

Hinweise / Fragen zum Verfahren		
1	Die Planungswerkstatt sollte auf den Zeitraum nach Abschluss der Gutachten ausgedehnt werden, um deren Ergebnisse vollständig zu berücksichtigen.	Für die Planungswerkstatt sind Mittel für drei Veranstaltungen bewilligt worden. In diesem Rahmen sollen die für die weitere Planung relevanten Aspekte aufgenommen und diskutiert werden. Die Notwendigkeit einer weiteren Beteiligung wird nach Abschluss der Planungswerkstatt geprüft. Die Ergebnisse der Überarbeitung des Entwurfs sollen zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich präsentiert werden.
2	Wie werden die Empfehlungen der Planungswerkstatt im weiteren Verfahren berücksichtigt?	Die Empfehlungen aus der Planungswerkstatt werden vollständig aufgeführt und dienen der planenden Verwaltung, den Fachplanern sowie den für den Entwurf zuständigen Stadt- und Landschaftsplanern als Hinweise und Ideen. Sie werden außerdem der Politik (Ortsbeirat und Bürgerschaft) im Rahmen ihrer Entscheidungen vorgelegt.
3	Wann werden die Pachtverträge für das Grabeland gekündigt?	Die Kündigung der Grabelandflächen richtet sich nach den jeweiligen Kündigungsfristen und dem Planungsstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Kündigung der jeweiligen Flächen erfolgt durch und in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen.
4	Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung getroffenen Beschlüsse des Ortsamtes und der Bürger sind bindend.	Bei einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist dieser "Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben". Durch eine Gruppe von Teilnehmern, während einer öffentlichen Veranstaltung gefassten Beschlüsse, sind für das weitere Planungsverfahren nicht bindend, da die Gruppe von Teilnehmern keine demokratisch legitimierte Entscheidungsbefugnis besitzt. Durch Bürger hervorgebrachte Aspekte fließen jedoch in die Abwägung im Rahmen der weiteren Planung ein. Daher wurde die Planungswerkstatt als Möglichkeit zu vertieften Gesprächen zu der Planung initiiert. Laut § 9 (1) "Beteiligungsrechte des Beirates" des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter (Ortsbeirätegesetz bzw. OBG) "berät und beschließt (der Beirat) über die von den zuständigen Stellen gemäß § 31 OBG erbetenen Stellungnahmen. Dies gilt insbesondere für folgende Angelegenheiten: 1. Aufstellung, Änderung und Aufhebung des Flächennutzungsplanes, von Bebauungsplänen und Veränderungssperren und sonstigen Stadt- und Entwicklungsplänen". Bei fehlender Zustimmung einer zuständigen Stelle zu den Beiratsbeschlüssen sind diese gemäß § 11 "Herstellung von Einvernehmen" zu behandeln. Die Entscheidung geht dann entsprechend, unter Anhörung des Beirates bzw. Vorlage des Beschlusses, auf die zuständige Deputation bzw. auf Antrag des Beirates auf die Stadtbürgerschaft über.
5	Viele Fragen von Bürgern sind bislang unbeantwortet geblieben.	Die Fragen sollen, soweit wie möglich, im Laufe der Planungswerkstatt beantwortet werden.

Hinweise / Fragen zum städtebaulichen Konzept		
	Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen	
6	Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) sollte zur Diskussion stehen.	Die Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktprognose aus dem Februar 2015 belegen, dass Bremen aufgrund von anhaltenden Zuzügen aus dem In- und Ausland seine Anstrengungen im Wohnungsbau aufrechterhalten muss. Insbesondere für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen sind nach wie vor weitere Wohnungen notwendig. Insgesamt werden rund 1.300 WE/Jahr bis zum Jahr 2020 notwendig sein. Die Gartenstadt Werdersee spielt zur Realisierung dieser Bedarfe für Bremen eine große Rolle. Entsprechend dieser wohnungsbaupolitischen Ziele ist die Zahl der zu entwickelnden Wohneinheiten (rd. 570 WE) von der Mehrheit der politischen Fraktionen in ihrem Grundsatzbeschluss am 3. Juli 2014 beschlossen worden. Darauf beruht die weitere Planung.
7	Wie verhält sich die geplante Dichte zu der Dichte in der Umgebung?	Die Dichte des Plangebietes entspricht und orientiert sich an der Dichtekategorie (Einwohner/ha) des benachbarten Wohngebietes als Referenzgebiet sowie dem Ortsteil Habenhausen (vgl. Präsentation zum 2. Themenabend).
8	Was ist an dem Entwurf typisch für eine Gartenstadt?	Bei der Gartenstadt handelt es sich um eine Siedlungsform, in der Gebäude (Stadt) und Grün (Garten) gleichwertig sind. Der Garten sowie die - auch gemeinschaftliche - Nutzung von Grün- und Freiflächen haben eine hohe Bedeutung. Die Dichte ist geringer als in der Kernstadt.
9	Welche Blickachsen bleiben erhalten? Der Entwurf und die Blickachsen sollten mittels 3D-Darstellung visualisiert werden.	Es gibt ein Modell für die Zwischenpräsentation. Das Problem an 3D-Ansichten besteht darin, dass damit leicht manipuliert werden kann. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist ein 3D-Modell für die Gartenstadt Werdersee wenig aussagekräftig, da in dem städtebaulichen Entwurf noch keine Architektur geplant wird. Nach Abschluss der Planungswerkstatt ist eine Überarbeitung des Entwurfs und auch des Modells geplant, weil dieses sehr anschaulich die räumlichen Situationen zeigen kann. Die Blickachsen sollen dann entsprechend geprüft und animiert werden.
Hinweise der BI		
10	Die Dichte des Wohngebietes ist aufgrund der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu hoch. Die GRZ (= Grundflächenzahl nach BauNVO § 17) sollte daher auf 0,25 begrenzt werden.	Gemäß der BauNVO liegen die Obergrenzen der Grundflächenzahl in reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) bei 0,4. Dies bedeutet, dass maximal 40% der Bauflächen in Wohngebieten bebaut sein dürfen. Eine deutlich darunter liegende, geringere Ausnutzung der Fläche erscheint in diesem städtisch zentral liegenden Wohngebiet nicht angemessen und würde eine Bebauung für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen erschweren. Darüber hinaus erscheint eine solche geringe Verdichtung hinsichtlich der Folgekosten (Infrastrukturen, Unterhalt und Pflege der öffentlichen Flächen, d.h. Straßen und Grünflächen) als nicht wirtschaftlich. Die konkrete GRZ wird im Bebauungsplan für die einzelnen Baufelder festgelegt.

