

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)
am 10. September 2015

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91
(Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der
Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle
(Bearbeitungsstand: 05.08.2015)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

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 14 Wohneinheiten sind das Ergebnis dieses Wettbewerbes. Mit der Bereitstellung eines Großteils der Wohnungen aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau soll Personen 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).

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 ist am 3. Februar 2014 vom Ortsamt West 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.

2.1 Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden zwei schriftliche Stellungnahmen von insgesamt vier Anwohnern vorgebracht. Dabei handelt es sich zum einen um eine Eingabe nach Art. 115 Abs. 3 der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen vom 15.04.2014, zum anderen um ein Schreiben an die Senatsbaudirektorin vom 19.06.2014.

2.2 Inhalt der Eingabe / Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Mit der vorgenannten Eingabe und Stellungnahme wenden sich die Bürgerinnen und Bürger gegen den Inhalt des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91; sie befürchten eine Verschlechterung der Entwässerungssituation in ihrem Wohngebiet sowie infolge der Neubebauung negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Bedingungen.

Im Einzelnen haben die Stellungnahmen folgenden Inhalt:

Regenwasserentsorgung bei Starkregenereignissen

Die Anwohner weisen auf bestehende Abwasserprobleme bei Starkregenereignissen im Gebiet der östlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhaussiedlung hin. Der in der Arndtstraße befindliche Mischwasserkanal und die Kanalisation in der Zwingli-, Calvin- und Lutherstraße seien für Starkregenereignisse nicht ausreichend dimensioniert. Außerdem befürchten sie eine Zunahme von Problemen bei der Regenwasserentsorgung durch die drei geplanten Wohngebäude im Plangebiet.

Stadtklima

Die Anwohner befürchten, dass durch den Bau der drei Wohnhäuser Frischluftschneisen zwischen den bestehenden drei Zeilenbauten im Plangebiet geschlossen und hierdurch die Frischluftversorgung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhaussiedlung beeinträchtigt würden. Hierdurch befürchten die Anwohner auch eine zunehmende Überhitzung in Sommermonaten.

2.3 Behandlung der Eingabe / Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Die Verwaltung hat die vorgenannten Schreiben geprüft und gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zur Regenwasserentsorgung bei Starkregenereignissen

Die drei geplanten Wohngebäude können grundsätzlich an die Mischwasserkanalisation der Arndtstraße angeschlossen werden. Infolge der schwierigen Entwässerungssituation – die Kanalisation in der Arndtstraße soll, soweit möglich, insbesondere bei Starkregenereignissen von Niederschlagswasser entlastet werden – ist jedoch für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept für die Bewirtschaftung des Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen erarbeitet worden, das sowohl die Bestandsgebäude als auch die Neubauten im Plangebiet berücksichtigt und dazu führt, dass das anfallende Regenwasser – auch bei Starkregenereignissen – auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes auf Gründächern zurückgehalten bzw. in Sickermulden versickert wird. Im Vergleich zum Stand der Planung, der der Eingabe zugrunde lag, sind zudem die Grundflächen von zwei der drei geplanten Wohngebäude reduziert worden, so dass die Versiegelung im Plangebiet nun zusätzlich geringer ausfallen wird.

Zum Stadtklima

Gemäß Plan 1 des Landschaftsprogramms Bremen hat das Plangebiet und der westlich angrenzende Grünzug Waller Grün eine lokale Bedeutung für das Stadtklima. Es handelt sich jedoch nicht um eine Kaltluftleitbahn mit übergeordneten Leitbahnfunktionen zwischen Entstehungsgebieten von Kaltluft und überwärmten Siedlungsbereichen. Eine Weiterentwicklung der Bebauung im Plangebiet ist möglich, wenn das Stadtklima bei der Planung berücksichtigt wird – z.B. im Hinblick auf die Erhaltung des Luftaustausches mit der Umgebung durch eine entsprechende Ausgestaltung und Stellung der Baukörper.

Diese Anforderungen erfüllt die Planung vor allem vor dem Hintergrund, dass die zusätzliche Flächenbeanspruchung durch die drei Wohngebäude mit Stellplatzanlagen nur untergeordnet zu den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet erfolgt. Der Grünzug Waller Grün bleibt vollständig erhalten. Die vorgesehene Bebauung mit einer offenen Bauweise in Form von Punkthäusern trägt zudem dazu bei, dass ein Frischluftaustausch mit der Umgebung erhalten bleibt. Auch die vorgesehene Dachbegrünung trägt der bioklimatischen Situation Rechnung.

