

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 14. November 2016

Tel.: 361-7340 (Herr Donaubauer)

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirt-
schaft (S)

Vorlage Nr.: **19/206 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 24.11.2016

Bebauungsplan 1243

**für ein Gebiet in Bremen - Vegesack
zwischen**

- **Fritz-Tecklenborg-Straße**
- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Lesumstraße**
- **Grohner Reeperbahn**
- **Auf dem Hülsen**
- **Tauwerkstraße**

Bearbeitungsstand: 14.11.2016

(Öffentliche Auslegung)

I Sachdarstellung

A Problem

Die ca. 3,2 ha große Brachfläche der historischen Tauwerkefabrik in Bremen-Grohn soll für Wohnbauzwecke genutzt werden. Nach dem Rückbau des Betriebsgeländes und der Bodensanierung im Jahre 2007 verfolgte die Eigentümerin verstärkt die Vermarktung dieser Fläche als neu zu erschließendes Wohnbauland. Bereits innerhalb der Wohnungsbaukonzeption 2009 der Stadtgemeinde Bremen war die Brachfläche als Konversationsstandort für den Wohnungsbau in Bremen-Nord aufgeführt.

Nach wie vor stellt sich die Fläche planungsrechtlich mit Ausnahme einzelner Randbereiche als sogenannter Außenbereich im Innenbereich gemäß § 35 BauGB dar und kann nur im Wege der verbindlichen Bauleitplanung für eine Bebauung vorbereitet werden.

Die Grundlagen für ein erstes städtebauliches Bebauungskonzept, auf dessen Entwurfszielsetzungen die bisherigen Beteiligungsschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung) des Bauleitplanverfahrens 1243 im Jahr 2013 erfolgten, wurden im Jahr 2012 durch ein städtebauliches Gutachterverfahren im Auftrage der Grundstückseigentümerin geschaffen (s. Anlage 1). An letzterem waren auch Vertreter des Vegesacker Beirates beteiligt.

Nachdem der mehrjährige Versuch der Vermarktung auf Grundlage des 2012 erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes nebst vertraglicher Regelungen nicht erfolgreich verlief, optionierte der aktuell in Rede stehende Investor die Fläche und bot sich unter modifizierten Rahmenbedingungen für eine Entwicklung des ehem. Tauwerkgeändes an.

Gleichzeitig nahm der Bremer Senat das Projekt über die Bedeutung einer Pilotfläche im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ hinaus auf Empfehlung der Verwaltung mit Beschluss vom 15.12.2015 mit einer Zielzahl von bis zu 150 Wohneinheiten auch in das „Sofortprogramm Wohnungsbau“ auf.

Dieser wohnungsbaupolitischen Bedeutung soll mit Wiederaufnahme und Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und grünplanerischen Qualitäten Rechnung getragen werden.

Aktuell beinhaltet das Projekt insgesamt 105 WE (davon 21 zur bauträgerfreien Vermarktung vorgesehene Einfamilienhäuser, 8 Doppelhaushälften, 31 Reihenhäuser und 45 Geschosswohnungen). Mit Blick auf das Sofortprogramm Wohnungsbau des Bremer Senats ist eine Mindestzahl von 100 – 110 Wohneinheiten zu erreichen. Diese Festschreibung kann im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgen, er macht nur ein Angebot zur Ausnutzung des geschaffenen Baurechts.

B Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen. Abschluss ergänzender vertraglicher Regelungen. Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 08.11.2012 beschlossen, für das Plangebiet den Bebauungsplan 1243 aufzustellen. Dieser wurde am 14.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses gültige FNP-Darstellung von Gewerbeflächen ließ eine parallele Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich erscheinen, die mit Abschluss der FNP-Gesamtfortschreibung im Jahr 2015 obsolet wurde. Die aktuelle Flächennutzungsplandarstellung ist als Anlage 2 beigefügt.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Der zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen der ehemaligen „Bremer Tauwerke“ in Grohn. Es handelt es sich insoweit um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, insbesondere da das Gebiet ringsum von Bebauung umgeben ist.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Zum Bebauungsplan 1243 ist am 28.05.2013 vom Ortsamt Vegesack eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Einwohnerversammlung sind die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Planung überarbeiteten Wettbewerbsplanung (Anlage 2) sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden.

3.1 Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit

Es wurden jeweils Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planentwicklung wurden. Das Protokoll der Einwohnerversammlung vom 28.05.2013 ist als Anlage beigefügt.

Anlässlich der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden zwei schriftliche Stellungnahmen vorgelegt, die in der Folge ebenfalls der Prüfung zugeführt wurden. Diese Stellungnahmen (vollständige wörtliche Wiedergabe) sowie deren empfohlene Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Sitzung am 17. April 2013 im Bauamt Bremen-Nord durchgeführt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Rückfragen wurden beantwortet und Hinweise in die Planung aufgenommen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

5. Anpassung der Planungsziele

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1243 vom 8.11.2012 beinhaltet nachfolgende Planungsziele:

- Ausweisung eines Wohngebiets mit den notwendigen Erschließungsflächen
- Lösung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Quartiers
- Anbindung an das vorhandene Straßennetz ohne Störungen der vorhandenen Strukturen, Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen sowie durchgehenden Radwegeverbindungen
- Differenzierte Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung mit dem Ziel der städtebaulichen Qualitätssicherung nach den Leitideen des Preisträgerentwurfes „Grohner Grün“
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens im Städtebau, wie beispielsweise Prüfung einer gemeinsamen Wärme- und Warmwasserversorgung für das Quartier (Wärmenetz) und der weiteren energetischen Aspekte
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude
- Berücksichtigung der Aspekte des sozialen Wohnungsbaus

Bis auf die städtebauliche Ausrichtung nach den Leitideen des Projektentwurfs Grohner Grün, der bedingt durch eine erfolglose Vermarktung in Abstimmung mit dem derzeitigen Projektentwickler abgewandelt wurde, behalten im Wesentlichen alle Planungsziele ihre Gültigkeit.

Analog zum damaligen Ergebnis des Gutachterverfahrens legt aber auch der neue Entwurf eine vergleichbare Dichte und Mischung an Wohnangeboten zugrunde und versucht in klassischerer Verteilung öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume und (Grün)-flächen einen zeitgemäßen und ortstypischeren Quartiersansatz mit einem in Erschließungs- und Grünstruktur angelegten, strukturellen Verweis auf die Geschichte des Ortes als Reeperbahn.

Entsprechend soll dieses Planungsziel wie folgt neu formuliert werden:

- Differenzierte Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung mit dem Ziel der städtebaulichen Qualitätssicherung und Sicherung einer Mindestanzahl differenzierter Wohnangebote nach den Leitideen des Entwurfs „Tauerwerkquartier“.

6. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Investor soll gemäß § 11 BauGB vor Abwägung der Auslegungsergebnisse mit Bericht der Deputation (Planreife) ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Dieser ist in Abstimmung und kann seitens der Verwaltung insbesondere folgende Regelungsinhalte vorsehen:

- Übernahme aller mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens verbundenen Kosten durch den Projektentwickler (Kosten der Bauleitplanung / Freiraumplanung inkl. Gutachten).
- Verweis auf eine zu treffende, vertragliche Regelung zwischen Projektentwickler und Amt für Straßen und Verkehr zur gesicherten Erschließung (Verkehr, Ver- & Entsorgung) des Gebietes auf Kosten des Projektentwicklers (Erschließungsvertrag / Kanalbauvertrag).
- Sicherung der zeitgleichen Herstellung von 25 % gefördertem Wohnungsbau bezogen auf die sich aus der Entwicklung des Plangebiets ergebende Zahl von Wohneinheiten (mind. 105 WE).
- Herstellung und Kostenübernahme für Pflanzungen gemäß grünordnerischem Fachbeitrag als Anlage zum Vertrag.
- Rechtliche Sicherung der öffentlichen Durchwegung zur Friedrich-Humbert-Straße im Nordwesten des Plangebietes.
- Vereinbarungen über klimaschutzpolitische Qualitäten der Siedlung
- Ausführungs-/ Umsetzungsfristen.
- Vertragsstrafen zur Sicherung der planerischen Zielsetzungen / öffentlichen Belange.
- Vertragliche Verpflichtung des Investors zur Mitwirkung an einer schalltechnischen Ertüchtigung der Bäckerei in der Friedrich-Humbert-Straße 106a.
- Vertragliche Regelungen in Bezug auf die Gestaltung und Integrierung des Blockheizkraftwerkes (BHKW) in das neue Wohngebiet.
- Vertragliche Verpflichtung des Investors über die Herstellung und Kostenübernahme der Vorgartenzonen der südlichen Reihenhäuser incl. Grünpflanzungen, Pflasterung und Errichten der Nebenanlagen.

Dieser städtebauliche Vertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung (Bericht der Deputation) vorgelegt.