Hinweise / Fragen zum städtebaulichen Konzept		
Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen		
11	Die Anzahl der WE sollte begrenzt werden: 150 WE in freistehenden Einfamilienhäusern (EH), Doppelhäusern (DH) und Reihenhäusern (RH) sowie 50 WE in Mehrfamilienhäusern (MFH).	Angesichts des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs ist eine Begrenzung auf lediglich 200 Wohneinheiten nicht zielführend im Sinne der wohnungsbaupolitischen Ziele (vgl. Nr. 6).
12	Um eine kleinteilige Bebauung zu sichern sollten die Baufenster im Bebauungsplan entsprechende Größen erhalten: EH: 100 m ² , DH: 170 m ² , RH: offene Bauweise, max. 50m Länge, MFH: 280 m ²	Der Hinweis wird bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes geprüft.
Hinweise der BI		
13	Die im Umweltbericht zum FNP (Flächennutzungsplan) benannten Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Beeinträchtigungen sollten konsequent umgesetzt werden: maßvolle und lockere Bebauung, Minimierung der Versiegelung, möglichst großer Grünflächenanteil, Vermeidung abriegelnder Randbebauung, 50 m breiter, halboffener Grünzug, offener Landschaftseindruck, Erhalt von Blickbeziehungen.	<p>Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen werden laut BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 in Verbindung mit § 1a gefordert. Bei der Entwicklung von Baugebieten hat ein schonender Umgang mit Grund und Boden sowie der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erfolgen. Den Anforderungen einer möglichst geringen Versiegelung trägt der Entwurf durch einen hohen privaten und öffentlichen Grünanteil (insgesamt ca. 65%) Rechnung. Im Rahmen einer erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich entwickelt. Grundlage dafür bietet die Erhebung der vorhandenen Flora und Fauna durch ein entsprechendes Gutachterbüro (vgl. auch Nr. 67).</p> <p>Die Berücksichtigung des Vorschlags aus dem Umweltbericht zum FNP, einen lokalklimatisch wirksamen 50m breiten, halboffenen Grünzug zu entwickeln, erfolgt im Rahmen der Abwägung nach BauGB. Dabei muss allerdings auch berücksichtigt werden, dass es sich bei der geplanten Baufläche gemäß Karte D des Landschaftsprogramms um keine Kaltluftbahn besonderer Bedeutung – weder übergeordneter noch besonderer lokaler Bedeutung – handelt, d.h. der Kaltluftvolumenstrom ist nicht so hoch wie beispielsweise über dem Stadtwerder in Richtung Innenstadt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die gleichwohl „hohe klimatische Bedeutung“ (Karte D) der Freifläche vor allem in sommerwarmen Nächten zum Tragen kommt. Im Wirkraum dieser Kaltluftproduktion- und Leitung liegen die südlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke, in denen sich nachts keine bzw. kaum Menschen aufhalten. Die umgebenden Wohngebiete sind aufgrund ihrer durchgrünten Struktur nicht von einem Kaltluftzufluss über die geplante Baufläche abhängig.</p>

Hinweise / Fragen zum städtebaulichen Konzept (weiter)		
	Hinweise der BI	
13 weiter		<p>Eine wesentliche bioklimatische Verschlechterung für die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der angrenzenden Gebiete ist somit durch die geplante Wohnbebauung nicht anzunehmen bzw. ausgleichbar.</p> <p>Die Veränderung des heute gänzlich offenen Landschaftscharakters zu einem insgesamt stark strukturierten Gebiet bei Realisierung der Gartenstadt ist zwangsläufig. Der Hinweis „offener Landschaftseindruck“ im Umweltbericht bezieht sich auf die innere Gestaltung der verbleibenden Freiflächen, z.B. indem auf waldartige Bepflanzungen verzichtet wird (halboffene Gestaltung / Blickbeziehungen innerhalb des Grünraums sowie zum Werdersee).</p> <p>Der Erhalt von Blickbeziehungen wird im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs im Anschluss an die Planungswerkstatt geprüft.</p>