2.4 Mitteilung an die Bürgerinnen und Bürger

Die Einwendenden wurden mit Schreiben vom 16. Juli 2014 über die Ausgangslage sowie den Stand der Planungen für eine Wohnbebauung im Plangebiet informiert. Gleichzeitig wurden die Bürgerinnen und Bürgern darauf hingewiesen, dass im weiteren Planungsprozess u.a. auch die für sie relevanten Fragen der Entwässerung und die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima geklärt werden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 91 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 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 91 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft 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 91 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage und ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. 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 berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

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) Abstimmungen

Dem Fachausschuss "Bau, Umwelt und Verkehr" des Beirates Walle ist die Planung in insgesamt vier öffentlichen Sitzungen (13.01.2014, 02.06.2014, 09.02.2015 und 06.07.2015) vorgestellt worden. Auf Grundlage der Stellungnahmen des Fachausschusses wurde die Planung angepasst und ergänzt. Alle vom Fachausschuss aufgeworfenen Fragen wurden hinreichend berücksichtigt, sodass bei der letzten Vorstellung der Planung in der Ausschusssitzung am 06. Juli 2015 keine Bedenken erhoben wurden und der Fachausschuss die Planung zur Kenntnis genommen hat.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauanlässen vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem 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: 05.08.2015) einschließlich Begründung zu.

3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle (Bearbeitungsstand: 05.08.2015) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 (Bearbeitungsstand: 05.08.2015)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91 (Bearbeitungsstand: 05.08.2015)

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Sankt-Magnus-Straße/ Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle

(Bearbeitungsstand: 05.08.2015)

A) Plangebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91 liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Westend westlich der Arndtstraße. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Sankt-Magnus-Straße,
- im Osten durch die Arndtstraße,
- im Süden durch den bestehenden Fußweg in Verlängerung der Lutherstraße und
- im Westen durch den Grünzug "Waller Grün".

Das Plangebiet umfasst

- die im Eigentum der GEWOBA befindlichen Flurstücke 24/5, 133/7, 190/7 sowie
- die noch im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindlichen Flurstücke 133/8 und 190/8, die jedoch bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Vorhabenträgerin erworben werden.

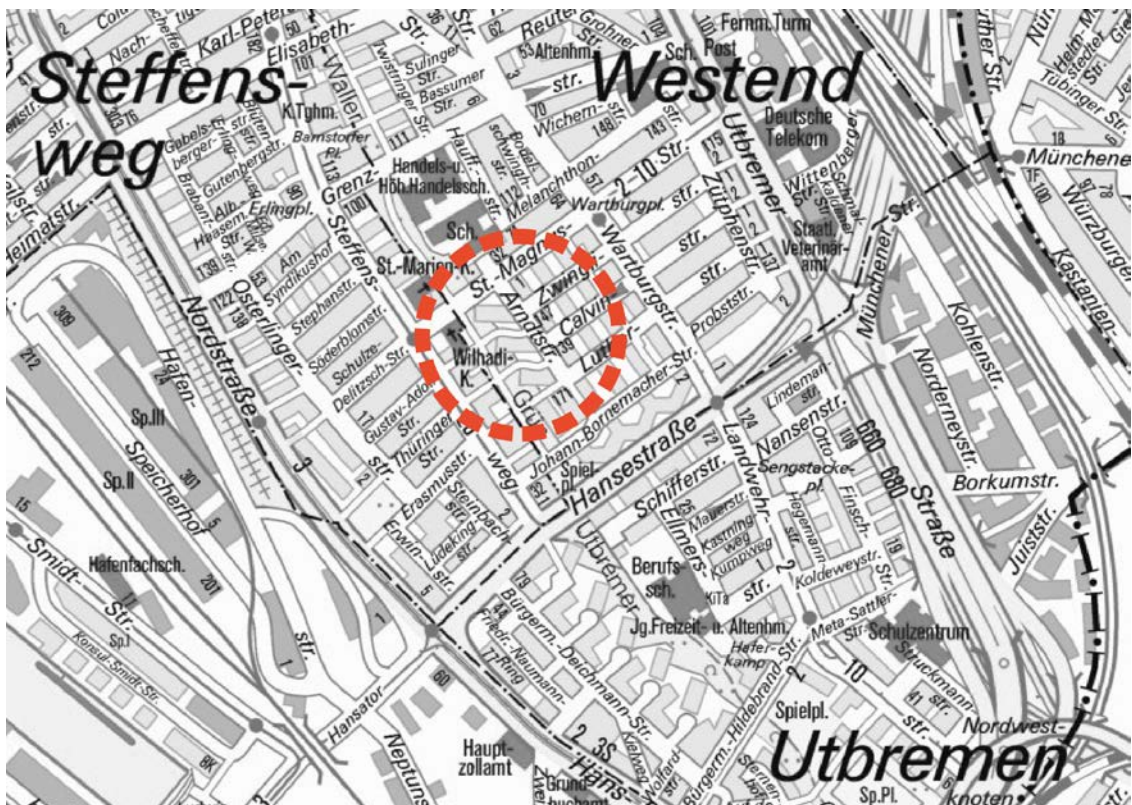


Abb. 1: Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis) in Bremen-Walle (Quelle: Geoinformation Bremen)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das rd. 6.100 m² große Plangebiet ist geprägt durch drei dreigeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise, die von der Arndtstraße erschlossen werden, sowie private Grünflächen und Baumbestand.