C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

C 1 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür 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.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes 1243 ansonsten keine unmittelbaren Kosten. Diese Kosten werden vom Projektentwickler getragen. Mit Überlassung der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen geht die Baulast auf die Stadt über und erzeugt Unterhaltungskosten. Art und Maß sind mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

C 2 Gender-Prüfung

Die Errichtung des Neubaugebietes richtet sich in seiner typologischen Mischung gleichermaßen an Frauen und Männer. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes begünstigt die Bildung von Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

C 3 Energetische Aspekte

Das „Tauwerkquartier“ soll nach Absicht des Projektentwicklers Bremens erste Klimaschutzsiedlung werden und mit diesem Alleinstellungsmerkmal umweltbewusste Eigentümer und Mieter ansprechen. Ausgehend von einer durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Jahr 2014 geförderten Potenzialstudie ist eine zentrale Energie- und Stromversorgung des Gebiets durch ein Blockheizkraftwerk mit Anschlusszwang innerhalb des Quartiers geplant. In einem Contracting-Modell werden die Grundstückseigentümer Miteigentümer am Nahwärmenetz und mittelfristig auch an der gemeinschaftlichen Nahwärmezentrale. Eine Sicherung der energetischen Aspekte kann im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Mit der Realisierung eines neuen Wohngebietes auf der bislang als „Grohner Grün“ zwischengenutzten Fläche erfolgt eine kontrollierte Besetzung der Brache somit eine Erhöhung der sozialen Kontrolle. Der Bauentwurf wird im Rahmen der anstehenden Trägerbeteiligung auch unter den Aspekten der städtebaulichen Kriminalprävention nochmals abgestimmt.

C 5 Barrierefreiheit

Die Topographie des Areals und die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebietes als höhengleich ausgebaute Mischverkehrsfläche ermöglicht eine barrierefreie Erschließung der Gebäude. Innerhalb des neuen Quartiers sind Geschossbauten mit barrierefreien Wohnungen geplant. Die entsprechenden Vorgaben erfolgen aus dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag und oder gesetzlichen Regelungen.

D Abstimmung

Der Beirat Vegesack hat in seiner Sitzung vom 7. Mai 2013 einstimmig beschlossen, dass der Grünzug, der den ehem. Verlauf der Reeperbahn nachvollzieht, wie in der Ursprungsplanung wieder in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen ist.

Zu diesem Beschluss nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Mit Abschluss der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2015 wurde die parallel zur verbindlichen Bauleitplanung angestoßene 40. Änderung des Flächennutzungsplanes obsolet. Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit dem Ziel einer strukturellen Durchgrünung i. S. des Beschlusses dar.

Die Verwaltung hat auf dieser Grundlage vom aktuellen Projektentwickler einen grünordnerischen Fachbeitrag eingefordert, der unter wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen die Zielsetzungen der Quartiersdurchgrünung und Reminiszenz an die Ortsgeschichte verfolgt. Der Beirat Vegesack wurde zuletzt am 10.11.2016 mündlich durch das Bauamt Bremen Nord und den Investor über die wesentlichen Ziele und Zwecke der modifizierten Planung und die geplante weitere Entwicklung unterrichtet und hat diese zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 1243 für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Fritz-Tecklenborg-Straße, Friedrich-Humbert-Straße, Lesumstraße, Grohner Reeperbahn, Auf dem Hülsen und Tauwerkstraße (Bearbeitungsstand: 14.11.2016) einschließlich modifizierten Planungszielen und Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1243 für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Fritz-Tecklenborg-Straße, Friedrich-Humbert-Straße, Lesumstraße, Grohner Reeperbahn, Auf dem Hülsen und Tauwerkstraße (Bearbeitungsstand: 14.11.2016) einschließlich Begründung öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung
- Städtebauliches Konzept „Grohner Grün“, Planungsstand Mai 2013
- Auszug Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen, 2015
- Städtebauliches Konzept Tauwerkquartier, Stand 8.11.2016 (informativ)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (**Achtung Datenschutz**: Nur zur internen Verwendung geeignet!)
- Bebauungsplanentwurf 1243 (Bearbeitungsstand 14.11.2016)

Begründung zum Bebauungsplan 1243

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
zwischen**

- **Fritz-Tecklenborg-Straße**
- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Lesumstraße**
- **Grohner Reeperbahn**
- **Auf dem Hülsen**
- **Tauwerkstraße**

A Plangebiet

A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grohn und hat eine Größe von ca. 3,2 ha. Es liegt südlich der Friedrich-Humbert-Straße und grenzt an seiner Südseite an die Tauwerkstraße an. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Gebiet zwischen dem Betriebsgelände eines Textilunternehmens und der Lesumstraße im Osten. Das Gebiet stellt den geräumten und brachliegenden Teil der historischen Tauwerkefabrik in Grohn dar. Es ist unbebaut und mit Rasen bewachsen.

Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet überwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Westlich des Plangebietes schließt sich der Gewerbestandort der Firma "Kleine Wolke" an. Ein vorgelagerter Lärmschutzwall entlang der Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze trennt die Betriebsflächen vom geplanten Neubaugebiet. In der Friedrich-Humbert-Straße bestehen neben der Wohnbebauung auch gewerbliche Nutzungen und Nahversorgungseinrichtungen, wie z.B. eine Bäckerei, Fleischerei und ein Supermarkt.

Über die Bushaltestelle "Schönebecker Straße" ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden. Hier verkehren drei Buslinien in die Richtungen Bahnhof Vegesack und Bahnhof Burg. Über die Busverbindungen besteht ein Anschluss an die Regionalbahn-Linie RS1 mit Anbindung an die Bremer Innenstadt.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt von Norden nach Süden um ca. 30 – 80 cm ab. Es befindet sich in privatem Eigentum.

Historisch wurde das Gebiet als Reeperbahn genutzt, deren Gründung auf das Ende des 18. Jahrhunderts durch den Reepschläger Claus Hinrich Michelsen zurückgeht. Mit dem Aufstieg der bremischen Seefahrt im 19. Jahrhundert wuchs das zunächst in der Familientradition geführte Unternehmen C.H. Michelsen zu der Aktiengesellschaft "Bremer Tauwerk AG". Um 1905 beschäftigte der Betrieb ca. 500 Arbeiter und versorgte die Seeschifffahrt und Wirtschaft mit Tauen, Seilen, Garnen und Bindfaden. Von 1937 bis in die frühen Nachkriegsjahre um 1950 entwickelte sich der Grohner Standort zur größten Tauwerkefabrik in Europa. Zu dieser Zeit wurde auch die Vegesacker Heringsschifferei mit Netzgarn und Spezialtauwerk aus Grohn versorgt. Seit dem Ende der 1960er Jahre wurde die Produktion verstärkt auf die Herstellung von Webteppichen und Badtextilien umgestellt und der Markenname „Kleine Wolke“ entwickelt. Seit der Einstellung / Verlagerung der Produktion im Jahre 2003 und dem Abbruch der alten Fabrikgebäude im Jahr 2007 liegt das Gelände brach.

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt seit der nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1243 verabschiedeten Gesamtfortschreibung im Jahr 2015 für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit einem zentral gelegenen Grünstreifen dar. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die abstrakte Darstellung einer zentralen Grünfläche folgte dem Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens (2012). Ihr soll im Rahmen des integrierten Freiraumkonzeptes durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünfläche sowie Baumpflanzungen entlang der zentralen Erschließungsachse gefolgt werden.

Für das Gebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor, die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich bisher nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB).

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die beständige Nachfrage nach Wohnraum in Bremen-Nord, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Zudem ist Anlass der Planung, dass eine ehemals gewerblich genutzte und heute brachliegende Fläche in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Vegesack nachgenutzt werden kann. Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet ist, wurde bereits am 08.11.2012 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1243 mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes gefasst.

Die Grundlagen für ein erstes Baukonzept wurden im Jahr 2012 durch ein städtebauliches Gutachterverfahren im Auftrag der Grundstückseigentümerin geschaffen. Nachdem der mehrjährige Versuch der Vermarktung auf Grundlage des 2012 erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes nebst vertraglicher Regelungen nicht erfolgreich verlief, wurde im Jahr 2016 ein neues städtebauliches Konzept erstellt, das nun als Planungskonzeption Grundlage des Bebauungsplanes 1243 ist.

Der Bremer Senat hat die Standortentwicklung über die Bedeutung einer Pilotfläche im Rahmen des "Bündnisses für Wohnen" hinaus im Dezember 2015 in das "Sofortprogramm Wohnungsbau" aufgenommen. Dieser wohnungsbaupolitischen Bedeutung soll mit dem Bebauungsplan 1243 Rechnung getragen werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnmodellen, die sich auf Einzel-, Doppel und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau verteilen. Die Planung umfasst nach dem derzeitigen Planstand voraussichtlich 105 Wohneinheiten. Mit Blick auf das Sofortprogramm Wohnungsbau des Bremer Senats ist eine Mindestzahl von 100 – 110 Wohneinheiten zu erreichen.

Im Rahmen der über einen städtebaulichen Vertrag mit der Investorin zu sichernden sozialen Wohnraumförderung werden mindestens 25 v.H. der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehenden Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln erstellt und als Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt, davon 20% für Wohnungsnotfälle. Diese geförderten Wohnungen sollen vorrangig als Mietgeschosswohnungsbau errichtet werden. Die geförderten Wohnungen sollen so im Plangebiet verortet werden, dass die Bildung von stabilen Bewohnerstrukturen begünstigt wird.