Hinweise / Fragen zu Wohnformen und Zielgruppen		
	Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen	
14	Im Geschosswohnungsbau soll es Mietwohnungen und Eigentumswohnungen geben (Hinweis: Eigentumswohnungen werden nachgefragt).	Im Geschosswohnungsbau sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen geplant. Insgesamt soll der Anteil der geförderten Wohneinheiten bei mind. 25% liegen.
15	Innerhalb des Geschoßwohnungsbaus sollte es unterschiedliche Angebote geben (freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau).	
16	Geförderter Wohnungsbau sollte auch in weniger verlärmten Lagen entstehen.	Die Verteilung und konkreten Standorte des geförderten Wohnungsbaus werden im weiteren Verfahren festgelegt.
17	Es sollten kleinere, barrierefreie Wohnungen entstehen, auch für Senioren, die ihr großes Grundstück nicht mehr bewirtschaften können.	<p>Die Bremische Landesbauordnung enthält Aussagen zur Barrierefreiheit von Wohnungen: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Wohnungen in einem Geschoss (in der Regel im EG) barrierefrei herzustellen (§ 50 BremLBO).</p> <p>Nach der BremLBO ist in Gebäuden, deren oberstes Geschoss 10,25 m über Geländeoberfläche liegt (gemessen an der "Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist") und die somit vier oder mehr Geschosse haben, ein Aufzug einzubauen, der auch für Rollstühle und Kinderwagen geeignet ist (§ 39 Abs. 4 BremLBO).</p> <p>Da ca. 250 Wohnungen im Geschosswohnungsbau geplant sind, wird ein großer Anteil der Wohnungen barrierefrei erstellt.</p>

Hinweise / Fragen zu Wohnformen und Zielgruppen (weiter)		
	Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen	
18	Barrierefreier Wohnraum sollte nicht nur im Geschosswohnungsbau entstehen, daher sollten geprüft werden, ob "Oben-Unten-Wohnen" auch als barrierearmer Wohnraum möglich ist.	Der konkrete Entwurf einzelner Gebäude wird im Rahmen der weiteren Planung erfolgen. Grundsätzlich ist ein Geschoss (in der Regel das Erdgeschoss) in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen barrierefrei herzustellen (vgl. Nr. 17).
19	Wohnungen für Senioren sollten in der Nähe der ÖPNV-Haltestellen liegen.	Der Hinweis wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Standorte der ÖPNV-Haltestellen werden im Laufe des weiteren Verfahrens gemeinsam mit den Planern, den Behörden und der BSAG geprüft.
20	(Wie) können benachbarte ältere Eigenheimbesitzer bei der Vergabe von Wohnungen bevorzugt werden?	Die Vergabe der Wohnungen obliegt den Eigentümern der Grundstücke. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich. Der Hinweis wird an die dann jeweiligen Bauträger weiter geleitet.
21	Wie kommen Interessenten an Grundstücke für Baugemeinschaften?	Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat im August 2013 eine "Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften in Bremen" gegründet. Diese bringt Interessenten und Grundstückseigentümer zusammen und informiert im Netz regelmäßig über Angebote. Da die Grundstücke der Gartenstadt Werdersee noch nicht entsprechend aufgeteilt wurden, können diese hier noch nicht angeboten werden. Es besteht aber bereits aktuell die Möglichkeit, Interessensbekundungen zum Gemeinschaftlichen Wohnen / für Baugemeinschaften in der Gartenstadt Werdersee bei der Koordinierungsstelle abzugeben. (http://www.bau.bremen.de/info/baugemeinschaften)
22	Kann es auch Baugemeinschaften im Reihenhausbau geben? (Interessant sind auch verschiedene Bautypen mit einer gemeinschaftlichen Nutzung von Gärten)	Diese Möglichkeit wird im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft und hängt u.a. von dem real vorhandenen Interesse an solchen Nachbarschaftsprojekten ab.
23	Es sollten auch bauträgerfreie Grundstücke angeboten werden, nicht nur für Einzel- sondern auch für Reihenhäuser.	Der Hinweis wird für die weitere Entwicklung und Vermarktung aufgenommen und geprüft.
24	Es sollte eine Quote für bauträgerfreie Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen werden (z.B. 10%).	Ein möglicher Anteil bauträgerfreier Grundstücke kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern ist in einem Vertrag zu regeln. Der Hinweis wird für die weitere Entwicklung und Vermarktung aufgenommen und geprüft.

Hinweise / Fragen zu Gebäudetypologien		
	Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen	
25	Die Vielfalt der Gebäudetypologien sollte gesichert werden.	Laut Entwurf ist eine Vielfalt von Gebäudetypen vorgesehen. Diese Vielfalt kann im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen der Gebäudetypologien gesichert werden.
26	Es sollten mehr freistehenden Einfamilienhäuser (EH) und Doppelhäuser (DH) gebaut werden.	Siehe Nr. 6, 11
27	Welche Auswirkungen hat die Entwicklung von mehr EH und mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau (GWB) auf den Entwurf?	Die Hinweise werden im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs durch die Stadtplaner und Landschaftsarchitekten (DeZwarteHond und urbane gestalt) geprüft. Aufgrund der bestehenden Zusammenhänge zwischen den entwurfsrelevanten Hinweisen werden diese nach Abschluss der drei Themenabende integriert betrachtet und fließen in die überarbeitete Konzeption ein.
28	Der Geschosswohnungsbau in Baufeld G sollte auf die Westseite des Baufeldes rücken oder in die Nähe des Friedhofs verschoben werden.	
29	Der Geschosswohnungsbau in Baufeld F umfasst zu viele Einheiten am "Gebietsende".	
30	Es sollten mehr größere Grundstücke von 600 qm angeboten werden, da es solche Angebote in Bremen aktuell nicht gibt.	
31	Es sollte auch Häuser mit großen Gärten geben, die für den Obst-/ Gemüseanbau geeignet sind.	
32	Wie kann die Wandwirkung von Fellendsweg reduziert werden? Es sollten dort mehr EH oder DH entstehen. Einige Häuser könnten dort Südgärten erhalten und durch einen Fußweg erschlossen werden.	
33	Im Osten sollten mehr EH/DH und im Westen mehr MFH entstehen.	
34	Der parallel zum Deich liegende Gebäuderiegel riegelt das Baugebiet ab. Die Bebauung im Norden des Gebietes sollte etwas aufgelockert werden.	
35	Der Geschosswohnungsbau sollte stellenweise aufgelockert werden (nicht nur Zeilen sondern auch Punkte, ähnlich GEWOBA Punkthäuser).	
36	Die Reihenhäuser sollten eine Breite von 7-8 m erhalten, damit nicht zu enge Nachbarschaften entstehen.	
37	Der Bau eines höheren Hauses ist umstritten <u>Pro</u> : Wahrzeichen für die Gartenstadt, Rolandklinik ist auch hoch, attraktive Wohnungen mit Blick auf den Werdersee möglich. <u>Contra</u> : Ein höheres Haus wird dem dörflichen Charakter nicht gerecht, kollidiert mit der Einflugschneise der Kleinflugzeuge, ist am Deich nicht angemessen.	