Das Plangebiet ist Bestandteil der so genannten ECA-Siedlung – eine Wohnsiedlung, die in den 1950er Jahren zur Behebung der Wohnungsnot durch das Wohnungsbauprogramm der US-amerikanischen ECA (Economic Cooperation Administration) gefördert wurde. Auf Grundlage des im Jahr 1951 vom Bundeswohnungsbauministerium bundesweit ausgelobten ECA-Realisierungswettbewerbs wurden preisgünstige Kleinwohnungen gebaut und der soziale Wohnungsbau gefördert. Die ECA-Siedlung besteht aus einer überwiegend dreigeschossigen Reihenhausbauung zwischen Wartburgstraße und Arndtstraße und den im Plangebiet bestehenden dreigeschossigen Zeilenbauten, die den westlichen Abschluss der ECA-Siedlung bilden.

Die Zeilenbauten im Plangebiet verfügen über ein als Kellerraum genutztes Sockelgeschoss und drei bewohnte Vollgeschosse. Sie enthalten kleine Wohneinheiten mit günstigen Mieten. Die letzte Modernisierung der Gebäudefassaden fand im Jahr 1999 statt. In den Jahren 2007 und 2008 wurden in zwei der Gebäudezeilen Badmodernisierungen durchgeführt. Die Erschließung der Zeilenbauten erfolgt über Laubengänge. Aufzüge sind nicht vorhanden, so dass die Erschließung der Wohnungen derzeit nicht barrierefrei ist.

Nördlich der Sankt-Magnus-Straße schließt an das Plangebiet eine dreigeschossige gemischt genutzte Bebauung an. Hier befinden sich neben Wohnnutzungen auch soziale und kirchliche Einrichtungen sowie die St.-Marien-Grundschule.

Westlich des Plangebiets verläuft der Grünzug "Waller Grün", der als öffentliche Grünfläche eine Erholungsfunktion für die angrenzende Wohnbevölkerung übernimmt. Über Wegeverbindungen, die auch durch das Plangebiet verlaufen, wird das "Waller Grün" an die angrenzenden Wohngebiete angebunden.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. So verkehren in der Wartburgstraße in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet die Straßenbahnlinien 2 und 10 (beide Richtung Gröpelingen/ Sebaldsbrück). Im Steffensweg verkehrt in ca. 200 m Entfernung die Buslinie 28 (Richtung Walle/ Universität). In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Bremen-Walle, der den Stadtteil Walle an den Eisenbahnverkehr anschließt.

Insgesamt handelt es sich um einen attraktiven und zentralen Wohnstandort, der durch die geplante Wohnbebauung weiter gestärkt werden und neue Impulse erhalten soll.