Mit der Planung werden weitere Zielsetzungen verfolgt, die zum Teil der Absicherung in einem städtebaulichen Vertrag bedürfen:

- Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung durch Errichtung und Anschluss an ein Blockheizkraftwerk, das die Wohneinheiten mit Nahwärme und Strom versorgt und die Errichtung aller Wohngebäude nach dem KfW 55-Effizienzhausstandard ermöglicht.
- Anbindung an das vorhandene Straßennetz ohne Störungen der vorhandenen Strukturen, Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen sowie Radwegeverbindungen zugunsten der Quartiersvernetzung.
- Bewältigung der Stellplatzanforderungen innerhalb des neuen Quartiers.
- Differenzierte Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung mit dem Ziel der städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Qualitätssicherung in Verbindung mit besonderen Freiraumqualitäten entsprechend der aktuellen Baukonzeption.
- Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Wohnungsbaukonzeption des Bremer Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet stellt eine solche Fläche dar, denn es wird für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr benötigt. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bremen-Nord soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der Bebauungsplan 1243 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nachnutzung zur gezielten Schaffung von Baurechten an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben. Die Planung dient im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, in diesem Fall der Konversion einer Gewerbebrache, die nach erfolgreicher Bodensanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen, denn es ist an allen Seiten von Bebauung umfasst.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist auch möglich, weil der Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 2 ha zulässt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von weniger als 1,2 ha gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht zu kompensieren. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind gleichwohl zu betrachten und abzuwägen.

C Planinhalt

C1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der nachhaltigen Schaffung von differenzierten Wohnungsangeboten wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in Teilbereiche (WA 1-7) gegliedert wird. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen in den Abendstunden, welches in diesem vergleichsweise kleinen Wohngebiet nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils angeboten werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um gewerbliche Immissionen im Plangebiet zu vermeiden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für die an die Tauwerkstraße angrenzende Bebauung von 0,35 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit freistehenden Häusern entsprechende Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität.

Für eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Häuser setzt der Bebauungsplan maximale Trauf- und Firsthöhen fest. So dürfen eine Firsthöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 6,5 m nicht überschritten werden. Für den Bereich der geplanten Reihenhäuser (Hausgruppen) wird eine Firsthöhe von max. 11,0 m und eine Traufhöhe von max. 9,5 m festgesetzt. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Reihenhäuser im Gegensatz zu Einzel- und Doppelhäusern schmaler sind und sich die Wohnfläche über mehrere Geschosse entwickelt.

Die Traufhöhe beschreibt bei Flachdächern die zulässige Gebäudeoberkante. Diese kann durch Staffelgeschosse nach landesrechtlicher Definition bis zur Obergrenze der festgesetzten Firstlinie überschritten werden. Die Traulinie wird bestimmt durch den Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und Dachhaut.

Die zulässige Höhenentwicklung der vorgesehenen Geschosswohnungsbauten soll die wirtschaftliche Umsetzung barrierefreier und in Teilen geförderter Wohnungen sichern.

Ausgangspunkt für die Höhenbegrenzungen ist die Orientierung an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche "Planstraße" bzw. für das Baugebiet WA 5 die Tauwerkstraße. Die Festsetzung des Bezugspunktes dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen von der gleichen Bezugshöhe aus. Die bestehende Höhenlage und Geländetopographie soll soweit als möglich erhalten werden. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) wird daher durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkte bestimmt. Eine Abweichung von den Bezugspunkten um +/- 0,5 m soll insoweit zulässig bleiben, als es im Ergebnis der noch laufenden Erschließungsplanung technisch erforderlich ist, etwa um einen optimalen Abfluss des Niederschlags- und Schmutzwassers sicherzustellen.

In Ergänzung zur Festsetzung der Höhenlage der Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift auch eine Regelung zur Gestaltung des Geländeneiveaus auf den Baugrundstücken. So sind im Plangebiet Erdanschüttungen zu den Nachbargrundstücken flach zu verziehen und in die natürliche Topographie, d.h. vorhandene Anschlusshöhen der umgebenden Bebauung, einzubinden. Die Festsetzung dient insoweit der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte durch zu große Höhenunterschiede benachbarter Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen.

Im Bebauungsplan wird zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese beträgt 0,6 in den Baugebieten, in denen nur eine

Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist. Für die Bereiche, in denen Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau errichtet werden soll, ist die GFZ auf maximal 1,2 festgesetzt. Damit kann hier eine größere Bebauungsdichte erzeugt werden. Die GFZ 1,2 liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Wohngebiet in die umgebende Wohnbebauung ein.

C2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgrößen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich an der städtebaulichen Konzeption orientieren. Die Baugrenzen sind so gewählt worden, dass die Baukörper ausreichend Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten, aber für die Bauherren noch ausreichend Möglichkeiten zur Platzierung der Häuser verbleiben. Aus den Baugrenzen ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen, deren Baufeldtiefen bei den Geschosswohnungsbauten um bis zu rd. 3 m größer sind.

Entlang der südlichen Grenze der Planstraße ist nur die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) zulässig. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption, die entlang der südlichen Seite der Planstraße eine räumliche Fassung der Straße durch eine lineare Bebauungsstruktur vorsieht. Im südlichen Planbereich, entlang der Tauwerkstraße und im Bereich der Wendeanlage zur Straße "Grohner Reepbahn" sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird Bezug auf die Maßstäblichkeit der angrenzenden Wohnbebauung genommen, die ebenfalls durch Einzelhäuser geprägt ist. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind, mit Ausnahme von einem Baufeld, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bebauung nimmt damit ebenfalls Bezug zur baulichen Umgebung. In einem nördlichen Baufeld sollen jedoch auch Reihenhäuser errichtet werden, um auch nördlich der Planstraße verschiedene Wohntypologien anbieten zu können.

Zur Schaffung einer der Umgebung angemessenen Dichte werden neben der Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese betragen für Grundstücke mit Einzelhäusern 460 m² und für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 m² je Doppelhaushälfte. Mit einer Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten in den Baugebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird der umgebenden Wohnungsdichte Rechnung getragen.

C3 Erschließung, Verkehrsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung zur Abschätzung der verkehrlichen Folgen durch das neue Wohnquartier für den Bremer Norden erarbeitet (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH; Verkehrliche Untersuchung "Grohner Grün"; November 2013). Mit der Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Wohngebietes an die Friedrich-Humbert-Straße sowie der benachbarten Knotenpunkte Friedrich-Humbert-Straße/Fritz-Tecklenborg-Straße/Schönebecker Straße und Friedrich-Humbert-Straße/Lesumstraße/Wilhelm-Boelsche-Straße geprüft. Für die Tauwerkstraße, Floerickestraße, Auf dem Hülsen, Lesumstraße und Fritz-Tecklenborg-Straße wurde der Prognoseverkehr ermittelt und der Stellplatzbedarf prognostiziert.

Im September 2013 erfolgte eine Bestandsaufnahme der verkehrsrelevanten baulichen und verkehrsrechtlichen Gegebenheiten im Nahbereich des geplanten Wohngebietes. Am 17.09.2013 wurden Verkehrszählungen (06:00 bis 19:00 Uhr) und die Verkehrsbeobachtungen zum ruhenden Verkehr (u.a. durch Parkplatzbelegungen) durchgeführt.

Bei den Verkehrszählungen wurden auch Fußgänger und Radfahrer erfasst und der Kfz-Verkehr nach Pkw, Motorrad, Lkw 2,8-3,5 t, Lkw 3,5-12 t, Lkw > 12 t, Lastzug und Bus unterschieden. Die Leistungsfähigkeit wurde nach dem "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" bewertet. Die Verkehrsprognose wurde für den Prognosezeitraum 2030 aufgestellt und mit einer allgemeinen Mobilitätssteigerung von 4,6 % angesetzt. Für den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet wurden 111 Wohneinheiten angenommen.

Dem Ergebnis der verkehrlichen Untersuchungen entsprechend wird das neue Wohngebiet für motorisierten Verkehr ausschließlich von Norden über die Friedrich-Humbert-Straße erschlossen, so dass kein Kfz-Verkehr über die Wohnstraßen (Tauwerkstraße, Grohner Reeperbahn) geführt werden soll. Ein Anschluss an die Friedrich-Humbert-Straße ist laut vorliegendem Verkehrsgutachten möglich, da diese ausreichend leistungsfähig ist. Zum Anschluss an die Friedrich-Humbert-Straße und ggf. für den Bau des Blockheizkraftwerks müssen eventuell Straßenbäume gefällt werden. Für diesen Fall sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine öffentliche Straße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, die den Anforderungen der Verkehrssicherheit für ein Wohngebiet für Familien mit Kindern entspricht. So soll die Erschließungsstraße als öffentlicher Raum mehr Funktionen als eine reine Erschließungsstraße übernehmen. Die Gliederung des Straßenraums mit Bäumen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2) trägt zu der Verkehrsberuhigung ebenso bei wie die Anlage von Besucherstellplätzen, deren Lage in der Ausführungsplanung noch konkretisiert werden soll. Am östlichen Wendehammer anschließend ist zudem ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Zur Vernetzung des Plangebietes mit der Umgebung werden zwei weitere öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. So erfolgt eine Anbindung an die "Tauwerkstraße" und an die Straße "Grohner Reeperbahn". Am westlichen Ende wird entlang einer privaten Spielplatzfläche über die Festsetzung einer Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit eine weitere fußläufige Anbindung an die Versorgungsangebote der Friedrich-Humbert-Straße gesichert. Die hierzu notwendigen weiteren Wegeflächen außerhalb des Geltungsbereichs sollen dazu auf Grundlage eines vorgesehenen städtebaulichen Vertrags über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert werden. Für die Erschließung von Baugrundstücken in zweiter Reihe werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

C4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestalt des neuen Wohngebietes auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption getroffen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern sie Gebäude gemäß BremLBO sind, dürfen in ihrer Summe eine Grundfläche von 10 m² je Grundstück nicht überschreiten. Die Festsetzung dient der Begrenzung der Größe von Nebenanlagen. Über die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinaus sind die Stellplatzanlagen nach ortsgesetzlicher Maßgabe zu begrünen.