Hinweise / Fragen zu Gebäudetypologien (weiter)		
	Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen	
38	<p>Auch die Höhe des Geschosswohnungsbaus ist umstritten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maximal III-IV Geschosse 2. maximal IV-V Geschosse <p>Viele Teilnehmer weisen darauf hin, dass sie Gebäude nicht höher sein sollten als die Friedhofsäume.</p>	<p>Sollen Gebäude ausschließlich barrierefreie Wohnungen haben, so muss die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, mindestens 10,25 m über Geländeoberfläche liegen. Dies ist meistens bei Gebäuden ab IV Geschossen der Fall. Bei einer Geschossigkeit von III-Geschossen wäre aller Voraussicht nach nur ein Geschoss (i. d. Regel das EG) barrierefrei (vgl. Nr. 17).</p> <p>Der Friedhof liegt auf einer Höhe von 8,6 – 9,0 m üNN, die geplante Fläche liegt auf einer Höhe von etwa 4,5 – 5,0 üNN. Dadurch ergibt sich eine Höhendifferenz von rund 4 m zwischen der Baufläche und Friedhof.</p> <p>Die Friedhofsäume sind zwischen 16 und 18 m hoch.</p> <p>=> Eine Gebäudehöhe, die der Höhe der Friedhofsäume entspricht, beträgt ca. 20 - 22 m. Dies würde rund sieben Geschossen entsprechen.</p>
39	<p>Wo wird im Geschosswohnungsbau geparkt? Können Tiefgaragen umgesetzt werden?</p>	<p>Größtenteils sind die privaten Stellplatzflächen ebenerdig und im Konzept berücksichtigt. Die Anlage von Tiefgaragen ist grundsätzlich kostenintensiv bzw. aufgrund des nahen Grundwasserspiegels (ab ca. 2,0m unter Gelände) aufwendiger und nur bei guten Lagen wirtschaftlich. Grundsätzlich Tiefgaragen vorzusehen, würde dem Ziel der Entwicklung kostengünstiger Wohnungen entgegenstehen.</p>
Hinweise der BI		
40	<p>Die EH und DH sollten entlang der Hauptachse platziert werden und die RH in der Mitte des Gebietes.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs durch die Stadtplaner und Landschaftsarchitekten (DeZwarteHond und urbane gestalt) geprüft. Aufgrund der bestehenden Zusammenhänge zwischen den entwurfsrelevanten Hinweisen werden diese nach Abschluss der drei Themenabende integriert betrachtet.</p>
41	<p>Reihenhäuser sollten versetzt angeordnet werden, um aufgelockert zu wirken. Dies sollte durch entsprechende Baufenster gesichert werden.</p>	
42	<p>Die Geschossigkeit und die Firsthöhen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden: maximal II Vollgeschosse und Begrenzung der Firsthöhen von 9 m für EH/DH/RH und 12 m für GWB</p>	<p>Die Festsetzung von maximal II Vollgeschossen bzw. die Begrenzung der Firsthöhen im Geschosswohnungsbau auf 12m würde nur eine sehr geringe Anzahl an barrierefreien Wohnungen ermöglichen (vgl. Nr. 17, 38).</p> <p>Eine Begrenzung der Firsthöhen für DH/RH wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs geprüft.</p>

Hinweise / Fragen zur Architektur		
	Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen	
43	<p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die gezeigten Beispiele des Architekten waren gut, z.B. Versprünge in der Fassade und in der Traufhöhe, terrassenförmige Baukörper. • Die Architektur sollte möglichst abwechslungsreich sein (keine "Gebrüder Rausch-Siedlung", keine monotonen "Klötze"). • Vielfalt und Homogenität als Leitmotiv gut, Architektur sollte sich am Bestand in der Neustadt orientieren • Klinkerfassaden passen gut in das Gebiet. 	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs durch die Stadtplaner und Landschaftsarchitekten (DeZwarteHond und urbane gestalt) geprüft. Aufgrund der bestehenden Zusammenhänge zwischen den entwurfsrelevanten Hinweisen werden diese nach Abschluss der drei Themenabende integriert betrachtet.</p>
44	Die Gebäudestellung sollte größtmögliche Privatheit und wenig Einblicke in benachbarte Wohnungen bieten.	
45	Da es keine Keller geben wird, sollten Neben- und Abstellräume für Fahrräder etc. sowie Standorte für die Mülltonnen von vornherein mit eingeplant werden. Mögliche Gestaltung und Standorte sollten aufgezeigt werden.	
46	Dachformen sollten mit ihrer Funktion zusammen gedacht werden (z.B. Solardach, Gründach).	
47	Die Dachformen von der benachbarten Siedlung sollten aufgenommen werden und es sollten unterschiedliche Dachformen in unterschiedlichen Bereichen festgesetzt werden.	
48	Die Vielfalt der Architektur sollte im gesamten Gebiet so gesichert werden, dass keine einzelnen "Bauträger-Bereiche" entstehen.	
49	Wie können im Bebauungsplan Vorgaben zur Qualitätssicherung der Gestaltung und Architektur gemacht werden? Welche Aussagen wird der Bebauungsplan dazu treffen (First, Traufhöhen, Dachausformungen, Materialien, Baufelder)?	Siehe Nr. 48