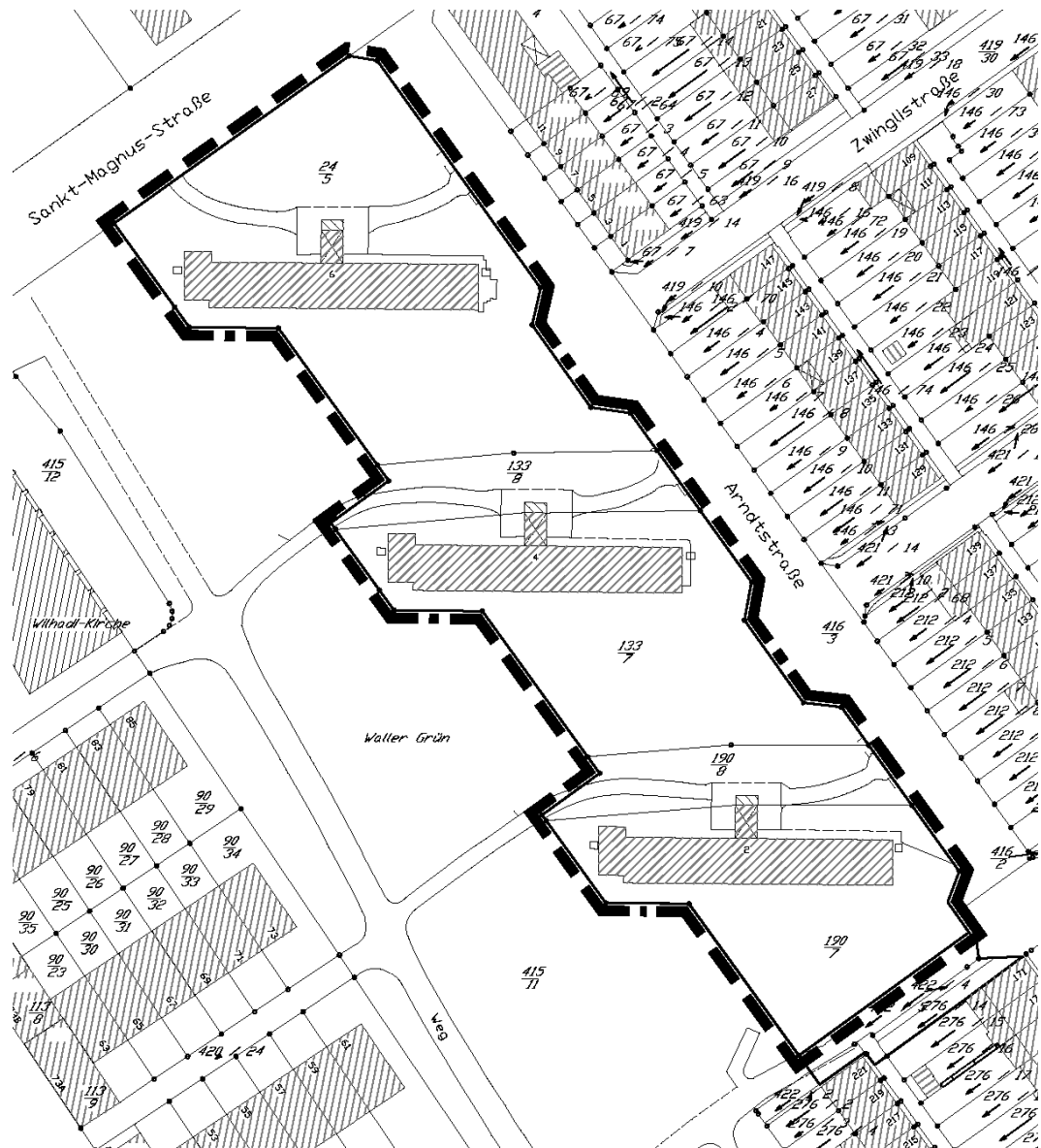


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Geoinformation Bremen)

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit dem Zusatz "Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben" dar. Dies bedeutet, dass bei der baulichen Nachverdichtung des Plangebiets die vorhandenen Grünfunktionen, bspw. Wasserrückhaltung und Regenwasserbewirtschaftung oder die Sicherung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen, berücksichtigt werden sollen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und entsprechenden Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91 besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit dem Vorhaben beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Errichtung von drei Wohngebäuden, die den Siedlungsbestand entlang der Arndtstraße und der Sankt-Magnus-Straße ergänzen sollen. Insgesamt sollen rd. 14 Wohnungen entstehen. Hiervon soll ein Großteil öffentlich gefördert und somit vor allem Personen mit geringerem Haushaltseinkommen die Möglichkeit geboten werden, in attraktiver innerstädtischer Lage günstig zu wohnen. Dabei werden verschiedene Zielgruppen, unter anderem auch junge Familien, angesprochen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zwei unterschiedlichen Gebäudetypen vor, die als Ergebnis aus dem Wettbewerb "Ungewöhnlich Wohnen" hervorgegangen sind, 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.

Im Bereich Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße soll ein viergeschossiges Gebäude entstehen, das als Eckbebauung einen städtebaulichen Akzent setzt. Das Gebäude orientiert sich zur Sankt-Magnus-Straße und greift gegenüber der Arndtstraße die Baufluchten der Bestandsgebäude im Plangebiet auf. In diesem Gebäudekörper sollen insgesamt acht Wohnungen entstehen.

Die beiden weiteren Gebäudekörper sollen dreigeschossig errichtet werden und die Gebäudehöhe der Bestandsgebäude aufgreifen. Sie bilden als Solitäre ein Gegenüber zu den bestehenden Zeilenbauten aus. In beiden Gebäuden sollen jeweils drei Wohnungen entstehen.

Weiteres Ziel der Planung ist eine Aufwertung der bestehenden Zeilenbauten durch die Anlage von Balkonen und eine neue gemeinsame Erschließung für Bestands- und Neubauten, die barrierefrei gestaltet sein soll. Derzeit sind die Wohnungen in den Bestandsgebäuden nicht barrierefrei erschlossen. Die Zugänge zu den Neubauten sollen über Verbindungsbrücken zum gemeinsamen Erschließungskern ebenfalls barrierefrei erfolgen.

Von den 13 für das Bauvorhaben erforderlichen Kfz-Stellplätzen sollen sieben auf dem Baugrundstück in insgesamt drei Parktaschen errichtet und die übrigen im Rahmen der Baugenehmigung nach den Regelungen des Stellplatzortsgesetzes abgelöst werden. Die Erschließung der Stellplatzanlagen erfolgt über die Arndtstraße.

Um die Erreichbarkeit des westlich an das Plangebiet angrenzenden Naherholungsraums "Waller Grün" und eine Verknüpfung des Plangebiets mit den bestehenden Quartieren zu beiden Seiten des Grünzugs künftig sicherzustellen, sollen die bestehenden Wegebeziehungen unter Wahrung der Barrierefreiheit erhalten und ausgebaut werden.

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen im Plangebiet ist ein Freiraumkonzept erarbeitet worden, das auch Elemente zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers beinhaltet. In die Grünflächen werden Sickermulden integriert.

Mit dem Neubau von insgesamt 14 Wohnungen werden weitere Ziele verfolgt:

- Umsetzung einer architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude
- Stärkung des Wohnstandortes durch städtebauliche Aufwertung und qualitätsvolle Innenentwicklung
- Umsetzung eines Freiflächenkonzeptes mit Schaffung von Aufenthaltsflächen

- Sicherung einer hohen Wohnumfeldqualität
- Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzeptes für die Neubauten und Bestandsgebäude

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 Stadtteil Walle leistet die Planung auch einen Beitrag zur Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption Bremen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91 ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher zu stellen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 91 leiten sich aus dem Vorhaben und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum ab. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das zur Regelung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung in die zwei Teilgebiete WA1 und WA2 unterteilt wird. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. In dem Plangebiet ausgeschlossen sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße von rd. 6.100 m² und dem angestrebten Gebietscharakter innerhalb der bestehenden Wohnbebauung nicht mit der Vorhabenplanung vereinbar. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies dient der Durchmischung des Gebietes und ermöglicht nicht störende gewerbliche Nutzungen bspw. in den Erdgeschosszonen der Gebäude, die das Gebiet beleben und kurze Wege ermöglichen.