C5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das Plangebiet eine freiraumplanerische Konzeption (Grünordnungsplan) erarbeitet, deren Inhalte in den zeichnerischen und

textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. So besteht zentral im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche, die auch die Funktion eines Quartiersplatzes für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übernehmen soll. Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten zur zeitgerechten Umsetzung des Quartiersplatzes durch den Projektentwickler wird über einen begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Am westlichen Ende des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt, um die notwendigen Spielraumangebote für Kinder abzusichern. Der Spielplatz soll allen Kindern des Baugebietes zum Spielen dienen, auch wenn er als private Grünfläche festgesetzt ist. Mit dem Spielplatz wird auch der Verpflichtung zur Anlage von Kinderspielflächen nach Maßgaben des ersten Ortsgesetzes der Stadtgemeinde Bremen über Kinderspielflächen für Häuser mit mehr als vier Wohneinheiten entsprochen.

Entlang der Planstraße werden im öffentlichen Raum in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt, die der Durchgrünung des Plangebiets dienen und in ihrer linearen Pflanzordnung eine Reminiszenz an die historische Ausdehnung und Nutzung als Reeperbahn darstellen. Die Baumpflanzungen werden an den beiden Enden der Planstraße in Richtung Spielplatz bzw. Grohner Reeperbahn fortgesetzt. An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung der Bäume ist jeweils eine Felsenbirne 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. In den beiden Verkehrswendeanlagen können auch mehrere Bäume gepflanzt werden. Zur weiteren Begrünung und Gliederung des Straßenraums sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen mindestens sechs Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Als Baumart ist ebenfalls eine Felsenbirne zu pflanzen, so dass ein einheitliches Bild an Bepflanzungen im Straßenraum entsteht, dass insbesondere im Frühling bei der Baumbüte zur Geltung kommt. Auf Grundlage des Bremer Stellplatzortsgesetzes erfolgen weitere Baumpflanzungen, die der Gliederung und der Begrünung der Stellplatzanlagen dienen.

Die Grünordnungsplanung sieht vor, dass die im Straßenraum festgesetzten Baumpflanzungen durch die Anpflanzung von Rotbuchenhecken auf privatem Grund in den Vorgartenzonen ergänzt werden. Hierdurch entstehen Vorgartenzonen mit gleichen Heckenstrukturen, die zu einem homogenen Ortsbild beitragen und den öffentlichen Straßenraum aufwerten. Die Hecken sind mit einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Ergänzend sind entlang öffentlicher Fuß- und Radwege auf ganzer Länge ebenfalls Rotbuchenhecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahme dient ebenfalls der Durchgrünung des Plangebietes sowie der räumlichen Fassung der Fuß- und Radwege.

Die vorgenannten Grünordnungsmaßnahmen werden durch weitere gestalterische Vorgaben auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung ergänzt. Einfriedungen entlang der sonstigen privaten Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie privater Erschließungswege sind nur als Rotbuchenhecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m gartenseitig zulässig. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden. Auf der Spielplatzfläche sind auch Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig, um hier eine Abgrenzung zu der angrenzenden Wohnbebauung zu ermöglichen. Des Weiteren sind offene Stellplatzanlagen sowie Carportanlagen der Reihenhäuser entlang öffentlicher Verkehrsflächen durch Rotbuchenhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m einzufrieden. Alle vorgenannten Höhenmaße für die

Einfriedungen beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche und sollen über die festgesetzte Obergrenze auch die soziale Kontrolle und damit kriminalpräventive Funktion ermöglichen. Die Carportanlagen der Reihenhäuser sind aus gestalterischen Gründen gegenüber angrenzenden privaten Flächen zu begrünen. Ebenso sind aus Gründen der Ortsgestaltung von öffentlichen Flächen aus sichtbare Aufstellplätze von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Sichtschutz nicht durch die Einfriedungen gegeben ist.

Im Plangebiet werden zwei nach Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Sollten diese abgängig sein, ist als Ersatzpflanzung ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung kann bis zu 4 m vom Ursprungsstandort abweichen, um mehr Flexibilität bei der Auswahl eines geeigneten Baumstandortes zu erhalten. Da im Plangebiet aufgrund der städtebaulichen Konzeption ein Obstbaum am Rande des Baufeldes WA 3 sowie ein Ahornbaum im Baufeld WA 5 nicht erhalten werden können, sind zusätzlich zu den weiteren Anpflanzungen als Ersatzpflanzungen sechs standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die beiden genannten Bäume fallen unter die Bremer Baumschutzverordnung. Die Ersatzpflanzungen dienen somit dem Ausgleich nach Baumschutzverordnung.

C6 Klimaschutz und Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung des allgemeinen Klimaschutzes entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung vorgesehen.

Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks geplant. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" fest. Das eingeschossige Blockheizkraftwerk dient der Erzeugung von Strom und Nahwärme. Über ein privates unterirdisches Leitungssystem werden alle Häuser des Plangebietes angebunden und mit Nahwärme sowie Strom versorgt. Ein entsprechender Anschlusszwang wird im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart und privatrechtlich mit dem Verkauf der Grundstücke sichergestellt. Alle Grundstückseigentümer erwerben Anteile am Leitungsnetz. Der Betrieb des Blockheizkraftwerks wird über einen Contracting-Vertrag zur alternativen Energiebewirtschaftung sichergestellt. Der Contractor sorgt für eine fachgerechte Planung und Ausführung der Anlage und ist für deren Wartung und Instandhaltung verantwortlich. Mit dem Anschluss erreichen alle Häuser den KfW-55-Effizienzhausstandard.

Ergänzend zu dem oben genannten Konzept der Klimaschutzsiedlung setzt der Bebauungsplan fest, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Somit werden auch die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von solarer Energie geschaffen.

C7 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Bauordnung)

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Mit ihnen sollen bestimmte Ordnungsprinzipien in dem neuen Wohngebiet hervorgehoben und der Charakter des Gebietes unterstrichen werden. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bau-

teile, die Dachgestaltung, auf Einfriedungen und Baumpflanzungen sowie die Aufbewahrung der Müllbehälter.

Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Der Hinweis auf die RAL-Farben dient lediglich der Verdeutlichung.

Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- oder Pultdächer zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf dabei je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Bei Doppelhäusern gilt dies je Doppelhaushälfte, bei Reihenhäusern je Reihenhaus. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1 m entfernt bleiben. Dachaufbauten müssen vom Ortgang und von der Dachkante mindestens 1,5 m Abstand halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachüberstände sind auf max. 50 cm begrenzt. Zwerchgiebel sind abweichend von der zulässigen Traufhöhe bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Firstlänge zulässig, soweit sie unter der Firsthöhe einbinden.

C8 Entwässerung

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Kanälen für das Schmutzwasser und für das Niederschlagswasser. Die für die Entsorgung notwendigen Kanalanlagen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt. Bei der Herstellung der öffentlichen Kanalanlagen werden die Ausbaustandards des Umweltbetriebs Bremen und von HanseWasser für öffentliche Kanalanlagen der Hansestadt Bremen eingehalten, dies wird vertraglich gesichert.

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers stehen zwei vorhandene Kanalvorfluter zur Verfügung. Beide vorhandenen Schmutzwasserkanalsysteme sind hydraulisch ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser aus der neuen Erschließung aufzunehmen.

Gemäß Abstimmung mit HanseWasser können für die Regenwasserbeseitigung je maximal 20 Liter/sec an zwei bestehenden Schächten in das vorhandene Regenwasserkanalsystem eingeleitet werden. Für die hydraulische Bemessung aller Kanalanlagen gilt ein Bemessungsregen der Häufigkeit $n = 0,2$. Zudem ist die Überflutungssicherheit des Systems nach DIN EN 752 für eine Häufigkeit $n = 0,05$ sicherzustellen. In Anrechnung der versiegelten Fläche des Plangebietes ist eine Regenrückhaltung erforderlich, die unterirdisch über einen Stauraumkanal aus Beton vorgesehen ist. Im Bereich der Übergabepunkte werden Drosselschachtbauwerke vorgesehen, so dass das anfallende Regenwasser ordnungsgemäß abgeleitet werden kann. Die Herstellung wird vertraglich gesichert.

C9 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen aus der Friedrich-Humbert-Straße sowie aus der Lesumstraße ein. Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist durch das Bremer Ingenieurbüro Peter Gerlach im August 2016 eine fachtechnische Stellungnahme mit schallimmissionstechnischen Untersuchungen erarbeitet worden. Im Ergebnis sind für den geplanten Geschosswohnungsbau im Baufeld WA 3 sowie das geplante Haus im Baufeld WA 7 passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

In der Untersuchung wurden alle Belastungen im Planbereich ohne die Abschirmwirkung der vorhandenen Gebäude (z.B. entlang der Friedrich-Humbert-Straße) ermittelt, da die bestehenden Gebäude nicht im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Plan-

gebiet gesichert sind. Alternativ wurde die Belastung im Planbereich mit der Abschirm- und Reflexionswirkung der vorhandenen Fremdgebäude berechnet. Die so ermittelten Belastungen lagen im gesamten Planbereich immer 0-4 dB(A) unter den Belastungen bei freier Schallausbreitung. Daher stellt die für die Bewertung herangezogene Berechnung mit freier Schallausbreitung den ungünstigsten Fall für das Plangebiet dar.