Hinweise / Fragen zur Architektur (weiter)		
	Hinweise der BI	
50	<u>Negative Beispiele der Architektur:</u> Am Dammacker, Borgfeld, Arsten	Die Hinweise werden aufgenommen.
51	<u>Positive Beispiele der Architektur:</u> <u>Interhomes:</u> Homer Garten Bremen, Passivhäuser Zero:e Park in Hannover, Riedberger Höhe in Frankfurt, GWB Vista Verde in Köln <u>Nord-Bau:</u> Am Fluss Bremen Lesum (jedoch nicht in der Ausdehnung), Villa Hesterkamp, Am Lindenberg St. Magnus <u>Gebrüder Rausch:</u> Pestruper Gärten in Bremen-Woltmershausen, Mehrfamilienhaus in der Contrescarpe Bremen, Reihenhäuser in Bremen-Horn Nernststraße Kann man die Bauträger zur positiven Architektur verpflichten?	Die Hinweise werden aufgenommen. Vgl. auch Nr. 48
52	Durch Architekturwettbewerbe sollte die Bebauung mit unterschiedlichen Bautypen sichergestellt werden.	Siehe Nr. 48
53	Es sollten unterschiedliche Dachformen festgesetzt werden: Flachdach (FD) und Satteldach (SD), insbesondere im Osten	Eine Festsetzung von Dachformen wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs geprüft.

Hinweise / Fragen zur Lage der Nutzungen im Gebiet		
	Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen	
54	Es sollte geprüft werden, ob Kita und Schule in die Mitte des Gebietes gerückt werden können, damit diese von dem angrenzenden Wohngebiet besser erreichbar sind.	Die Hinweise werden im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs durch die Stadtplaner und Landschaftsarchitekten (DeZwarteHond und urbane gestalt) geprüft. Aufgrund der bestehenden Zusammenhänge zwischen den entwurfsrelevanten Hinweisen werden diese nach Abschluss der drei Themenabende integriert betrachtet.
55	Ist die Lage der Kita am belasteten Wäldchen sinnvoll?	
56	Das neue Wohngebiet sollte einen zentralen Mittelpunkt in Form eines Marktplatzes erhalten, an dem sich auch kleine Einzelhandelseinrichtungen befinden, anstelle des "Boulevards"	
57	Können an entsprechender Stelle Möglichkeiten für den kleinteiligen Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes geschaffen werden?	In dem Geschosswohnungsbau entlang des Boulevards sind Flächen für kleinteiligen Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes vorgesehen.

Hinweise / Fragen zum Freiraum / öffentlichen Raum		
	Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen	
58	Es sollte autofreie Bereiche geben.	Anforderungen und Voraussetzungen für autofreie Bereiche sind u.a. Gegenstand des zweiten Themenabends.
59	Welche Grünflächen wird es im Quartier geben? Wie ist der Landschaftseindruck?	Die Art der Grünflächen und des Landschaftseindrucks sind Gegenstand des zweiten Themenabends der Planungswerkstatt.
60	Es sollte eine Hundenauslauffläche als Ersatz für die wegfallende Hundewiese geben.	Die Nutzung von Grünflächen ist Gegenstand des zweiten Themenabends der Planungswerkstatt.
61	Es sollte ein Friedwald angelegt werden.	Die Nutzung von Grünflächen ist Gegenstand des zweiten Themenabends der Planungswerkstatt.
62	Der Deichpark sollte breiter als 20 m werden.	Der Deichpark ist im vorliegenden Entwurf ca. 25 m breit. Die konkrete Gestaltung und Nutzung ist Gegenstand des zweiten Themenabends.
Hinweise der BI		
63	Der Grünanteil im Plangebiet sollte erhöht und auf das gesamte Plangebiet verteilt werden! Regionale Landschaftsplaner sollten dabei eingeschaltet werden (z.B. Horeis + Blatt, ASP oder Planungsgruppe Grün).	Das Plangebiet weist bereits einen Grünanteil (private und öffentliche Grünflächen) von rund 65% der Fläche auf. Ein deutlich höherer Anteil öffentlicher und privater Grünflächen würde einen steigenden Pflegeaufwand der öffentlichen Grünflächen und größere Grundstückszuschnitte bedeuten. Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für eine breite Nutzerschicht zu schaffen, würde dadurch ausgehebelt werden. Zur Sicherung des Landschaftsbildes wurde das Landschaftsarchitekturbüro urbane gestalt aus Köln mit seinem favorisierten Konzept zur Umsetzung und Sicherung im Bebauungsplan beauftragt.
64	Es sollte ein lokalklimatisch wirksamer, mindestens 50 m breiter und halboffener Grünzug geschaffen werden. Dabei sollten Blickbeziehungen und der offene Landschaftseindruck durch Zusammenlegung von Grünverbindungen erhalten bleiben.	Siehe Nr. 13

