

Bremen, den 30. Mai 2017

Telefon: 361-10347 (Herr Schilling)  
361-89428 (Herr Eickhoff)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/264 (S)  
Tagesordnungspunkt

## Deputationsvorlage

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 126  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende zwischen der Ottostraße und der Kantstraße in Bremen-Neustadt**

(Bearbeitungsstand: 05.05.2017)

- Planaufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung

#### I. Sachdarstellung

##### A) Problem

Die Windler Grundstücksverwaltungs GbR (Vorhabenträgerin) beabsichtigt auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle des Familienbesitzes in der Ottostraße in der Bremer Neustadt zwei Gebäude mit bis zu 75 Appartements für Studierende sowie eine kleinere Wohnung im Sinne eines Altenteilers für die Familie zu errichten.

Der Vorhabensbereich umfasst im Bestand zwei Wohnhäuser entlang der Ottostraße sowie einen Innenhof mit landwirtschaftlichen Gebäuden, Schuppen und weiteren Nebenanlagen. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor rd. zehn Jahren aufgegeben. Eine Nachfolgenutzung wurde bisher nicht gefunden. Seitdem liegt der landwirtschaftliche Betriebshof brach. Vor diesem Hintergrund sollen die Gebäude abgerissen und entlang der Ottostraße sowie im Innenhof jeweils ein Wohnhaus mit Mikroappartements für Studierende errichtet werden. Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Das Vorhaben kann nicht auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden.

##### 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**

Die Öffentlichkeit wurde am 17. August 2016 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Neustadt/Woltmershausen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

#### **2.1 Ergebnis der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Einwohnerversammlung wurden Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet sowie Bedenken und Anregungen entgegengenommen. Diese Einwände wurden bei der weiteren Planaufstellung ausgewertet und haben zu einer Modifizierung der Vorhabenplanung geführt.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Auf S. 1 Absatz 3 dieses Protokolls wird die Aussage zum Aufstellungsbeschluss durch die Deputation dahingehend berichtigt, dass die Deputation gebeten werden soll, einen Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 zu fassen.

Im Nachgang zu der vorgenannten Einwohnerversammlung haben Anwohnerinnen und Anwohner der Ottostraße sowie Kantstraße Stellungnahmen mitgeteilt. Diese Stellungnahmen sowie deren Behandlung sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

### **3. 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 126 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.

#### **4. Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 126 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine rd. 1.660 m<sup>2</sup> große Hofstelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes mit Wohnhaus in der Ottostraße. Seit Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes in der Ottostraße liegt das Betriebsgelände brach. 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.

#### **5. 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 im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Lediglich aufgrund der 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**

Das Vorhaben zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende 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**

Die Vorhabenplanung zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende in der Ottostraße in Bremen-Neustadt ist dem Beirat Neustadt in seiner Sitzung am 27. April 2017 vorgestellt worden.

Im Anschluss daran hat der Beirat Neustadt folgenden Beschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 126 gefasst:

„Der Beirat Neustadt stimmt dem vorgelegten Vorentwurf zum V-+E-Plan 126 (Ottostraße) nicht zu, da die Dimensionierung des Bauvorhabens der Umgebung nicht gerecht wird. Das Vorhaben ist bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten und der Kubatur überdimensioniert.“

Die Verwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Da die Anzahl der Studierenden in der Neustadt steigt und in der Neustadt Wohnraum für Studierende benötigt wird, soll an den grundsätzlichen Planungszielen zur Errichtung von Mikroappartements für Studierende festgehalten werden. Die Bedenken des Beirates führten jedoch zu einer Anpassung der Planung. Die Länge des Gebäudes im Innenhof wurde um 4 m reduziert. Die Anzahl der geplanten Mikroappartements wird auf 75 verringert. Die Versiegelung im Plangebiet wird somit weiter minimiert. Aufgrund der modifizierten städtebaulichen Konzeption wird das Vorhaben für städtebaulich angemessen gehalten.

Der Beirat Neustadt wird zeitgleich zur öffentlichen Auslegung im Rahmen der Trägeranhörung erneut beteiligt.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

## **II. Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 126 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende in der Ottostraße in Bremen-Neustadt 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 Bebauungsplans 126 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende in der Ottostraße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand 05.05.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 126 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende in der Ottostraße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand 05.05.2017) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

### Anlagen

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 126 (Bearbeitungsstand: 05.05.2017)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 (Bearbeitungsstand: 05.05.2017)
- Protokoll der Einwohnerversammlung

**Freie Hansestadt Bremen**  
**Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV)**

**Niederschrift zur Einwohnerversammlung**

**zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 in Bremen-Neustadt in der Ottostraße.**

am Mittwoch, 17.08.2016 im SOS-Kinderdorf (Mensa), Friedrich-Ebert-Straße 101, 28199 Bremen.

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 20.00 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Annemarie Czichon waren neben den Bürgerinnen und Bürgern auch Vertreter des Beirats Neustadt. Weitere Teilnehmer waren Herr Schilling (SUBV; Ref. 64 Planung-Bauordnung Süd), Herr Diepenbrock (Architekt), Herr Windler sowie Herr Lemke und Frau Luft (Planungsbüro BPW baumgart+partner).

