zu fordern ist, die den eingetretenen Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild in ausreichendem Maße ausgleicht oder ersetzt. Vor diesem Hintergrund wird in den Durchführungsvertrag die Verpflichtung aufgenommen, dass durch den Vorhabenträger 27 großkronige standortheimische Laubbäume an anderer Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen sind. Mit dieser Maßgabe wird erwartet, dass eine Gestattung nach § 6 Abs. 1 BremBaumSchV erteilt werden kann und der Planung insoweit unüberwindliche Hindernisse nicht entgegenstehen.

(c) Weitere Umweltbelange

Neue Gebäude werden auf einer Brachfläche gebaut, die bis vor wenigen Jahren bereits mit einer Großwohnanlage bebaut war.

Menschen werden durch die geplante Maßnahme nur in geringem Umfang betroffen. Für die benachbarten Wohngebäude ist durch das Bauvorhaben von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Da im Plangebiet Immissionen aus Verkehrslärm bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Nachtruhe und einen Schutz von hausnahen Freibereichen zu gewährleisten. Diese werden durch entsprechende textliche Festsetzungen gesichert.

Durch die geplante Bebauung wird gegenwärtig unversiegelter Boden versiegelt. Die Speicher-, Rückhalte- und Filterfunktionen gehen verloren. Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung reduziert. Die Eingriffe können bei einer zumindest partiellen Rückhaltung des Regenwassers minimiert werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund des teilweise hoch anstehenden Grundwassers und der teilweise schlechten Versickerungsrate von $k_f < 10^{-6}$ m/s nicht erfolgen.

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

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch die vorhandene Wohnbebauung von untergeordneter Bedeutung. Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung der Brachfläche daher nicht beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Umweltbelange werden von der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nicht

betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind nicht bekannt.

(d) Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen

• Artenschutz:

Um potenzielle Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, dürfen die Gehölze gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar gefällt werden.

• Baumschutzverordnung:

Im Zuge der geplanten Maßnahme müssen 16 gemäß Bremischer Baumschutzverordnung geschützte Bäume entfernt werden. Für sie sind Ausgleichspflanzungen zu leisten. Als Ausgleichspflanzung sind 27 großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür sind autochthone Eichen (*Quercus robur/ Quercus petraea*), Linden (*Tilia cordata/ Tilia x intermedia 'Palilida'*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) in der Qualität 16-18 cm Stammumfang vorzusehen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde 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

Die neue Wohnbebauung soll für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Die Kindertagesstätte dient der Verbesserung des bedarfsgerechten, wohnortnahen Kinderbetreuungsangebots und richtet sich gleichermaßen an Mütter und Väter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:
BPW baumgart+partner

Bremen,

.....
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:
GEWOBA GmbH Wohnen und Bauen

Bremen,

.....