Der schalltechnischen Untersuchung sind die Verkehrsmengen auf den beurteilungsrelevanten Straßen Friedrich-Humbert-Straße und Lesumstraße zugrunde gelegt worden. Die sehr geringen Verkehrsmengen auf der Tauwerkstraße von weniger als 100 Kfz/Tag haben keinen beurteilungsrelevanten Einfluss auf die Lärmbelastungen im Planbereich. Die Fritz-Tecklenborg-Straße ist zwar mit 1.065 Kfz je Tag mit 5 % Schwerverkehrsanteil angegeben, liegt jedoch ca. 30 m von den westlichsten Gebäuden im Planbereich entfernt und wird zudem durch die vorhandenen, mehrgeschossigen Gebäude des Betriebes "Kleine Wolke" und dem dort vorhandenen rd. 5 m hohen Erdwall fast vollständig zum Plangebiet abgeschirmt, so dass der Einfluss der Verkehrsbewegungen daraus im Plangebiet praktisch nicht relevant ist und somit vernachlässigt werden kann.

Gemäß den Verkehrsmengenangaben des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen und auf Basis der Angaben in der RLS 90 (entspricht den Angaben in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) wurden für die relevanten Straßen folgende Ansätze in den Berechnungen berücksichtigt:

- Friedrich-Humbert-Straße: Tag/Nacht 152/28 Kfz/h mit 7 % Schwerverkehr
- Lesumstraße: Tag/Nacht 22/4 Kfz/h mit 30 % Schwerverkehr

Die Friedrich-Humbert-Straße wurde mit 50 km/h Fahrgeschwindigkeit, die Lesumstraße mit 30 km/h entsprechend den derzeit vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzungen berücksichtigt. Ampelkreuzungen an den genannten Straßen sind in dem hier relevanten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, so dass kein Ampelzuschlag zu berücksichtigen ist. Die Bebauung entlang der Straßen ist als "offene Bauweise" einzustufen, so dass auch dafür kein Zuschlag angesetzt wurde.

Im Ergebnis der Verkehrslärmberechnung wurde ermittelt, dass für die wesentlichen Teile des Planbereiches - unabhängig von der Höhenlage der schützenswerten Nutzungen - eine mittlere Tagesbelastung von bis zu 55 dB(A) besteht. Lediglich im Bereich des WA 3 und WA 7 ergeben sich Tagesbelastungen von über 55 dB(A) bis zu 60 dB(A). Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Wohnnutzungen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Nachts stellt sich die Situation so dar, dass die wesentlichen Flächen des Planbereiches mit einem geringen Lärmpegel von bis zu 45 dB(A) belastet sind. Höhere Belastungen bestehen auch hier für die geplanten Wohngebäude im WA 3 und WA 7. So ist in dem WA 7 nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von > 45 bis 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

In dem WA 3 ist nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von > 50 bis 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

In Bezug auf die Außenwohnbereiche ist für die wesentlichen Planbereiche eine Belastung von unter 55 dB(A) ermittelt worden. Lediglich im WA 3 und WA 7 ist, bedingt durch die Nähe zur Friedrich-Humbert-Straße bzw. zur Lesumstraße, am Tag mit einer mittleren Lärmbelastung von mehr als 55 dB(A) zu rechnen. Hier sollten die intensiv genutzten Außenbereiche an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, was gemäß der städtebaulichen Konzeption und festgesetzten offenen Bauweise möglich ist. Andernfalls sind die Außenbereiche durch aktive Maßnahmen entsprechend zu schützen. Der Bebauungsplan setzt hier fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 7 für hausnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan hat im Einzelfall zu erfolgen, so dass hieraus ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können.

Mit der Festsetzung der oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Aktive Schutzmaßnahmen sind daher nicht notwendig und aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes mit umgebender Wohnbebauung städtebaulich nicht verträglich.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden ebenfalls Schallimmissionen aus gewerblichen Nutzungen ermittelt. So befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes zwei Betriebe, deren Geräuschemissionen sich auf das Plangebiet auswirken können. Dabei handelt es sich um einen Handelsbetrieb in der Fritz-Tecklenborg-Straße sowie um eine Bäckerei in der Friedrich-Humbert-Straße 106a.

Der Handelsbetrieb besteht zu wesentlichen Teilen aus einem großen Verwaltungsgebäude entlang der Fritz-Tecklenborg-Straße westlich des Plangebietes und einer Lagerhalle südlich der Tauwerkstraße angrenzend an die Fritz-Tecklenborg-Straße. Östlich dieser Halle wird gelegentlich Ware verladen, ausschließlich in der Tageszeit von 6.00 - 20.00 Uhr. Werden die Geräuschemissionen aus dem Ladebetrieb und den zugehörigen Verkehrsbewegungen der Lkws auf die Tageszeit verteilt, so verbleibt nur eine geringe, mittlere Geräuschemission am Tag, auch unter Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlages. Aus diesen mittleren Emissionen ergeben sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes Belastungen, die deutlich unterhalb der zulässigen Tagesbelastungen von 55 dB(A) liegen. Die Geräuschemissionen aus dem Handelsbetrieb sind für den Planbereich nicht beurteilungsrelevant, da die daraus zu erwartenden Belastungen weit unterhalb der zulässigen Tagesbelastungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) liegen.

Die Geräuschemissionen der Bäckerei wurden eingehender untersucht, da dieser Betrieb auch in der Nachtzeit produziert. Im Rahmen der örtlichen Untersuchungen und der Abstimmungen mit dem Betreiber der Bäckerei wurde festgestellt, dass die derzeitige Nutzung der Bäckerei zu einer eindeutigen Überschreitung der zulässigen Nachtwerte gemäß TA-Lärm (40 dB(A), Spitzenpegel 60 dB(A)) an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Plangebiet führen. Aufgrund dieser Situation wurde das nächstgelegene Baufelder im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung des Bebauungsplanes weiter abgerückt. Zur Lärmreduzierung hat auch der Betreiber bereits Maßnahmen zur Minderung der Belastungen im Plangebiet umgesetzt. Diese umfassen eine Verlagerung der Warenauslieferung von der Gebäudeost- auf die Gebäudewestseite und Beladung der Lieferfahrzeuge innerhalb des geschlossenen Gebäudes. Es sind vom Betreiber der Bäckerei weitere Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen, mit denen an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Plangebiet keine Überschreitung der zulässigen

Immissionspegel (Mittelwert und Spitzenpegel) zu erwarten sind. Die weiteren Maßnahmen umfassen u.a. den Umbau der Kühlanlagen auf eine zentrale Bedarfsteuerung, die Umsetzung der bisher an der Gebäudesüdseite zum Plangebiet gelegenen Rückkühler auf die Gebäudewestseite sowie der Abbruch des Lagerschuppens an der südlichen Grundstücksgrenze mit Verlagerung der dort bisher abgestellten Materialien (Backbleche etc.) in das Hauptbetriebsgebäude. Werden die beschriebenen Maßnahmen durchgeführt, so besteht aus schallimmissionstechnischer Sicht keine gravierende Konfliktlage zwischen der Bäckerei und der geplanten Wohnnutzung. Der Projektentwickler des Plangebietes hat sich bereit erklärt, über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag an der Finanzierung der Maßnahmen zur Erreichung eines aktuellen Stands der Technik mitzuwirken. Die zulässigen Immissionspegel an den Wohnnutzungen im Plangebiet werden dann nicht überschritten.

Dem Ausgleich der Belange des Bäckereibetriebs mit der angestrebten Wohnungsbebauung liegt dabei der Gedanke eines wechselseitigen Austauschverhältnisses zu Grunde, wodurch eine Lösung letztlich durch das Gebot der Rücksichtnahme im Planvollzug erfolgt. Das Baurecht ist im WA1 beschränkt durch das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO. Solange der Bäckereibetrieb erheblich emittiert, wäre eine Wohnbebauung so starken Immissionen ausgesetzt, dass ihre Zulässigkeit am Gebot der Rücksichtnahme scheitern würde. Sobald der Bäckereibetrieb seine Emissionen zurückfährt und dies ggf. durch Baulasten etc. gesichert wird, besteht der Konflikt nicht mehr und das Gebot der Rücksichtnahme steht der Zulässigkeit der Wohnbebauung im WA1 nicht mehr entgegen. Sobald dort zulässiger Wohnbau verwirklicht worden ist, hat der Bäckereibetrieb seinerseits Rücksicht auf die nun vorhandene Wohnnutzung zu nehmen. Eine Konfliktlösung über bedingte Festsetzungen ist auf Grund der größeren Offenheit der dargestellten Herangehensweise für zukünftige Entwicklungen nicht sinnvoll. Ggf. sind auch vertragliche Regelungen zu treffen.