**Frau Czichon** begrüßt die Anwesenden zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Zur Einwohnerversammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse eingeladen. Zweck der heutigen Zusammenkunft ist, die Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben zu informieren und der Verwaltung zu ermöglichen, die Wünsche und Anregungen der Bürger zu ermitteln. Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 (1) Bau-Gesetzbuch statt. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

**Herr Lemke** stellt anhand einer PowerPoint Präsentation die mit der Planung verfolgten Ziele, das Planverfahren sowie das Plangebiet vor. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung von zwei Gebäuden für primär studentisches Wohnen. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 126 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro BPW baumgart+partner erarbeitet. Es ist vorgesehen, ein beschleunigtes Verfahren für Vorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchzuführen.

Im Anschluss an die Präsentation werden folgende Stellungnahmen abgegeben und Fragen gestellt, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in folgende Themenblöcke gegliedert werden:

**Wohngebäude**

- 1) Die vorgesehene Höhe und Geschossanzahl der geplanten Wohngebäude wird von mehreren Bürgerinnen und Bürgern kritisch gesehen, sie passe nicht in die Umgebung und würde die Ottostraße verdunkeln. Es wird vorgeschlagen, dass Gebäude nach hinten zu versetzen um so einen Grünstreifen vor dem Gebäude zu erhalten, der die Ottostraße insgesamt begrünt und aufwertet. Bei der Innenbebauung werden Konflikte mit der neuen Nutzung erwartet.

*Antwort Herr Lemke/Herr Windler: Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Bebauung in der Ottostraße und die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Die bisherige Grenzbebauung fällt weg. Der Vorschlag für den Rücksprung wird aufgenommen und geprüft.*

- 2) Ist mit Verschattung ist zu rechnen?

*Antwort Herr Lemke: Aufgrund der Lage und der Ausrichtung der Gebäude ist mit keiner verstärkten Verschattung zu rechnen. Es kann eine zusätzliche Verschattungsstudie durchgeführt werden, wenn die Planungen konkreter sind.*

- 3) Einige Bürgerinnen und Bürger wünschen sich weniger Versiegelung indem z.B. auf die Errichtung der Hinterhofbebauung verzichtet wird.

*Antwort Herr Lemke: Es findet sogar eine Entsiegelung statt, da bisher die Fläche vollständig versiegelt ist. Durch die Errichtung des Wohngebäudes im Hinterhof und der Tiefgarage wird es dennoch Grünflächen geben. Das Dach der Tiefgarage wird begrünt und bepflanzt werden.*

- 4) Wie viele Wohneinheiten wird es geben und wie groß sind die angebotenen Wohnungen?

*Antwort Herr Diepenbrock: Es soll 60-70 Mikroappartements geben, die ca. 22 m<sup>2</sup> groß sein werden. Pro Stockwerk sind es ca. 7 Appartements.*

- 5) Die Bewohnerzahl ist für Ottostraße zu hoch, aufgrund der Zielgruppe Studenten ist mit einer hohen Fluktuation und mit erhöhtem Lärm zu rechnen.

*Antwort Herr Lemke/Herr Windler: Für Studenten muss dringend Wohnraum geschaffen werden, die Lage eignet sich besonders gut für ein Wohnheim. Lärmbelästigung durch Freizeitaktivitäten der Bewohner ist Sache der Ordnungsbehörde und sollte dementsprechend gemeldet werden. Familie Windler hat ein eigenes Interesse an einer ruhigen Nachbarschaft.*

#### **Baustellenabwicklung**

- 6) Wann soll mit den Bauarbeiten begonnen werden? Wie lange wird die Bauphase dauern? Welche Maßnahmen sind zum Schutz der Anwohner und der benachbarten Gebäude vorgesehen?

*Antwort Herr Diepenbrock/Herr Schilling: Um die Bauzeit so gering wie möglich zu halten, wird zum größten Teil mit Fertigbaustellen gearbeitet. Die voraussichtliche Bauzeit wird ca. 15 Monate betragen. Mit den Bauarbeiten kann begonnen werden, wenn die formalen Planungen abgeschlossen sind und Baugenehmigungen erteilt wurden. Dies kann in ca. einem Jahr der Fall sein. Darüber hinaus werden generell die bestehenden technischen Regelwerke zur Abwicklung von Baustellen berücksichtigt.*

#### **Verkehrliche Erschließung und Stellplätze**

- 7) Wie viele Stellplätze wird es geben und wo werden diese angeordnet?

*Antwort Herr Lemke: Es wird 22 Stellplätze geben, die sich alle in der Tiefgarage befinden. Zusätzlich 4 Besucherstellplätze, die in der Ottostraße angeordnet werden können. Damit liegt die Anzahl über der Stellplatzverordnung für Studentenwohn-*

heime. Darüber hinaus wird es 1:1 Fahrradstellplätze geben. Zudem ist ein Carsharing Angebot und ÖPNV in unmittelbarer Nähe.

- 8) Wird es eine komplett- oder halbgeschlossene Tiefgarage sein? Wie tief wird diese werden? Wie sieht die Erschließung der Tiefgarage aus?