Weitere Anregungen und Fragen für die Fachgutachten

Umwelt und Klima		
65	Die Aussagen aus dem Umweltbericht zum FNP sollten im Fachgutachten berücksichtigt werden!	Siehe Nr. 13
66	Welche Rolle spielt die Fläche für das Klima?	Siehe Nr. 13
67	Welche Arten (Flora und Fauna) sind von der Bebauung betroffen?	<p><u>Flora (Pflanzenwelt)</u>: Auf der Fläche wurden im Rahmen der Bestandserhebung Biotope unterschiedlicher Wertigkeit festgestellt. Insbesondere das magere, artenreiche Grünland im Nordosten ist hochwertig. Es konnten eine stark gefährdete Pflanzenart (Traubige Trespe) sowie zwei Arten der Vorwarnliste (Wiesen-Flockenblume und Schild-Ehrenpreis) nachgewiesen werden. Die Biotoptypen sowie gefährdete Pflanzenarten bedürfen aufgrund des Eingriffs durch die Bebauung eines besonderen Ausgleichs. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Schützenswerte und geschützte Bäume liegen überwiegend am Rande des Plangebietes (Habenhauser Landstraße und Friedhof) bzw. innerhalb des belasteten Siedlungsgehölzes.</p> <p><u>Fauna (Tierwelt)</u>: Es konnten keine Nachweise von gefährdeten oder streng geschützten Brutvögeln erbracht werden. Aufgrund der starken Frequentierung durch Hunde sind im Gebiet keine bodenbrütenden Arten vorhanden. Das Gebiet ist Nahrungshabitat von Turmfalke und Waldohreule.</p> <p>Eine Erfassung der Fledermäuse erfolgt zwischen Juli und September. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese häufig ihre Quartiere wechseln, so dass bei Baumfällungen - in Abhängigkeit von der Jahreszeit - ggf. Kontrollen erforderlich sind.</p>
68	Wie kann der kühlende Effekt für die Fläche berücksichtigt werden?	Aus der Besiedlung dieser relativ kleinen Kaltluftproduktionsfläche und der Verminderung ihrer kaltluftleitenden Funktion ergeben sich für die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete voraussichtlich keine spürbaren Verschlechterungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität (siehe Nr. 13). Die Kaltluftbewegung vom Werdersee nach Süden wird auch bei Verwirklichung der Gartenstadt nicht völlig zum Erliegen kommen. Kaltluft wird weiterhin, wenn auch gebremst, durch Bebauung und Gehölze, durch das neue Baugebiet „diffundieren“. Durch eine offene Bebauung und Verzicht auf dichte Gehölzpflanzungen in West-Ost-Richtung kann die Beeinträchtigung der Luftbewegung minimiert werden. Der kühlende Effekt von Freiflächen und ihrem Bewuchs kann durch den hohen Grünanteil und möglichst geringer Bodenversiegelung auf den Freiflächen (z.B. Stellplätze) in einem solchen Umfang erhalten bleiben, so dass in dem neuen Wohngebiet „günstige bioklimatische“ Verhältnisse im Sinne der Karte D des Landschaftsprogramms zu erwarten sind und die vorhandenen günstigen Verhältnisse in den angrenzenden Siedlungsgebieten bestehen bleiben werden.
69	Können Gründächer aufgrund von stadtklimatischen Aspekten gesichert werden?	Gründächer sind ein wichtiger, da fühlbarer Beitrag zur Erreichung des Umweltziels, um im Baugebiet selbst günstige bioklimatische Verhältnisse zu schaffen und die durch das Gebiet strömende Luft möglichst wenig aufzuheizen, so dass angrenzende Gebiete von dem Frischluftstrom aus Richtung Werdersee weiterhin (wenn auch weniger als heute, s. Nr. 68) profitieren. Gründächer sind über das einzelne Baugrundstück hinaus wirksam, wenn sie nicht vereinzelt, sondern auf größerer Fläche (in Serie) verwirklicht werden.

Weitere Anregungen und Fragen für die Fachgutachten

Altlasten		
70	Die Altlastensituation des Wäldchens am Friedhofsrand ist zu prüfen	Die Altlastensituation am Friedhof wurde mittels Bodenproben und historischer Recherchen geprüft. Das Siedlungsgehölz befindet sich im Bereich einer ehemaligen Tongrube, die bis in die 1970er Jahre u.a. mit Abfällen verfüllt worden ist. Das Siedlungsgehölz ist im jetzigen Zustand nicht als Kinderspielfläche an einem Neubaugebiet geeignet: - zum Teil befindet sich Abfall, der nicht aus der Altablagerung stammt, an der Oberfläche. - in Teilen sind oberflächennah leicht erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen worden und - es fehlt ein Nachweis darüber, dass die Abdeckung flächig ausreichend mächtig ist. Es wurden keine Grundwasserverunreinigungen durch die Altablagerung nachgewiesen. Im weiteren Verfahren werden die Möglichkeiten der Sicherung sowie Nutzungsalternativen geprüft.
71	Der Graben entlang der Habenhauser Landstraße ist hinsichtlich der Altlasten zu prüfen	Bei der Untersuchung des Grabens konnten bisher keine Hinweise auf Altlasten festgestellt werden.
Hinweise der BI		
72	Grünflächen, auf denen Kinderspielflächen entstehen, sollten ebenfalls auf Altlasten untersucht werden.	Weitere Altlastenverdachtsflächen liegen im Gebiet nicht vor. Das Plangebiet wurde jedoch vorsorglich stichprobenartig untersucht. Dabei wurden keine Auffälligkeiten nachgewiesen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Hydrologie / Geologie		
73	Welche Auswirkungen hat die Bebauung auf das Grundwasser und die benachbarten Gebiete?	Da das Grundwasser des Baugebietes sowie des angrenzenden Siedlungsbereiches in nördliche Richtung abströmt, sind die benachbarten Siedlungsgebiete von einer Neubebauung und einer möglicherweise durch die Bebauung verursachten Veränderung des Fließverhaltens des Grundwassers nicht betroffen.
74	Ist das Grundwasser durch "Leichenwasser" vom Friedhof in seiner Qualität beeinträchtigt und welche Auswirkungen hat dies auf das Baugebiet?	Da die Fließrichtung des Grundwassers von Süden nach Norden verläuft, werden keine Beeinträchtigungen durch "Leichenwasser" erwartet.
75	Hat die Bebauung der Fläche Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung (Abfluss von Regenwasser)?	Das neue Baugebiet soll nicht über das Niveau des Fellendsweges angehoben werden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung der Oberflächenentwässerung (des neuen Baugebietes durch die Entwässerung des Fellendsweges oder der Grundstücke am Fellendsweg durch das neue Baugebiet) kann durch entsprechende Maßnahmen, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden, verhindert werden.