C10 Altlasten

Aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurde nach dem kompletten Rückbau der betrieblichen Anlagen innerhalb des Plangebietes eine Bodensanierung durchgeführt. Hierzu wurden die belasteten Bodenbereiche ausgehoben und ausgekoffert sowie mit unbelastetem Boden wieder aufgefüllt.

Der Rückbau der Betriebsanlagen, sowie die Bodensanierung wurden gutachterlich begleitet durch das Ingenieurbüro Krauss & Partner aus Oldenburg. Im Oktober 2007 sind mit der Entnahme von Oberbodenmischproben gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. einer Bodensanierung und Entsorgung des Oberbodens auf Teilflächen des Geländes "Kleine Wolke", die Sanierungsarbeiten auf dem Grundstück Fritz-Tecklenborg-Straße 3 abgeschlossen worden. Nach einer Geländeangleichung der abgezogenen Flächen mit unbelastetem Boden weist der Oberboden nunmehr flächendeckend keine Prüfwertüberschreitungen gemäß BBodSchV (Kinderspielflächen) auf. Im Bereich der rückgebauten Gewerbefläche der "Kleine Wolke" verblieben im Rahmen der Bodensanierungen aus technischen Gründen o.ä. keine belasteten Areale.

Nach Maßgabe und unter analytischer Begleitung durch den Gutachter wurden zum Bau des westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1243 liegenden Lärmschutzwalls das beim Abbruch gewonnene Recyclingmaterial (Rotstein) verwendet. Zur Abdeckung des Walls wurden die natürlichen Vorkommen an Lehm und Mutterboden auf dem Gelände genutzt. Mit Schichtdicken von ca. 0,5 m Lehm und ca. 0,3 m Mutterboden wurde der gesamte Wall abgedeckt. Als Abschluss wurde Rasen eingesät und die Oberfläche mit Erosionsschutzmatten versehen. Durch einen Schutzzaun, der der

Kontur des Walls folgt, wurde das verbleibende Betriebsgelände von der zu verkaufenden Fläche abgegrenzt.

Aufgrund der abgeschlossenen Altlastensanierung mit gutachterlicher Bestätigung, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenverunreinigungen mehr bestehen und die Grenzwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV eingehalten werden, kann in dem Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

C11 Kampfmittel

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen (ZTD 14) Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

C12 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 1243 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben o.g. relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und abgewogen worden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufgestellt wird, findet keine Anwendung der Eingriffsregelung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Grohn und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung und im Westen von einem Lärmschutzwall mit einem dahinterliegenden Gewerbebetrieb umgeben ist, so dass es aufgrund dieser umgebenden Bebauung nur sehr geringe Funktionen für das Landschaftsbild hat. Eine Erholungsfunktion hat das Gebiet nicht, zumal es bislang abgesehen von einer temporären Zwischennutzung auch nicht öffentlich zugänglich ist. Im Gebiet wurde eine vollständige Bodensanierung durchgeführt. Es ist jetzt durch Rasenflächen geprägt, so dass das Gebiet nur sehr geringe Funktionen für Natur und Landschaft hat. Auswirkungen auf das Lokalklima durch die Entwicklung eines Wohngebietes sind in einem nur unerheblichen Umfang zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotop sowie auch Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht im Plangebiet versickert, wird

über eine unterirdische Regenrückhaltung in Stauraumkanälen gesammelt und gedrosselt in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die Bebauung wird sich in ihrem Nahbereich auf den Boden und das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) auswirken. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bis zum Jahr 2007 gewerblich genutzt wurde und im Rahmen einer umfassenden Bodensanierung belastete Böden durch Auskoffnung und Auffüllung unbedenklicher Böden saniert wurde (vgl. Kap. C 10 "Altlasten"). Insofern ist es gegenüber der vorherigen Nutzung zu einer Bodenaufwertung gekommen

In dem rd. 3,2 ha großen Plangebiet besteht nur ein geringer Baumbestand von sechs Bäumen und einer kleinen Gehölzgruppe, die sich aus jüngeren Buchen und Birken zusammensetzt. Der Baumbestand ist an den Rändern zu verorten und kann daher in Teilen erhalten werden. Zwei Altbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Hinweise auf streng geschützte Vogel- und Fledermausarten bestehen nicht. Mit der Anpflanzung von mindestens 44 Laubbäumen im Plangebiet sowie von Buchenhecken erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes, die auch der Fauna zugutekommt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen in geringem Maß durch Schallimmissionen (vgl. Kap. C 9 "Immissionsschutz"). Mit der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Im Hinblick auf das Nebeneinander von Blockheizkraftwerk und Wohnbebauung stellt der städtebauliche Vertrag, ggf. auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Verträglichkeit sicher.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde für das neue Wohngebiet ein eigenständiges Konzept zur Energie- und Wärmeversorgung entwickelt, dessen Umsetzung vertraglich und grundbuchlich gesichert wird. So gibt es ein Blockheizkraftwerk, an das alle neuen Häuser des Plangebietes über ein gemeinsames Strom- und Nahwärmenetz angebunden werden. Durch diese Maßnahmen erreichen alle Häuser den KfW 55-Energieeffizienzhausstandard. Das geplante Neubaugebiet ist somit als Klimaschutzsiedlung zu bezeichnen. Über einen Contracting-Vertrag wird die alternative Energiebewirtschaftung sichergestellt. Der Contractor ist zuständig für den BHKW-Betrieb, das Leitungsnetz geht in das gemeinsame Eigentum aller neuen Bewohnerinnen und Bewohner über. Die Statik der Gebäudedächer ist zudem so auszuführen, dass jedes Hauptgebäude auch Anlagen zur Nutzung solarer Energien aufnehmen kann.

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht in relevantem Umfang betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

(a) Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür 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.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes 1243 ansonsten keine unmittelbaren Kosten. Sämtliche Planungs- und Herstellungskosten werden vom Projektentwickler getragen. Hierzu zählen die Kosten für die Herstellung der Erschließung incl. Baumanpflanzungen, die abzustimmende Planung und Erstellung des öffentlichen Quartierplatzes, die Kosten für notwendige Schallschutzmaßnahmen, die grundbuchrechtliche Sicherung der Quartiersvernetzung zugunsten der Allgemeinheit sowie das Anlegen der Vorgartenzonen entlang der südlichen Reihenhausezeile incl. Grünpflanzungen, Pflasterung und Nebenanlagen. Des Weiteren übernimmt der Projektentwickler die Verpflichtung zur fristgerechten Herstellung von 25% geförderten Wohnungsbau bezogen auf die ergebene Zahl von mindestens 100 - 110 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Projektentwickler geschlossen werden. Mit Überlassung der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen geht die Baulast an selbigen auf die Stadt über und erzeugt Unterhaltungskosten. Art und Maß sind mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

(b) Genderprüfung

Die Errichtung des Neubaugebietes richtet sich in seiner typologischen Mischung gleichermaßen an Frauen und Männer. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes begünstigt die Bildung von Wegekettens, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen,

.....
Amtsleiter

Für Entwurf und Aufstellung:
BPW baumgart+partner

Bremen,

.....
Büroinhaber

Anlage: Städtebauliche Konzeption (informativ)

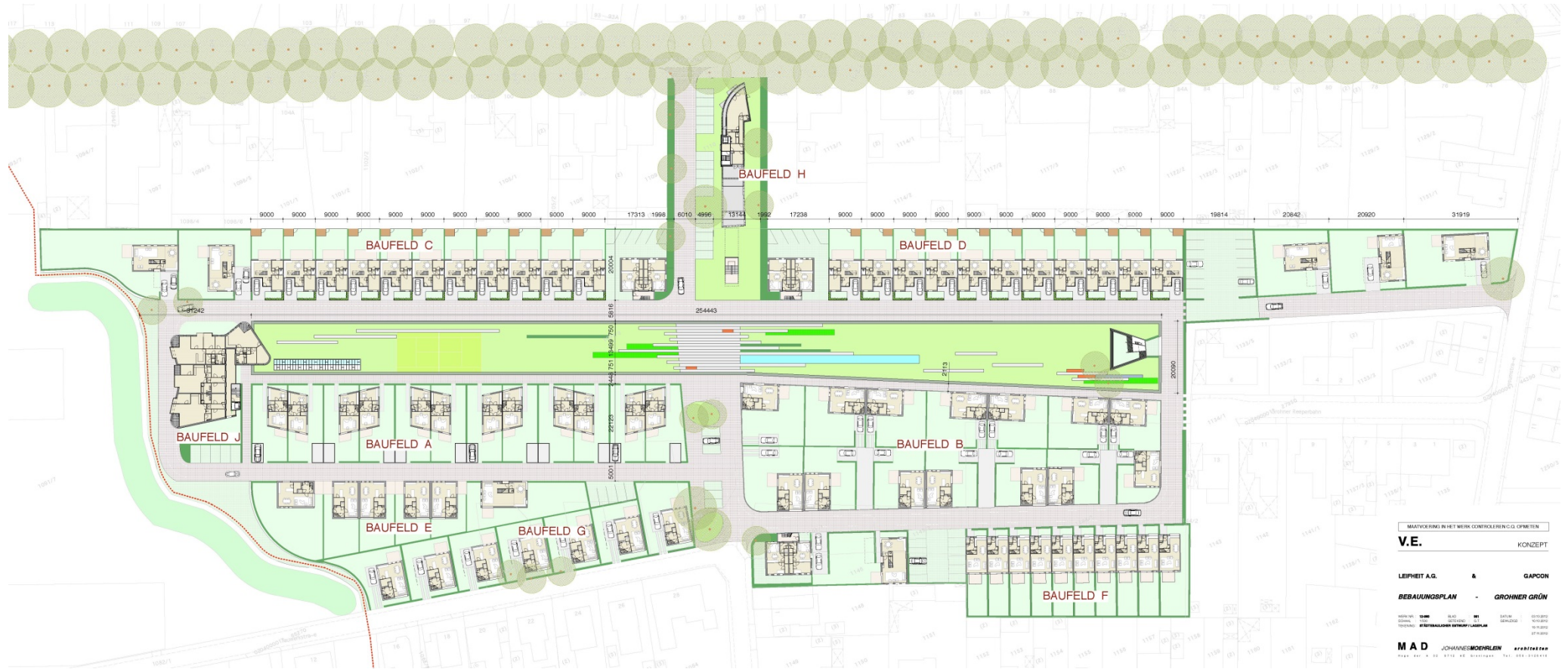
Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes 1243: Städtebauliche Konzeption (informativ)