Antwort Herr Diepenbrock: Die Tiefgarage wird vollständig geschlossen, zur Hofseite wird die Lüftung angebracht. Geplant ist, dass die Tiefgarage 1m unterirdisch und 1m überirdisch sein wird. Die Erschließung erfolgt über eine ebenerdige Einfahrt, die im Hof eingehaust wird.

#### Sonstiges

- 9) Einige Bürgerinnen und Bürger erkundigen sich, ob es Pläne für das Grundstück Nr. 16 gibt.

Antwort Herr Windler/Herr Lemke: Das Grundstück Nr. 16 gehört nicht zu den aktuellen Planungen und ist nicht im Besitz der Vorhabenträgerin. Es wäre jedoch wünschenswert, das Gebäude mit einzubeziehen, da es sehr baufällig ist. Eine genaue Abgrenzung des B-Plans steht noch nicht fest.

- 10) Das Grundwasser in der Nachbarschaft ist sehr niedrig, ist mit einer Absenkung des Grundwassers zu rechnen bzw. kann es zu Problemen kommen insbesondere bei Bau der Tiefgarage?

Antwort Herr Windler: Grundwasser wird noch einmal geprüft.

- 11) Es gibt in der Ottostraße bereits Probleme mit Müll. Bei der Anzahl der Wohnungen werden vermehrte Probleme befürchtet.

Antwort Herr Windler: Es wird ein Hausmeisterdienst geben, die Müllcontainer werden nicht sichtbar und verschlossen untergebracht.

- 12) Wird es ein Sicherheitskonzept geben, wird die Einfahrt verschlossen werden, damit Unbefugte nicht auf das Grundstück und somit auf benachbarte Grundstücke gelangen können.

Antwort Herr Windler: Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.

- 13) Wo können sich Bürgerinnen und Bürger über den weiteren Verlauf und aktuellen Stand der Planung informieren?

Antwort Herr Schilling: Auf der Internetseite [www.bauleitplan.bremen.de](http://www.bauleitplan.bremen.de) können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger über Bebauungspläne, die sich bereits in der Auslegung befinden, informieren. Die heutige Präsentation wird auf der Ortsamtswebseite eingestellt. Im späteren Verlauf, liegt der VEP 126 öffentlich zur Einsicht aus. Bei Fragen zum aktuellen Stand, wird auf Herr Schilling sowie Herr Lemke verwiesen.

Frau Czichon schließt die Einwohnerversammlung um 20.00 Uhr.

Czichon

(Vorsitzende)

Luft

(Schriftführerin, BPW baumgart+partner)

Bremen, 22. August 2016

BPW baumgart+partner

Seite 3 von 3

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

**(Entwurf)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 126**

**(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende zwischen der Ottostraße und der Kantstraße in Bremen-Neustadt  
(Bearbeitungsstand: 02.05.2017)**

**I. Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Nach der Einwohnerversammlung beim Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 17. August 2016 sind zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 126 folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mitgeteilt worden:

- hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet! -

# Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung eines Studierendenwohn-  
heims (Appartements) mit zwei Gebäuden zwischen der Ottostraße und der Kantstra-  
ße in Bremen-Neustadt**

**(Bearbeitungsstand: 05.05.2017)**

## **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Südvorstadt und umfasst die Flurstücke 1300, 1301 und 1280/2 in der Flur VL12. Es ist rd. 1.660 m<sup>2</sup> groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Gärten der Wohnbebauung Kantstraße 104-122 (Flurstücke 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267/1, 1267/2, 1267/3, 1267/4),
- im Nordosten durch den Hinterhof des Grundstücks Ottostraße 9 (Flurstück 1296),
- im Südosten durch die Gärten der Wohnbebauung Ottostraße 10-12 (Flurstücke 1297, 1298, 1299) sowie durch die Ottostraße
- im Südwesten durch das Grundstück Ottostraße 16 (Flurstück 1303/5) und einem Garagenhof (Flurstück 1280/1)

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Vorhabengebiet umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus in der Ottostraße 14 sowie das Nachbargrundstück Ottostraße 13, auf dem ein Wohngebäude steht. Der landwirtschaftliche Betrieb entstand vor ca. 140 Jahren, als es in der Ottostraße noch keine Wohnbebauung gab. Vor zehn Jahren wurde die landwirtschaftliche Nutzung in der Ottostraße aufgegeben bzw. verlagert. Da sich für die landwirtschaftlichen Immobilien in der Ottostraße keine Nachnutzungen gefunden haben, stehen die baulichen Anlagen der Hofstelle leer und verfallen zunehmend.

Die Hofstelle ist von Wohnbebauung, überwiegend in Form von "Bremer Häusern", umgeben. Sie liegt größtenteils in einem Innenhof, an dem im Südwesten ein Garagenhof und im Nordosten ein Garten mit einer Moschee angrenzt. Der Innenhof ist nahezu vollständig versiegelt. Im Hof befindet sich ein Birnbaum. Das Gelände fällt gegenüber dem Straßenniveau der Ottostraße um ca. einen Meter ab. Der Hofbereich ist von der Ottostraße aus nicht einsehbar, da das zum landwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Wohnhaus (Ottostraße 14) den Blick auf den Hof versperrt.