Weitere Anregungen und Fragen für die Fachgutachten

Soziale Infrastruktur		
76	Wird eine Schule notwendig sein?	Aufgrund der Entwicklung sowie der weiteren Wohnungsbauprojekte Cambrai-Dreieck und Scharnhorst-Quartier wird ein neuer Standort für eine mind. 2-zügige Schule im Plangebiet notwendig werden.
Verkehr		
77	Wie viele zusätzliche Autos werden erwartet?	Durch das Plangebiet wird durch Wohnen, Einkaufen, Schule und der Kita ein verträglicher Mehrverkehr für die Habenhauser Landstraße entstehen. Die Berechnungsgrundlage wird im Rahmen des dritten Themenabends der Planungswerkstatt ausführlich erläutert.
78	Welche Qualität besitzt die östliche Straße?	Die Gestaltung der Straßenräume als wichtige öffentliche Räume ist Gegenstand des dritten Themenabends der Planungswerkstatt.
79	Wie sehen die Straßenräume aus?	Die Gestaltung der Straßenräume als wichtige öffentliche Räume ist Gegenstand des dritten Themenabends der Planungswerkstatt.
80	Genügen die Stellplätze für die Neubauten und für den Besucherverkehr?	Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach dem Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen - StellpLOG). Nach Anlage 1 sind in Wohngebäuden je Wohneinheit mit einer Wohnungsgröße bis 160 m ² ein Stellplatz und ab einer Größe von über 160 m ² zwei Stellplätze zu schaffen. In Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten sind je Wohneinheit bis zu 90 m ² rechnerisch 0,8 Stellplätze notwendig. Diese Anzahl kann "unter Berücksichtigung integrativer Lagen und der unterschiedlichen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr" (vgl. § 4 (1) StellpLOG) in den verschiedenen Gebietszonen reduziert werden (Mobilitätskonzept)". Die Gartenstadt Werdersee liegt nach dem StellpLOG in der Gebietszone II, so dass die Anzahl der Stellplätze bis zu 20% reduziert werden kann, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Dies gilt jedoch nicht für den Wohnungsbau! Für den Besucherverkehr werden durch das Amt für Straßen und Verkehr im öffentlichen Raum zusätzliche Stellplätze gefordert. Darüber hinaus ist die notwendige Zahl der Stellplätze für weitere Einrichtungen (z.B. Einzelhandel- und Dienstleistungen) entsprechend ihrer Größe in dem StellpLOG geregelt.
81	Sind die Zufahrten zu den Reihenhäusern für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ausreichend breit?	Die Breite und Ausgestaltung der Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge werden im Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geprüft und entsprechend ausgelegt.
82	Wie wird der Radverkehr im Quartier organisiert?	Die Wegeverbindungen im und durch das Quartier sind Gegenstand des dritten Themenabends der Planungswerkstatt.

Weitere Anregungen und Fragen für die Fachgutachten

Verkehr (weiter)		
83	Können die umliegenden Straßen (Habenhauser Landstraße, Habenhauser Brückenstraße) den zusätzlichen Verkehr aufnehmen? Müssen die Straßen ausgebaut werden? Wenn ja, müssen dann Bäume gefällt werden?	Eine erste Prüfung durch das beauftragte Ingenieurbüro hat ergeben, dass der aus dem neuen Baugebiet entstehende Verkehr keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr der umliegenden Straßen hat. Der Ausbau vorhandener Knotenpunkte sowie die Verbreiterung der Straße durch Linksabbiegestreifen werden zurzeit noch geprüft. Baumfällungen sind nur im Bereich der beiden Zu- /Abfahrten in das Plangebiet erforderlich und abhängig von der Konzeption. Die Vorstellung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt im Rahmen des 3. Themenabends "Verkehr + Mobilität" .
84	Wie wirkt sich der durch das Baugebiet entstehende Verkehr aus, wenn zusätzlich noch Verlagerungsverkehr aufgrund der Baumaßnahme an der B6 (Tunnel, Autobahnzubringer) entsteht?	Die Auswirkungen der Baumaßnahme an der B6 bedürfen noch einer weiteren Prüfung.
85	Wie müssen die Verkehrsknoten aufgrund des zu erwartenden Verkehrs umgebaut werden (Habenhauser Landstraße, Huckelriede)?	Aussagen zu den Knotenpunkten sind Gegenstand des 3. Themenabends "Verkehr + Mobilität" . Die Knotenpunkte bedürfen einer weiteren Prüfung durch den SUBV, den ASV sowie den beauftragten Gutachter.
86	Kann die Taktung des Busses aufgrund der zusätzlichen Bewohner im neuen Baugebiet verbessert werden?	Der ÖPNV ist Gegenstand des 3. Themenabends "Verkehr + Mobilität" . Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Bremen 2025 ist beabsichtigt, die Anbindung an die Innenstadt nach Habenhausen zu verbessern.
87	Wo liegen die künftigen ÖPNV-Haltepunkte?	Vgl. Nr. 19
88	Die Radwegeverbindung in die Innenstadt entlang der Weser sollte verbessert werden (ist bereits jetzt überlastet). Gleichzeitig sollte die Beleuchtung verbessert werden.	Der auf dem Deich liegende Radweg liegt nicht im Bereich des Plangebietes und ist nicht unmittelbar Gegenstand des Planverfahrens. Die Hinweise zu einem notwendigen Ausbau werden an die entsprechenden Verwaltungsstellen bzw. den Deichverband weitergeleitet.
89	Kann der Deich ausgebaut werden oder ist eine Anbindung über die Nordseite der Weser möglich?	
Hinweise der BI zum Thema Verkehr		
90	Um unkontrolliertes Parken zu vermeiden sollten folgende Stellplatzschlüssel berücksichtigt werden: 1-2 PKW/WE, den Wohneinheiten zugeordnet sowie 1-2 PKW/WE als Besucherstellplätze im öffentlichen Raum	Vgl. Nr. 80