Verfasser: Philip Romeiser Architekten (Bremen, November 2016)

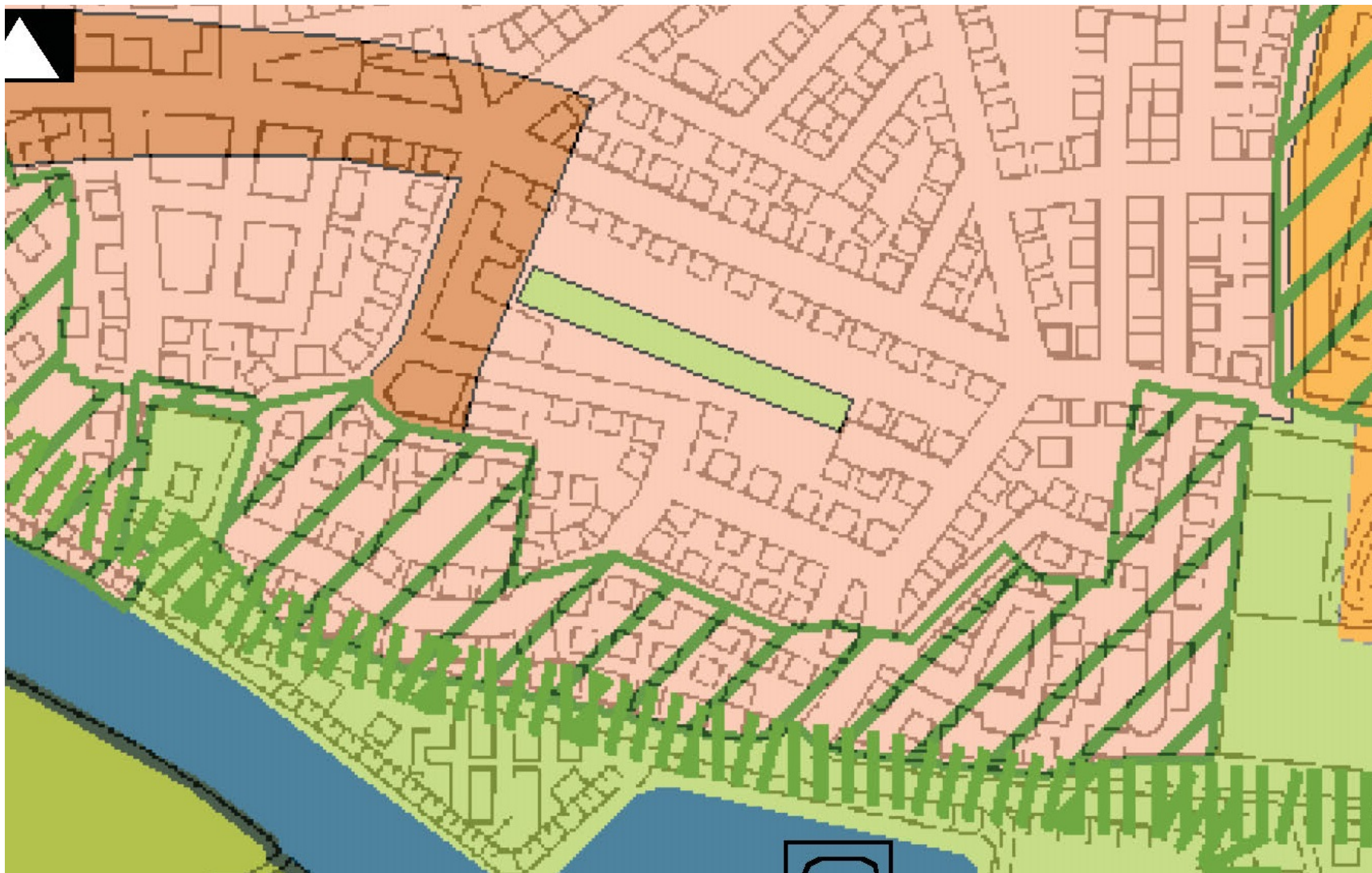
Anlage 1 zur Deputationsvorlage zum Bebauungsplan 1243 der Deputation f. Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vom 24.11.2016

Planungsstand zur frühzeitigen Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung, Mai 2013 (überarbeiteter Gutachtentwurf)



Anlage 2 zur Deputationsvorlage zum Bebauungsplan 1243 der Deputation f. Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vom 24.11.2016

Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen, 2015



Städtebauliches Konzept „Tauerwerkquartier“, Stand 8.11.2016



Niederschrift zur Einwohnerversammlung der Aufstellung des Bebauungsplanes 1243 sowie 40. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am Dienstag, dem 28. Mai 2013 um 19.00 Uhr im Gemeindesaal der St. Michaels Kirchengemeinde Grohn, Grohner Bergstraße 7, 28759 Bremen

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.35 Uhr

Vorsitzende: OAL Herr Dornstedt
Schriftführerin: Frau Steinbusch

Referenten:

Herr Donaubauer (Bauamt Bremen-Nord)
Herr Kirsch (Architekt)
Herr Möhrlein (Architekt)
Frau Dropmann (Fa. gapcon)

Beiratsmitglieder

Riebau, Joachim
Scharf, Detlef
Spiegelhalter-Jürgens, Iris

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden zur Einwohnerversammlung bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes 1243 sowie der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Vorsitzende stellt die Referenten und Beiratsmitglieder sowie die Vertreter des Ortsamtes vor. Die Einladung zur Einwohnerversammlung ist form- und fristgerecht durch amtliche Bekanntmachung sowie darüber hinaus redaktionell in der Tagespresse bekanntgegeben worden.

Herr Donaubauer erläutert das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) 1243. Mit der Einwohnerversammlung wird den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit einer frühzeitigen Beteiligung gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben die Bürgerinnen und Bürger folgend vier Wochen Zeit, ihre Anmerkungen, ihre Kritik und Einwände vorzubringen.

Herr Möhrlein referiert den aktuellen Plan des Vorhabens.
Von den Anwesenden werden daraufhin die folgenden Anmerkungen gemacht:

Herr Uwe Müller, Floerickestr. 1

Herr Müller teilt mit, dass er gegen eine 3-geschossige Bebauung hinter seinem Garten ist. Einfamilienhäuser wären dagegen kein Problem.

Eheleute Hashagen, Tauwerkstraße 20

Frau Hashagen würde gerne eine Ansicht aus der Tauwerkstraße zum neuen Wohngebiet sehen wollen. Die Tauwerkstraße ist für den jetzigen Verkehr schon zu klein. Wenn nach dem Bau noch weitere Autos dort evtl. parken, kommt keiner der Anwohner mehr aus seinen Garagen.

Herr Donaubauer antwortet, dass die geplanten Häuser dort Stellplätze für mindestens 2 Autos haben werden. Somit muss kein Anwohner auf der Straße parken. Es wird aber eine Schleppkurvenbetrachtung bzgl. Anfahrbarkeit vorhandener und neuer Grundstücke geben.

Das Ehepaar möchte weiter wissen, warum die geplanten Häuser an der Tauwerkstrasse keinen Vorgarten bekommen. Man könnte man die Häuser etwas zurücksetzen.

Herr Dehoge, Auf dem Hülsen

Herr Dehoge möchte wissen wie man mit dem Höhenunterschied (1-1,2 m) zur Straße Auf dem Hülsen umgeht. So wie der Plan es zeigt, gehen die Gärten dann bis an die Grundstücksgrenze der Nachbarn ran. Durch die Wegnahme der Mauern wird es mit der Bausubstanz der angrenzenden Gebäude erhebliche Schwierigkeiten geben. Ein eingebauter Grünstreifen würde dies verhindern.

Herr Donaubaueer führt aus, dass im Rahmen der städtebaulichen Gutachten die Topografie thematisiert wurde. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die notwendigen Vermessungen erfolgen und die Höhen grundsätzlich festgesetzt. Die Gärten werden so modelliert, dass sich die Höhenverhältnisse zu den Nachbarn nicht verschärfen..

Herr Schlüter, Friedrich-Humbert-Str. 98

Die Eingangsbebauung erscheint zu hoch.

Herr Schlüter fragt nach, welche maximale Höhe die Reihenhauszeilen erreichen, die südlich an die Grundstücke der Friedrich-Humbert-Str. grenzen. Wie weit ist der Abstand zur jetzigen Grenze der Bestandsanlieger?