Die nächstgelegenen Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen mit einem Supermarkt in weniger als 100 m Entfernung in der Gastfeldstraße sowie des Weiteren in rd. 300 m Entfernung im zentralen Versorgungsbereich der Pappelstraße. Im Kreuzungsbereich Gastfeldstraße/Friedrich-Ebert-Straße besteht mit der Haltestelle Gastfeldstraße ebenfalls in rd. 300 m ein ÖPNV-Anschluss an die Straßenbahnlinie 6 (Richtungen Universität und Flughafen) sowie an die Buslinie 26/27 (Richtungen Überseestadt/Findorff und Huckelriede). Die Bushaltestelle der Linie 26/27 in der Meyerstraße ist rd. 200 m vom

Plangebiet entfernt, so dass das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen ist. Am südlichen Ende der Ottostraße besteht eine Car-Sharing-Station mit vier PKW. Die Hochschule Bremen an den Neustadtwallanlagen ist rd. 1.300 m entfernt.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Der Vorhabenbereich liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile").

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin ist eine Gesellschaft der Eigentümerfamilie des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes. Sie beabsichtigt die baulichen Anlagen der Hofstelle sowie auch die beiden Wohnhäuser Ottostraße 13-14 abzureißen und zwei Gebäude mit Wohnungen für Studierende zu errichten. Ein Gebäude soll anstelle der Wohnhäuser Ottostraße 13-14 und ein Gebäude im Innenhof entstehen. Insgesamt sollen bis zu 75 Appartements für Studierende und eine Wohnung für die Eigentümerfamilie geschaffen werden.

Anlass der Planung ist zum einen die Absicht der Nachnutzung der brachliegenden Hofstelle und somit auch der Vermeidung der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes sowie zum anderen der Mangel an Wohnraum für Studierende in Bremen, insbesondere in den zentralen Lagen. Vor diesem Hintergrund hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen am 24.02.2015 im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen mit dem 2. Wohnraumförderungsprogramm auch beschlossen, dass studentische Wohnformen in dem Wohnraumförderungsprogramm besondere Berücksichtigung finden sollen.

Aufgrund der Nähe zur Hochschule Bremen am Neustadtwall, des guten ÖPNV-Anschlusses und der städtebaulich integrierten Lage verfügt das Plangebiet über gute Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum für Studierende in der Bremer Neustadt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende erreicht werden.

Die städtebauliche Planung sieht vor, entlang der Ottostraße ein viergeschossiges Gebäude mit bis zu 45 Appartements sowie einer kleinen Wohnung für die Eigentümer zu errichten. Im Erdgeschoss befindet sich ein rd. 8 m breiter Zugangsbereich, der auch als Einfahrt das zweite, im Innenhof gelegene Gebäude mit einigen PKW-Stellplätzen verkehrlich erschließt. Der Innenhof liegt rd. 1 m niedriger als die Ottostraße. Das Gebäude im Innenhof verfügt über drei Geschosse und ein Flachdach, das mindestens zu 80% zu begrünen ist. Es beinhaltet 30 Appartements. Sein Erdgeschoss dient zum Teil der Unterbringung von Kraftfahrzeugen. Der Zugang zu dem Gebäude erfolgt über den Innenhof. Innerhalb des Gebäudes gibt es entlang der nordwestlichen Gebäudeseite eine geschlossene Laubengangschließung, so dass die Wohnräume mit ihren Fenstern zum Innenhof und nicht zu den Nachbargärten der Wohnhäuser der Kantstraße ausgerichtet sind. Somit wird eine "ruhige" Gebäudeseite entlang der Bestandsgärten ausgebildet.

Die Appartements der beiden Gebäude sind überwiegend ca. 21 m<sup>2</sup> groß, wobei im Dachgeschoss des Gebäudes an der Ottostraße vereinzelt, bedingt durch die Dachschräge, kleinere Appartements geschaffen werden. Die Wohnung für den Eigentümer der ehemaligen Hofstelle ist rd. 48 m<sup>2</sup> groß.

Das Wohngebäude im Innenhof hält zu den Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3,60 m ein. Die Freiflächen zu den Nachbargrundstücken werden begrünt, an der Westseite erfolgt in Teilen eine Fassadenbegrünung. Zusammen mit der Dachbegrünung und der Anlage einer Grünfläche zwischen den beiden Gebäuden des Studierendenwohnheims wird das Grünvolumen im Plangebiet gegenüber der bisher nahezu vollständig versiegelten Hoffläche zukünftig erhöht. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf die Gestaltung, sondern auch auf das Mikroklima im Innenhof und den Regenwasserabfluss aus.