Da im Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß BauNVO allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Mit der GRZ 0,4 wird eine den Eigenheiten der umgebenden Wohnbebauung entsprechende Dichte erreicht, die noch ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe in Verbindung mit einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse und der GRZ. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in dem allgemeinen Wohngebiet die zulässige Obergrenze der GFZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO von 1,2 bei voller Ausnutzung der Vollgeschosse und der GRZ eingehalten.

Die Regulierung der Gebäudehöhen der baulichen Anlagen erfolgt über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m in Verbindung mit einer zwingenden Zahl von vier Vollgeschossen im Bereich des geplanten Gebäudes an der Ecke Arndtstraße / Sankt-Magnus-Straße. Diese Festsetzung leitet sich aus dem Gebäudebestand

entlang der Sankt-Magnus-Straße und dem Planungsziel her, an dieser Stelle einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Die übrigen Gebäude werden mit einer Gebäudehöhe von maximal 11,0 m in Verbindung mit einer zwingenden Zahl von drei Vollgeschossen festgesetzt und sind damit etwas höher als die Bestandsgebäude.

Zur Sicherung einer fußläufigen Anbindung des Plangebiets an den Grünzug Waller Grün wird festgesetzt, dass die mit A gekennzeichneten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 mit einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m über dem Bezugspunkt von Bebauung freizuhalten sind.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baukörper nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Arndtstraße". Die Festsetzung einer Bezugsgröße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die Bebauung.

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.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Für die Bebauung des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Baukörper zu allen Seiten einen Grenzabstand einhalten müssen und eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. 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. Im Bereich der Bebauung an der Ecke Arndtstraße / Sankt-Magnus-Straße wird der geplante Baukörper gem. dem städtebaulichen Konzept und zur Sicherung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs durch Baulinien gesichert.

Um die Herstellung von hausnahen Freibereichen und gebäudebezogenen Erschließungsanlagen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten um bis zu 1,5 m zugunsten von Laubengängen, Terrassen und Balkonen zulässig ist.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Arndtstraße. Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Stellplatzanlagen werden über die Arndtstraße erschlossen. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben kann grundsätzlich an die Mischwasserkanalisation der Arndtstraße angeschlossen werden. Aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation – die Kanalisation in der Arndtstraße soll, soweit möglich, insbesondere bei Starkregenereignissen von Niederschlagswasser entlastet werden – ist jedoch ein Entwässerungskonzept für die Bewirtschaftung des Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen erarbeitet worden, das sowohl die Bestandsgebäude als auch die Neubauten berücksichtigt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sollen im Bereich der Grünflächen insgesamt bis zu acht Sickermulden mit einer Normeinstautiefe – d.h. einem Wasserstand nach Regenereignissen von bis zu 30 cm – angelegt werden, in denen das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser versickert werden soll. Alle versiegelten Flächen werden an diese Sickermulden angeschlossen. Die Entwässerungsmulden sind dabei so dimensioniert, dass das Regenwasser auch bei Starkregenereignissen aufgenommen werden kann und Überläufe in das öffentliche Kanalnetz so vermieden werden.

Im Bereich der Bestandsgebäude soll eine Umlegung der Regenwasserfallrohre so erfolgen, dass eine Einleitung des Regenwassers in die vorgesehenen Sickermulden ermöglicht wird. Somit erfolgt eine Entkoppelung der Abflussmengen des Regenwassers der Dachflächen der Bestandsgebäude von der Einleitung in die Mischwasserkanalisation in der Arndtstraße.

Auch im Bereich der Neubauten soll das anfallende Regenwasser in die vorgesehenen Sickermulden eingeleitet werden, wodurch auch die Neubauten von der öffentlichen Mischwasserkanalisation entkoppelt werden. Darüber hinaus ist im Bereich der Neubauten eine Dachbegrünung vorgesehen, so dass das anfallende Regenwasser hier zurückgehalten werden kann.

Im Bebauungsplan wird vor diesem Hintergrund festgesetzt, dass die Dachflächen der Neubauten mindestens zu 80 Prozent extensiv zu begrünen sind. Darüber hinausgehende Regelungen zum oben beschriebenen Entwässerungskonzept werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und sozialen Einrichtungen umgeben. Relevante Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen oder aus Flugverkehr bestehen nicht. Von der Sankt-Magnus-Straße, dem Steffensweg und der Arndtstraße wirkt jedoch 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 bis zu 55 dB(A) bzw. entlang der Sankt-Magnus-Straße bis zu 60 dB(A) erreicht. Nachts ist im gesamten Plangebiet mit Lärmwerten von bis zu 50 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 5 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.