Weitere Anregungen und Fragen für die Fachgutachten

Verkehr (weiter)		
	Hinweise der BI zum Thema Verkehr	
91	Die Straßenräume sollten folgende Querschnitte umfassen: Fahrspuren zusammen 6 m, Fußweg je Seite 2 m, Parkstreifen je Seite 2,50 m, Grünstreifen je Seite 2 m	Die Verkehrsflächen sind Gegenstand des 3. Themenabends "Verkehr + Mobilität" . Die Breite der Straßenräume wird im weiteren Planungsverfahren geprüft und konkretisiert.
92	Eine Verkehrsführung über den Fellendsweg sollte vermieden werden.	Eine Verkehrsführung über den Fellendsweg ist nicht vorgesehen. Dieser ist an das Plangebiet über einen Fuß- und Radweg angebunden.
Lärm		
93	Das Gebiet liegt in einem stark durch Fluglärm beeinträchtigten Bereich und in der Einflugschneise von Kleinflugzeugen.	Die Lärmimmissionen sind Gegenstand des 3. Themenabends "Verkehr + Mobilität" . Der auf das Gebiet einwirkende Fluglärm wird geprüft. In erforderlichen Bereichen und Nutzungen sind entsprechende Vorkehrungen für den passiven Lärmschutz zu treffen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs konkretisiert werden.
94	Wie kann die Lärmsituation verbessert werden? (Einhaltung des Nachtflugverbots)	Ein Nachtflugverbot ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Ergänzende Hinweise der BI

Hinweise und Fragen zum städtebaulichen Konzept		
95	Es werden Bauzonen benötigt, kein Gesamtbebauungsplan.	Das Baugesetzbuch (BauGB), das die gesetzliche Grundlage für die Planung neuer Wohngebiete darstellt, sieht keine Darstellung oder Festsetzung von "Bauzonen" vor. Grundlage für die Inhalte von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan bilden die §§ 5 und 9 BauGB. Darin ist der Begriff "Bauzonen" nicht enthalten. Ein Bebauungsplan ist für die Entwicklung der Fläche erforderlich, da dieser die "rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung" enthält (vgl. § 8 BauGB).
96	Für Reihenhauszeilen sollen versetzte Bauzonen geplant werden.	Die Stellung der Baukörper wird nach BauGB durch Baulinien und Baugrenzen (vgl. § 23 Baunutzungsverordnung BauNVO) bestimmt. Diese konkretisieren die Stellung der Baukörper auf dem Grundstück (vgl. Nr. 40, 41) und werden als "Baufelder" bezeichnet.
97	Der Abstand zum geplanten Hausbau soll vom Gartenzaun der heutigen Anwohner im Fellendsweg eine Grundstückslänge betragen.	Die aus gesundheitlichen Aspekten erforderlichen Abstände der Bebauung zur Nachbarbebauung bemessen sich nach § 6 BremLBO und hängen ab von der Höhe der jeweiligen Gebäude. Dabei ist immer ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m zu berücksichtigen. Die aktuell im Entwurf vorgesehenen Abstände überschreiten die nach BremLBO erforderlichen Mindestabstände im Sinne des Nachbarschutzes bereits deutlich.
Hinweise und Fragen zum Verkehr		
98	Was passiert mit den Vorgärten der Häuser in der Habenhauser Landstraße wenn die Straßen ertüchtigt bzw. verbreitert werden?	Ein Ausbau der Habenhauser Landstraße wird durch das neue Baugebiet nicht erforderlich (vgl. Nr. 83).
Weitere Hinweise und Fragen		
99	Eine etwaige Aufschüttung des Geländes (z.B. zur Herstellung eines Gefälles in Richtung Friedhof) im Osten wird abgelehnt.	Die Notwendigkeit einer teilweise geringfügigen Aufschüttung bzw. Nivellierung der Geländehöhe wird im Rahmen des Entwässerungs- und Verkehrskonzeptes geprüft. Damit soll ein Gefälle innerhalb des Gebietes vermieden werden (vgl. auch Nr. 75).
100	Weiterhin werden Gutachten der Häuser am Fellendsweg gefordert, bevor die Bebauung beginnt.	Eine Begutachtung von benachbarten Gebäuden erfolgt in der Regel nur bei Baumaßnahmen durch die besondere Auswirkungen auf die Nachbarschaften zu erwarten sind (z.B. Erschütterungen durch Straßenbahnbau).