Mit Realisierung der Vorhabenplanung wird eine innerstädtische, brachliegende Hofstelle für den Wohnungsbau nachgenutzt. Die Planung stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und dient einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Reduzierung des Freiflächenverbrauchs abzielt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ("Bebauungsplan der Innenentwicklung"). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, denn das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 126 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern eine Fläche für ein Studierendenwohnheim, das sich auf zwei Baufelder verteilt, festgesetzt. Mit den Regelungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben "Zwei Wohngebäude für Studierende" konkretisiert.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf zwei Wohngebäude für Studierende wird planungsrechtlich eine spezielle Wohnnutzung als Nachfolgenutzung der Landwirtschaft gesichert. Andere Nutzungen, die ansonsten z.B. in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO zulässig wären, werden damit ausgeschlossen. Die Appartements für die Studierenden können auch von Auszubildenden genutzt werden, denn es geht darum, Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich in einer Ausbildung befinden. Dabei ist nicht entscheidend, ob diese studieren oder eine reguläre Berufsausbildung machen.

Die kleine Wohnung für die Eigentümer ist erforderlich, da mit dem Abriss des Hauses Ottostraße 14 das Wohngebäude der Betreiber der ehemaligen Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung steht. Die Wohnung dient im Sinne eines Altenteilers als Wohnraum für den bisherigen Inhaber der Landwirtschaft.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie durch die maximal zulässige First- und Traufhöhe bzw. die Gebäudehöhe bei dem Flachdachgebäude beschränkt.

Die zulässige Grundfläche GR gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche des Vorhabens maximal im Plangebiet bebaut werden darf. Sie beträgt im Plangebiet 890 m<sup>2</sup>, die innerhalb der Baugrenzen auf die beiden Baufelder aufzuteilen sind. Mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gegenüber der bisher nahezu vollständigen Versiegelung des Vorhabengebietes eine Teilentsiegelung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um bis zu 50%, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Gemäß der Vorhabenplanung beträgt die GRZ, die sich aus der Überbauung durch die Hauptgebäude sowie durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten ergibt, 0,6. Die 0,6 wird erreicht, indem der Abflussbeiwert der Stellplätze und Zufahrten 0,5 nicht überschreitet. Nähere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Begrenzung der Gebäudevolumina erfolgt über die maximal zulässigen Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen in Kombination mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzung von Dachformen. Die Bezugshöhe ist die Ottostraße und zwar ihre Höhenlage in dem Straßenabschnitt der jeweils vor der Mittelachse der Fassade des geplanten Gebäudes liegt. Diese Regelung sorgt für Rechtssicherheit und Klarheit bezüglich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen leiten sich zum einen aus der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet sowie zum anderen aus der Umgebung ab. So beträgt die maximal zulässige Firsthöhe des Wohngebäudes entlang der Ottostraße 15 m und die maximale Traufhöhe 10,5 m über dem Bezugspunkt. Das Gebäude ist mit einem Satteldach zu errichten, so wie es bei der Mehrzahl der Gebäude in der Ottostraße der Fall ist. Insofern wird hier Bezug auf die bestehende Dachlandschaft der Ottostraße genommen. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen im Baufeld 1 ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss, wie sie bereits in der Ottostraße bestehen. Die Höhen nehmen Bezug zur Umgebung, auch wenn die beiden unmittelbar angrenzenden Wohngebäude geringere Höhen haben.

Für das Gebäude im Innenhof ist nur eine maximale Höhe von 8,5 m über dem Bezugspunkt sowie nur ein Flachdach zulässig, das zudem zu begrünen ist. Mit diesen Regelungen soll im Innenhof die bauliche Dichte begrenzt werden, da nordöstlich und nordwestlich Gärten sowie Wohngebäude angrenzen. Vor diesem Hintergrund wurde für dieses Gebäude im Baufeld 2 auch eine offene Bauweise festgesetzt, so dass zu den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand eingehalten werden muss. Da der Innenhof rd. 1 m tiefer als die Ottostraße liegt, ermöglicht die Festsetzung eine dreigeschossige Bebauung, von der das Erdgeschoss in Teilen für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt wird.

Die oben genannte Begrenzung der Gebäudehöhen sowie die Vorgabe, im Innenhof nur ein Flachdach errichten zu dürfen, dient auch der Begrenzung des Schattenwurfs gegenüber der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung der Kantstraße. So lässt sich in einer Schattensimulation feststellen, dass beim Sonnenhöchststand im Jahr die Hauptgebäude der Kantstraße durch das Vorhaben gar nicht verschattet werden und die Gärten nur in einem Zeitraum morgens zwischen ca. 6.00 und 10.00 Uhr. Zur Tag-

und Nachtgleiche findet eine vorhabenbedingte Verschattung der Wohngebäude in der Kantstraße nur in den frühen Morgenstunden zwischen ca. 7.00 und 8.30 Uhr statt. Die Anbauten in den Gärten werden bis spätestens ca. 13.30 Uhr verschattet. Am tiefsten Sonnenstand im Winter erfolgt eine partielle Verschattung der Hauptgebäude in der Kantstraße durch den an der Ottostraße geplanten Baukörper des Vorhabens bis ca. 11.30 Uhr sowie der Anbauten in den Gärten bis ca. 14.30 Uhr.

Die Ergebnisse der Schattensimulation zeigen, dass trotz der Bebauung im Innenhof eine ausreichende Besonnung der Hauptgebäude in der Kantstraße gegeben ist, zumal die gemäß Bremer Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Auch die sehr schmalen und zum größten Teil mit Nebenanlagen überbauten Gärten der Wohnbebauung der Kantstraße werden, abgesehen von den Wintermonaten mit den niedrigsten Sonnenständen, weiter besont.