Herr Möhrlein antwortet, dass die Häuser eine 3-geschossigkeit mit Flachdach (max. 9 Meter Höhe) haben werden. Die geplanten Hofgärten zwischen Rückfassade der Neubebauung und den Bestandsgrundstücksgrenzen haben in der derzeitigen Planung eine Tiefe von ca. 9 m, der Abstand zwischen Alt- und Neubauten in Nord-Süd-Richtung beträgt fast durchgängig über 30 Meter.

Herr Meiners, Tauwerkstraße

Herr Meiners ist der Meinung, dass wenn in der Tauwerkstraße die Häuser gebaut werden, kein Durchkommen mehr mit den Autos sein wird, weil viele auf der Straße parken werden.

Herr Donaubaueer antwortet, dass trotzdem ein Ausbau der Straße nicht vorgesehen ist. Frau Rath, Tauwerkstraße

Frau Rath teilt mit, dass selbst die Feuerwehr große Schwierigkeiten hat die Straße zu passieren. Die Häuser müssten ihrer Meinung nach weiter nach hinten gebaut werden. Sie erkundigt sich ebenfalls, ob die Tauwerkstraße eine Sackgasse werden soll.

Herr Donaubaueer antwortet, dass das ASV seine Belange erstmalig im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung in den aktuellen Plan eingebracht hat.

Noch nicht absehbar und geplant ist, das die Kleine Wolke aus betrieblichen Gründen den Ladehof durch Überbauung der Tauwerkstrasse baulich schließt. Dann entstünde eine Sackgasse mit Wendehammer und Zufahrt über die Flörickestrasse.

Herr Schmitz, Friedrich-Humbert-Str. 96

Ist über den Bau des 4-geschossigen Gebäudes inkl. einziger Zufahrt zum Wohngebiet neben seinem Haus nicht erfreut. Das 4-geschossige Gebäude hat seiner Meinung nach nichts mit der Architektur in Grohn zu tun und macht eine vernünftige Belichtung von Alt- und Baubauten fraglich. Er bittet darum den Entwurf des 4-geschossigen Gebäudes sowie den Bau der einzigen Zufahrt (Verkehrbelastung im Gegenverkehr) zu überdenken.

Frau Schlüter, Friedrich-Humbert-Str. 96

Frau Schlüter fragt nach, wieso so hohe Häuser unmittelbar an die benachbarten Grundstücke gebaut werden müssen. Die Einfamilienhäuser sollten an die Ränder der Fläche gesetzt werden.

Herr Schäffer, Grohner Reeperbahn 13

Herr Scheffer möchte wissen wie hoch die Gebäude links auf dem Plan sind.

Herr Donaubauer antwortet, dass die Gebäude 2-geschossig sind.

Des Weiteren wird gefragt ob es auf der neuen Straße Begegnungsverkehr geben wird?

Herr Donaubauer antwortete, dass es vorgesehen ist, die Straße als Spielstraße auszubauen. Also höhengleich mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer und max 7 km/h zulässiger Geschwindigkeit. Es wird weiterhin eine Verbauung geben um Verkehr aus der Straße raus zu nehmen.

Was die Höhen angeht muss Herr Donaubauer die Anwesenden bis zur Vermessung vertrösten.

Frau Züde, Grohner Reeperbahn 6

Frau Züde erkundigt sich nach dem großen geplanten Parkplatz hinter ihrem Haus. Wofür wird dieser gebraucht, wenn doch jedes Haus seinen eigenen Stellplatz hat. Sie spricht sich gegen den Parkplatzbau sowie den Bau der Kita aus.

Herr Möhrlein erklärt, dass der geplante Parkplatz einer von mehreren Sammelparkplätzen f. Besucher und den Geschosswohnungsbau ist

Frau Dehoge, Auf dem Hülsen

Frau Dehoge möchte gerne wissen; wo die Besucher parken sollen. Die Straßen sind jetzt schon bereits zugestellt.

Herr Kirsch teilt mit, dass das Ringprofil der Straße eine Breite von 6,50 m haben wird. Wenn dann in Abschnitten auf der Straße geparkt werden würde, gäbe es trotzdem noch ein Durchkommen der anderen Verkehrsteilnehmer. An sich soll der Rand des Grohner Grüns aber von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

Herr Hashagen, Tauwerkstraße 20

Herr Hashagen appelliert an ein Parkverbot in der Lesumstraße, damit ein zügiges Durchkommen möglich ist. Schon jetzt sei die Lesumstrasse u.a. durch Parkplatzdruck aus den Wassersportaktivitäten am Hafen belastet.

Herr Brunßen, Friedrich-Humbert-Str. 100 A

Herr Brunßen erkundigt sich nach der Höhe der Kettenhäuser. Des Weiteren wird gefragt, ob die Tauwerkstraße dann eine Einbahnstraße werden soll. Geht der ganze Durchgangsverkehr dann über die Straße Auf dem Hülsen?

Herr Donaubauer antwortet, dass die Häuser ca. 9 Meter hoch werden (Flachdach).

Der Bebauungsplan wird entsprechend das Maß der baulichen Nutzung und max. Gebäudehöhen festsetzen. Es muss noch über zulässige Dachformen bzw. Firsthöhen gesprochen werden. Weiter muss abschliessend beurteilt werden, was ins Ortsbild passt. Was die Einbahnstraßenregelung angeht, muss man die Prüfung abwarten.

Herr Dehoge, Auf dem Hülsen

Herr Dehoge ist der Meinung, dass keine zusätzliche Kita gebaut werden muss, da es in unmittelbarer Nähe genügend Kindertagesstätten gibt.

Weiter fragt er, ob das Wohngebiet eher kaufbar sein wird oder ob auch ein Teil für den sozialen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird.

Herr Donaubauer antwortet, dass die Idee eines Kindergartens nur ein Vorschlag sei. Weiter sagt er, dass die beiden angedachten Kopf-Gebäude im Erdgeschoss einer halböffentlichen Nutzung zugeführt werden sollten, weil sie durch ihre Lage prädestiniert dafür wären und dadurch eine anteilige, nachbarschaftsverträgliche BEspielung des Grün gelingen kann. Dafür gibt es aber auch keinerlei konkrete Beschlüsse.

Voraussichtlich wird der Eigentumsanteil entsprechend der vorgeschlagenen Typologien überwiegend sein. Die Verwaltung wird den zuständigen politischen Gremien zudem vorschlagen, das Projekt „Grohner Grün“ aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht einer zwingenden anteiligen Wohnraumbindung zu unterwerfen, da die kostspieligen Planungen weit vor den Grundsatzbeschlüssen zur Wohnraumförderung begannen. Eine freiwillige anteilige Förderung, v.a. des Geschosswohnungsanteils zugunsten studentischen und seniorengerechten Wohnens sei aber wünschenswert.

Frau Bothe-Gudz, Tauwerkstraße 24

Frau Gutz fragt, ob auf einige Anwohner noch Erschließungskosten zukommen.

Herr Donaubaer berichtet, dass die Erschließungskosten komplett der Investor zu tragen hat.

Frau Schlüter, Friedrich-Humbert-str. 96

Frau Schlüter berichtet, dass das Architekturbüro 2012 den Zuschlag für 89 Wohneinheiten erhalten hat, da das Gebiet nicht so dicht bebaut werden sollte. Nun stehen aber mit Stand vom 11.05.2013 115 Wohneinheiten zur Sprache.

Herr Donaubaer berichtet, dass dies v. a. an den noch zu überarbeitenden nachträglich eingeführten Gebäuden liegt.

Frau Schlüter antwortet, dass das Haus in Eingangsbereich ja dann wieder weg kann, damit die alte Zahl der Wohneinheiten wieder stimmt. Des Weiteren ist die Friedrich-Humbert-Straße so stark befahren, dass die Einfahrt als einzige Zuwegung ein echtes Problem darstellt. Am Wochenende ist hier jetzt schon bereits kein Durchkommen mehr möglich. Die Planung ist absolut nicht nachvollziehbar.

Frau Dehoge, Auf dem Hülsen

Frau Dehoge spricht sich eher für einen Hort für ältere und/oder behinderte Kinder aus. Hier sieht sie einen großen Bedarf in der Betreuung.

Herr Ahrens, Diedrich-Rebetje-Str. 8 C

Bedankt sich für den Vortrag von Herrn Möhrlein. Bei 115 Wohneinheiten werden ca. 300 neue Leute in das Gebiet einziehen. Das heißt das 100-150 Fahrzeuge auch dazu kommen. Die Verkehrsproblematik ist vorauszusehen. Es wird um eine praktikable Untersuchung des Ist-Standes gebeten; wie der Verkehr derzeit den ganzen Tag über in dem Gebiet verläuft. Dann wird man auch merken, dass eine Realisierung der Einfahrt zur Friedrich-Humbert-Straße nicht möglich ist. Ein Vorschlag wäre es, über den Parkplatz der kleinen Wolke eine neue Zufahrt zu schaffen.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Anmerkungen und die Kritik aufgenommen und im Rahmen der weiteren Planung geprüft und abgewogen werden werden.

Dornstedt
Vorsitzender

Donaubaer
Leiter Bauamt Bremen-Nord

Steinbusch
Schriftführerin