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

Aufgrund der Schallimmissionen von bis zu 60 dB(A) tagsüber 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 der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

7. 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 Eichen und eine Robinie). Der Ausgleich für eine Fällung dieser Bäume hat in gleicher Anzahl und Art 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.

Zur Rückhaltung des Regenwassers im Bereich der geplanten Wohngebäude wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Neubauten mindestens zu 80 Prozent extensiv zu begrünen sind (vgl. auch Kap. C 5 dieser Begründung).

8. 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.

9. 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 in das Hauptgebäude oder in die Nebenanlagen baulich integriert werden.

10. Kampfmittel, Altlasten

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

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Wohnbebauung nicht zu erkennen ist.

11. Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt. 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 91 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. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

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 die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Entwässerungskonzept, Ulbrich Ingenieurplanungen (UIP), Bremen, Juli 2015
- Artenschutzrechtliche Einschätzung und Baumartenbestimmung, Niels Dresing, Bremen, September 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 Stadtteil Walle und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es wird derzeit geprägt durch drei dreigeschossige Zeilenbauten, die von der Arndtstraße erschlossen werden, sowie private Grünflächen mit Scherrasen und vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher. Westlich des Plangebiets grenzt der Grünzug "Waller Grün" an.

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch die überwiegend vorhandene Wohnbebauung von untergeordneter Bedeutung. Das Vorhaben fügt sich mit seiner drei- bzw. viergeschossigen Bebauung in das vorhandene Landschafts- bzw. Stadtbild ein. Die Zugänglichkeit zum Waller Grün bleibt erhalten.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen im näheren Umfeld geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bio-klimatischer 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. geschädigt. Die Eingriffe können mit der vorgesehenen Versickerung des Regenwassers minimiert werden.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebiets zwischen 3,5 und 4,5 mNN.

In einer Mächtigkeit von 1,5 m ab Geländeoberfläche kann nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen mit einer anthropogenen Auffüllung (Sand mit etwas Bauschuttanteilen) gerechnet werden. Als jüngste geologische Schichten liegen in Mächtigkeiten von 2 m bis 3 m Dünenande vor. Darunter stehen flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone = Auenlehm) an, die in einer Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 1 m auftreten; lokal können andere Mächtigkeiten erreicht werden. In diesen Weichschichten können ebenfalls Torflagen vorkommen. Die Baugrunderkarte weist im Plangebiet einen Baugrund mit 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. 12 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2011) ergaben freie Grundwasserstände um 0,75 mNN (entsprechend 2,75 m bis 3,75 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 1,5 mNN (entsprechend 2 m bis 3 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzustufen (pH: 6,5-7,0; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 250-500 mg/l; Sulfate 200-240 mg/l; Magnesium: 30-40 mg/l; Calcium: 100-150 mg/l. Die Angaben sind der Geochemischen Kartierung Bremen aus dem Jahr 1993 entnommen.

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

(d) Schutzgut Pflanzen

Neben Scherrasenflächen finden sich im Plangebiet vornehmlich einheimische Bäume und Sträucher. Zur Errichtung und Erschließung der drei Neubauten müssen drei Bäume gefällt werden, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen. Dabei handelt es sich um zwei Eichen und eine Robinie. Zum Ausgleich werden Ersatzpflanzungen in gleicher Anzahl und Baumart vorgenommen. Darüber hinaus sind 32 weitere kleinere Bäume zu entfernen. Hierbei handelt es sich um jüngere Bäume und Gehölzgruppen, die in den Freibereichen zwischen den Bestandsbauten gewachsen sind. Eine Fällung der Gehölze ist nicht vermeidbar, da an ihren Standorten die Neubebauung und Erschließungsflächen geplant sind. Eine Verschiebung der Neubauten ist nicht möglich, da das Vorhaben ansonsten in den öffentlichen Grünzug ragen würde.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch drei Wohngebäude, die von einem Parkausläufer (Waller Grün) umgeben sind. Neben Scherrasenflächen finden sich im Vorhabenbereich vornehmlich einheimische Bäume und Sträucher. Die häufigsten Bäume sind dabei Hainbuche, Feldahorn und Eiche. Die Umgebung des Plangebiets ist ge-

prägt durch relativ geschlossene Wohnbebauung, im Westen grenzt der Grünzug des Waller Grüns an.

Im September 2013 wurde eine zoologische Erstabschätzung durchgeführt, in der die im Plangebiet vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften untersucht wurden. Bei den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten handelte es sich um häufige, ungefährdete Arten. Festgestellt wurden Amseln, Elstern, Rabenkrähen und Ringeltauben. Außer dem Grünspecht sind als weitere Vogelarten wohl keine gefährdeten oder streng geschützten Vogelarten zu erwarten. Da keine ausreichend großen Höhlen nachgewiesen werden konnten, ist ein Brutvorkommen des Grünspechts als unwahrscheinlich anzusehen. Daher würde bei einem Vorkommen des Grünspechts das Plangebiet wohl nur sporadisch zur Nahrungssuche genutzt.