Für die nördlich an das Wohnhaus in der Ottostraße angrenzende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung erfolgt aufgrund der grenzständigen Bauweise, der niedrigen Gebäudehöhen sowie der nur rd. 5,5 m tiefen Gärten eine größere Verschattung durch das Vorhaben. Da eine Bebauung hinsichtlich der Gebäudetiefe und -höhe wie das geplante Vorhaben im Bereich der Ottostraße Nr. 12 jedoch auch nach § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zulässig wäre, wird die weitergehende Verschattung als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass die maximale Gebäudehöhe im Baufeld 2 für technische Aufbauten um bis zu 0,5 m ausnahmsweise überschritten werden kann. Diese Regelung wurde getroffen, um Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf dem Flachdach errichten zu können. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan auch fest, dass zur Förderung der Solarenergienutzung bei der Errichtung von Hauptgebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

Entsprechend der Vorhabenplanung wird innerhalb des Plangebietes die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze wird parallel entlang der Ottostraße festgelegt, so dass hier die für die Ottostraße prägnante straßenbegleitende Bebauung fortgesetzt werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche im Innenhof wird auf ein Baufeld begrenzt, das mit Baugrenzen gebildet wird. Damit hier zu allen Seiten mindestens ein Grenzabstand eingehalten wird, setzt der Bebauungsplan für dieses Baufeld 2 eine offene Bauweise fest. Für das Gebäude entlang der Ottostraße (Baufeld 1) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass hier eine grenzständige Bebauung zu errichten ist.

Zur städtebaulichen Ordnung bestimmt der Bebauungsplan, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine Gliederung des Innenhofs in eine Erschließungs- und Stellplatzfläche sowie in eine unbebaute Freifläche, die unter anderem mit Bäumen bepflanzt werden soll.

### 3. Erschließung, Stellplätze / Örtliche Bauvorschriften (gem. § 85 Abs. 3 BremLBO)

Das Plangebiet ist über die Ottostraße erschlossen. Durch eine Hofzufahrt, die es auch schon bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung gegeben hat, gelangen die Kraftfahrzeuge in den Innenhof, in dem die Kfz-Stellplatzflächen vorgesehen sind. Der Ein- und Ausfahrtsbereich hält Abstand zu den Nachbargrundstücken und wird zur Si-

cherung dieses Abstands im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kfz-Stellplatzzahl beläuft sich auf 14 inklusive einem Behindertenstellplatz.

Drei zusätzliche öffentliche Parkplätze sollen in der Ottostraße gegenüberliegend der ehemaligen Toreinfahrt angeordnet werden. Dieser Bereich ist bislang auf einer Länge von rd. 20 m durch Straßenpoller für das Parken gesperrt. Die Poller hatten den Zweck, einen ausreichenden Kurvenradius zum Ein- und Ausfahren der landwirtschaftlichen Fahrzeuge sicherzustellen. Da hier keine landwirtschaftlichen Fahrzeuge mehr verkehren, können die Poller entfernt und zusätzliche öffentliche Parkplätze im Straßenraum hergestellt werden. Nähere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Über eine örtliche Bauvorschrift setzt der Bebauungsplan abweichend vom § 3 Abs. 1 des Stellplatzortsgesetzes (StellplOG) fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze für Studentenwohnheime nur 1 Stellplatz je 6 Betten und nicht je 5 Betten beträgt. Diese Festsetzung des Bebauungsplans begründet sich in der Nähe des Vorhabens zur Hochschule Bremen sowie des Carsharing-Standortes Ottostraße/ Thedinghauser Straße und in der guten ÖPNV-Anbindung, so dass von einem geringeren Kfz-Bedarf der im Plangebiet wohnenden Studierenden ausgegangen werden kann. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse sowie der begrenzten Anzahl der Stellplätze können, abweichend von § 10 Abs. 4 StellplOG, die erforderlichen Bäume nach StellplOG auch außerhalb der Stellplatzfläche an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Um zugleich die Benutzung des Fahrrades attraktiver zu gestalten, setzt der Bebauungsplan ebenfalls abweichend vom StellplOG fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze für Studentenwohnheime 1 Stellplatz je Bett, anstelle von 1 Stellplatz für 1,5 Betten, beträgt. Damit ist sichergestellt, dass jeder Studierende in der Wohnanlage grundsätzlich über mindestens einen überdachten und abschließbaren Fahrradabstellplatz verfügt.

#### 4. Entwässerung und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die Ver- und Entsorgungssysteme in der Ottostraße angeschlossen, so dass sich an der technischen Erschließung nichts ändert. In der Ottostraße liegt ein Mischwasserkanal DN 350, an den der bisherige landwirtschaftliche Hof angeschlossen war.

Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund bindiger und undurchlässiger Bodenschichten (Schluffe, Tone, Auenlehm) unterhalb von Sandauffüllungen sowie gespannter Grundwasserverhältnisse nicht möglich. Daher ist das Regenwasser in den Kanal in der Ottostraße abzuführen. Allerdings wird zur Reduzierung des Regenwasserabflusses für das Innenhofgebäude eine Dachbegrünung festgesetzt. Das Flachdach ist mindestens zu 80% zu begrünen. 20% der Dachfläche können für technische Aufbauten genutzt werden. Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sollen aus einem wasserdurchlässigen Material hergestellt werden. Dabei ist jedoch aufgrund der bindigen Untergrundverhältnisse darauf zu achten, dass der Unterbau eine ausreichende Mächtigkeit zur Aufnahme des Regenwassers aufweist. Hierzu werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 vereinbart.

Die Müllentsorgung erfolgt über Abstellanlagen für Müllbehälter innerhalb der Gebäude bzw. im Innenhof. Am Tag der Müllabfuhr werden die Müllsammelgefäße in den aus-

reichend breiten Zufahrtsbereich gestellt; der direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Ottostraße angrenzt.

#### 5. Immissionsschutz

Die Lärmkarten des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr stellen für das Plangebiet durch den Straßenverkehr verursachte Außenlärmwerte tagsüber von über 50 bis zu 55 dB(A) dar. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten. Nachts werden Außenlärmwerte entlang der Ottostraße, also im Baufeld 1, von über 40 bis zu 45 dB(A) dargestellt. Damit werden in diesem Bereich ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachts eingehalten.

Allerdings zeigen die Lärmkarten für den Innenhofbereich (Baufeld 2) punktuell nachts Außenlärmwerte von über 45 bis zu 50 dB(A) an. Damit werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) jedoch eingehalten. Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabengebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung wird die punktuelle Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Der Nachweis hierfür hat im Einzelfall mit den Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren zu erfolgen. Mit der vorgenannten Regelung können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert werden.

#### 6. Klimaschutz

Die Stellung der baulichen Anlage des Studierendenwohnheims ermöglicht die Nutzung von Solarenergie. Um diese Nutzung zu fördern, setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

#### 7. Altlasten / Kampfmittel

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor. An das Plangebiet grenzt außerhalb eine Grundwasserverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) an. Anwohnerinformationen wurden im Jahre 2012 durchgeführt. Im Rahmen von Bautätigkeiten bzw. Grundwasserabsenkungen ist dies zu beachten.

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.

## D Umweltbelange

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (vgl. Kap. B 3).

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 m<sup>2</sup> beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die errechnete überbaubare Grundstücksfläche unter dem vorgenannten Wert liegt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet, ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich, zumal das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt war. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bremer Stadtgebietes im Stadtteil Neustadt und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es grenzt im Südosten an die Straßenverkehrsfläche der Ottostraße und im Südwesten an einen Garagenhof an. Im Nordwesten grenzen Gärten der Reihenhausbebauung der Kantstraße sowie im Nordosten Gärten der Wohnbebauung der Ottostraße an. Nördlich hiervon besteht in einer Innenhofanlage eine Moschee. Entlang der Ottostraße sowie auch der Kantstraße besteht Wohnbebauung.

Mit der Neuordnung des Plangebietes und dem Rückbau der landwirtschaftlichen Gebäude sowie Nebenanlagen kommt es zu einer Entsiegelung von Flächen. Dies wirkt sich positiv auf die Bodenfunktionen sowie die mikroklimatischen Verhältnisse aus. Die Dachbegrünung des Gebäudes im Innenhof führt zu einem verzögerten Regenwasserabfluss und somit zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate im Plangebiet. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima aus.

Im Plangebiet befindet sich ein zweistämmiger Birnenbaum mit Stammumfängen von 92 bzw. 94 cm, gemessen in 1m Höhe über der Erdoberfläche. Der Birnenbaum fällt somit unter die Baumschutzverordnung im Lande Bremen. Der Baum kann mit Realisierung der Vorhabenplanung nicht erhalten werden. Daher setzt der Bebauungsplan zeichnerisch zwei Ersatzpflanzungen im Innenhof fest. Es sind zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Bei der Anpflanzung kann von dem festgesetzten Standort um bis zu 3 m abgewichen werden.

Zur Erhöhung des Grünvolumens im Plangebiet sowie zur weiteren städtebaulichen Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung setzt der Bebauungsplan entlang der südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen die Anpflanzung von Hecken fest. So ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Hecken auf ganzer Länge eine standortgerechte Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Als Beispiel für eine standortgerechte Hecke wird eine Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) in der Festsetzung genannt. Mit der Heckenpflanzung entstehen neue Gehölzstrukturen im Plangebiet, die es bislang nicht gegeben hat.

Aufgrund der sehr wenig ausgeprägten Gehölzstrukturen und Altbaumbestände ist im Plangebiet nicht mit gefährdeten oder streng geschützten Vogelarten und nicht mit

Baumbrütern zu rechnen. Mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum mit angrenzender Straße und Bebauung stellt das Gebiet auch keinen Lebensraum für seltene oder streng geschützte Bodenbrüter dar.

Aufgrund der alten Gebäude, Schuppen und Nebenanlagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese baulichen Anlagen von Fledermäusen aufgesucht werden. Der Bebauungsplan enthält daher einen entsprechenden Hinweis darauf, dass eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist erforderlich, dass max. drei bis vier Tage vor Abriss von Gebäuden eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen stattfindet und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird.

Die sonstigen Umweltbelange, mit Ausnahme der in Kap. C 5 dargestellten Belange des Immissionsschutzes, werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

## **E 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.

Lediglich aufgrund 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**

Das Vorhaben zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende 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.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....  
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Windler Grundstücksverwaltungs GbR

Riede,

.....

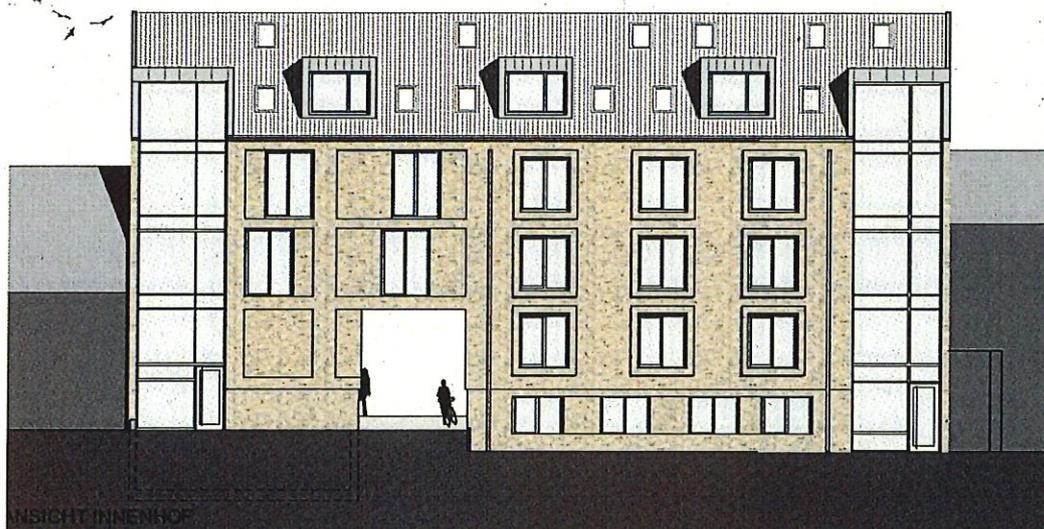
Anlage: Bebauungskonzeption (informativ)

**Bebauungskonzeption** informatorisch (Verfasser: gmd Architekten, Bremen)  
(ohne Maßstab)

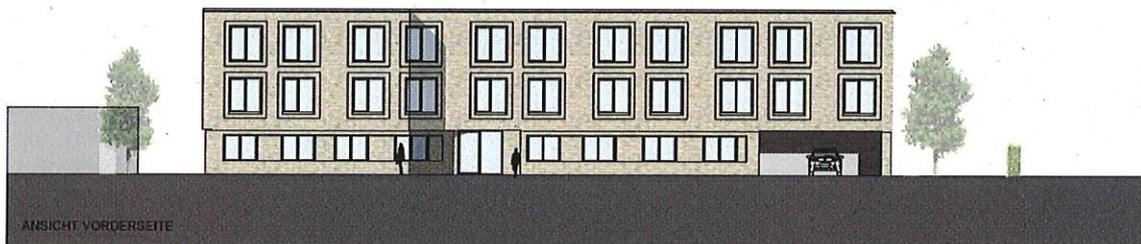


Ottostraße

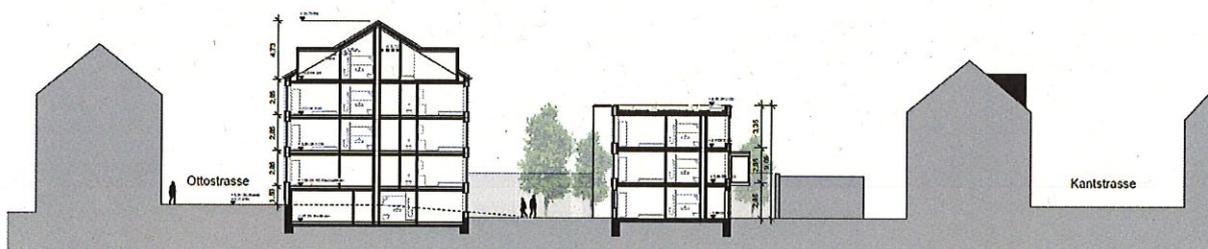
**Ansicht Gebäude Ottostraße (Baufeld 1) informativ (Verfasser: gmd Architekten, Bremen); (ohne Maßstab)**



**Ansicht Gebäude Innenhof (Baufeld 2) informatorisch (Verfasser: gmd Architekten, Bremen), (ohne Maßstab)**



**Schnitt Ottostraße – Kantstraße (Schnittlinie vgl. Anlage 1 "Bebauungskonzeption) mit Vorhabenplanung informatorisch (Verfasser: gmd Architekten, Bremen), (ohne Maßstab)**



**Straßenabwicklung Ottostraße mit Vorhabenplanung mit Hintergrund Bebauung Kantstraße; informatorisch (Verfasser: gmd Architekten, Bremen), (ohne Maßstab)**