Bezüglich eines Fledermausvorkommens im Plangebiet wurde im Zuge der zoologischen Erstabschätzung im September 2013 eine Ausflugkontrolle vorgenommen. Hierbei wurden im Plangebiet die Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet jedoch nicht festgestellt. Daher ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von Fledermäusen ausschließlich als Jagdlebensraum genutzt wird.

Als Ergebnis der zoologischen Erstabschätzung ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange wesentlich beeinträchtigt werden. Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende 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 durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) der Mittelungspegel von 55 dB(A) bei hausnahen Freibereichen einzuhalten ist.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots im Bremer Stadtteil Walle durch eine bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Innenbereich. Das Gebiet ist zudem durch die Straßenbahnhaltestelle in der Wartburgstraße sowie die Bushaltestellen im Steffensweg gut an den ÖPNV angebunden. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Bremen-Walle, der den Stadtteil Walle an den Fernverkehr der Deutschen Bahn anschließt. 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 Energiekonzept. Die Vorhabenträgerin wird die Gebäude mindestens im Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70 errichten und sieht ferner vor, in einem der Bestandsgebäude ein BHKW einzubauen, durch das die Gebäude versorgt werden sollen. Weitere Regelungen zum Energiekonzept 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) und (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 aufgrund 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 attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter.

Für Entwurf und Aufstellung
BPW baumgart+partner
Bremen,

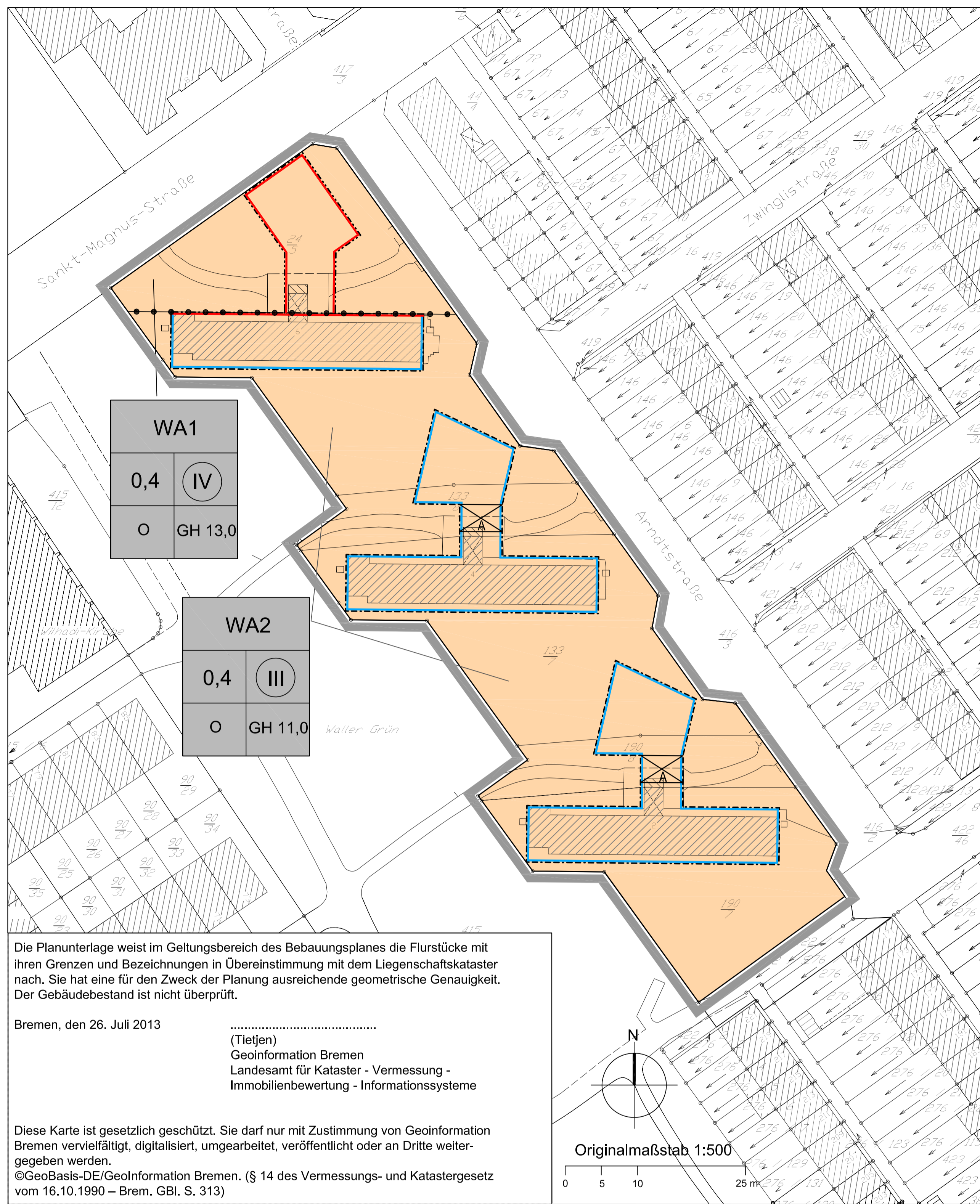
.....
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin
GEWOBA
Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Im Auftrag

Bremen,

.....
für die GEWOBA



Die Planunterlage weist 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
 (Tietjen)
 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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenhabeträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen kann zugunsten der Herstellung von Laubgängen, Terrassen und Balkonen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese maximal 1,5 m beträgt.
- Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA2 mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einer lichten 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 Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Arndtstraße".
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Technikbauten, Aufzugsüberfahrten und eingebaute Treppenausstiege um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- Schallschutz
- 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. schallabsorbierende 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 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist in den allgemeinen Wohngebieten durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- 8.3 Für hausnahe 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.
- 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.
- 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 (BauNVO) 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

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

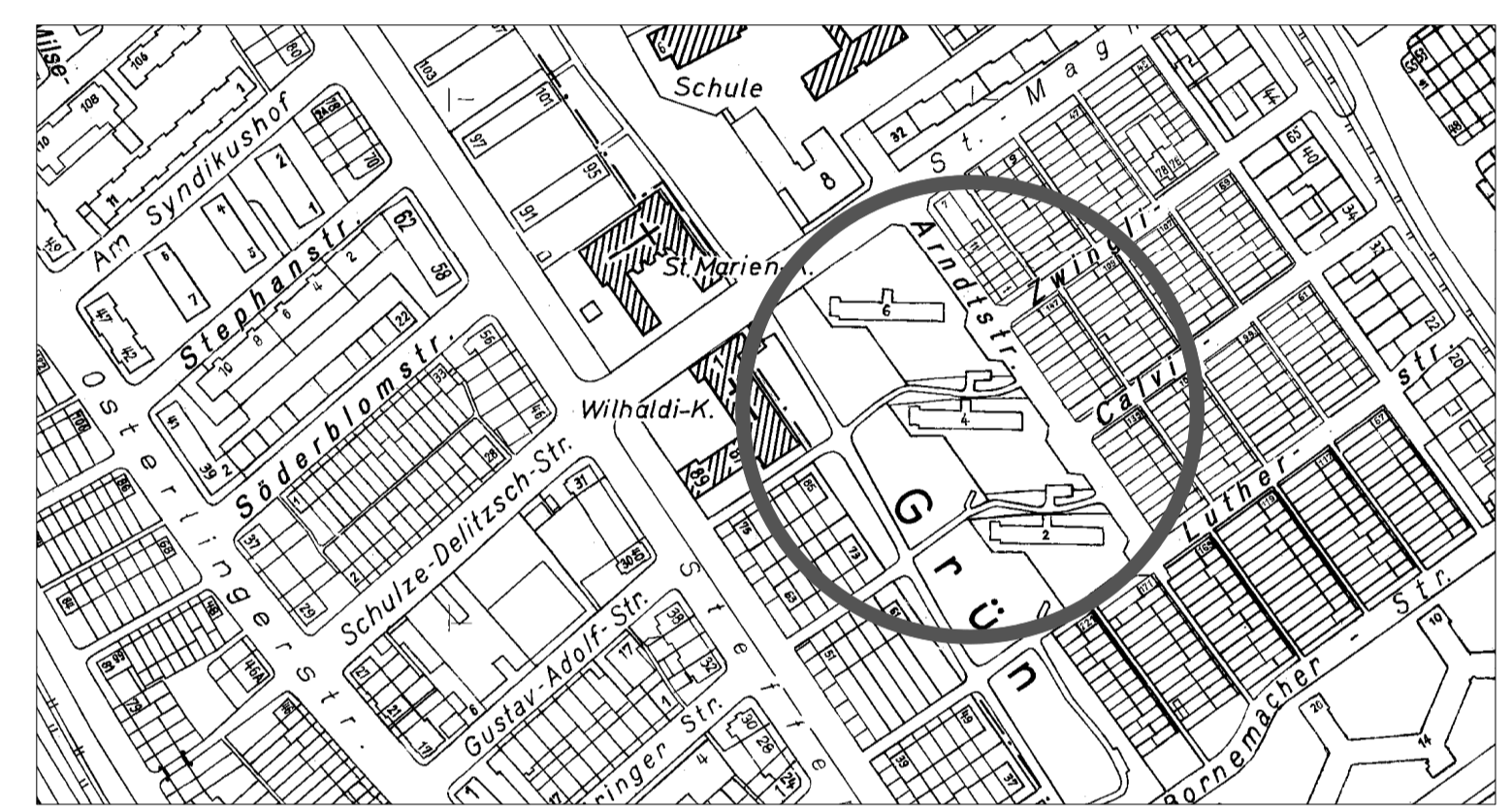
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

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

Entwurf zur Abstimmung (Bearbeitungsstand: 05.08.2015)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner
 Stadt- und Regionalplanung
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Ostertorsteinweg 70-71 28203 Bremen

Vorhabenträgerin: GEWOBA
 Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
 Rembertiring 27
 28195 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
 Senator
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Wedler
 Bearbeitung: Braun, BPW baumgart+partner
 05.08.2015 (d.A. / TÖB)
 Verfahren: Holstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91