

## **Deputationsvorlage**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 68  
(Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für eine Wohnbebauung östlich der Grundschule an der Freiligrathstraße in Bremen  
Schwachhausen  
(Bearbeitungsstand: 27.03.2012)**

- **Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung,**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Die Stadtgemeinde Bremen hat eine Fläche östlich der Grundschulgebäude an der Freiligrathstraße für Wohnbebauung ausgeschrieben. Die Fläche ist Teil des Schulgeländes, wird jedoch für schulische Zwecke nicht mehr benötigt. Die Baustudio Lilienthal GmbH wird die Fläche erwerben und hat in diesem Zusammenhang ein städtebauliches Konzept vorgelegt, das Grundlage für die zukünftige Entwicklung sein soll.

Vorgesehen ist die Errichtung von vier Gebäudezeilen mit 20 Reihenhäusern und vier Geschossbauten an den Stirnseiten der Zeilen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan 1308 setzt Gemeinbedarfsfläche „Schule“ fest und steht der geplanten Nutzung damit entgegen. Die Baustudio Lilienthal GmbH hat aus diesem Grunde einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

#### **B) Lösung**

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

C) Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung geändert und redaktionell überarbeitet worden. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4 ist entfallen, da die Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser durch die Vorhabenträgerin erstellt werden; zudem wurden die Angaben zu Schallschutzmaßnahmen (textliche Festsetzungen 2.3 und 2.4) angepasst und eine zusätzliche Schallschutzmauer festgesetzt. Die Stellplatzanlage nördlich der Wendeanlage wurde zur Sicherung eines geschützten Baumes geringfügig nach Osten verschoben.

Die Begründung ist entsprechend redaktionell angepasst worden.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum und sollen von der Vorhabenträgerin erworben werden. Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

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

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

D) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Aus der Veräußerung des städtischen Grundstücks werden Einnahmen im Sondervermögen Immobilien und Technik erzielt.

2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 68 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Nutzungsangebot „Allgemeines Wohngebiet“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Grundschule, einem Kindergarten sowie Kinderspielplatz und ist deshalb besonders gut geeignet für Familien mit Kindern.

## E) Abstimmungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 68 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Das Ortsamt Schwachhausen/Vahr hat mit Schreiben vom 24. Februar 2012 mitgeteilt, dass „der Beirat Schwachhausen zu dem VuE-Plan 68 für eine Wohnbebauung östlich der Grundschule an der Freiligrathstraße in Bremen-Schwachhausen keine Bedenken geäußert hat. Die Anregung des Sozialressorts, die Verkehrsflächen als Spielstraßen auszuweisen, wurde unterstützt.“

Das Sozialressort wurde darüber informiert, dass eine Widmung der Verkehrsfläche als Spielstraße hier nicht möglich ist, da es sich um eine private Verkehrsfläche handelt. Vor dem Hintergrund der vorhandenen ausreichenden Spielmöglichkeiten in der angrenzenden Grünfläche ist das Sozialressort mit der Behandlung seiner Empfehlung einverstanden. Aus demselben Grund kann auch dem inhaltsgleichen Anliegen des Beirates nicht gefolgt werden.

Dem Ortsamt Schwachhausen / Vahr wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 68 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Wohnbebauung östlich der Grundschule an der Freiligrathstraße in Bremen-Schwachhausen (Bearbeitungsstand: 27.03.2012) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 68 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Wohnbebauung östlich der Grundschule an der Freiligrathstraße in Bremen-Schwachhausen (Bearbeitungsstand: 27.03.2012)“

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Bearbeitungsstand: 27.03.2012)
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 68 (Bearbeitungsstand: 27.03.2012)

# **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 68 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Wohnbebauung östlich der Grundschule an der Freiligrathstraße in Bremen Schwachhausen (Bearbeitungsstand: 27.03.2012)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Bearbeitungsstand: 27.03.2012) und die entsprechende Begründung vor.

### **A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 8. Dezember 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB gefasst. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 1 BauGB für ein "beschleunigtes Verfahren" liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

#### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 ist am 25. September 2008 vom Ortsamt Schwachhausen / Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 68 ist am 21. Mai 2008 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

#### **4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Schwachhausen sind für den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan 68 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 8. Dezember 2011 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 68 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 10. Januar 2012 bis 10. Februar 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich aus-  
gelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Schwachhausen / Vahr Kenntnis zu nehmen.

#### 5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

#### 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Privaten eingegangen.

#### 7. Planänderungen nach der Auslegung und Änderungen der Begründung

##### 7.1. Änderungen des Planentwurfes

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung ist der Planentwurf wie folgt geändert worden:

- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4 entfällt, da die Nebenanlagen beziehungsweise Gartenhäuser durch die Vorhabenträgerin hergestellt werden. Deren Größe und Lage wird im Freiflächenplan, der Teil des Durchführungsvertrages ist, geregelt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 wurde um das maximale Höchstmaß bei Außenpegeln von 50 dB(A) auf > 50 dB(A) und ≤ 55 dB(A) präzisiert.
- Bei den zeichnerischen Festsetzungen wurde unter Verkehrsflächen „**private** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ergänzt.
- In der Planzeichnung wurde die Stellplatzanlage nördlich der Wendeanlage zur Sicherung eines geschützten Baumes innerhalb der anschließenden Grünfläche geringfügig nach Osten verschoben, die Festsetzung "St" wird um "St/Ga" ergänzt.
- In der Planzeichnung wurde westlich eine Schallschutzwand zusätzlich festgesetzt. Die Höhenangaben der Schallschutzmaßnahmen wurden direkt in die Planzeichnung übernommen und angepasst.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 27.03.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

## 7.2 Änderung der Begründung

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 ist entsprechend den Planänderungen angepasst worden und enthält weitere Präzisierungen und sonstige redaktionelle Änderungen. Des Weiteren wurde der Punkt D) um energetische Belange ergänzt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 27.03.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

## 8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die vorgenannten Planergänzungen/-änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; daher kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Änderungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

Die Planänderungen/-ergänzungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Vorhabenträgerin. Dritte sind von den Planänderungen nicht betroffen; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

## 9. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Das Ortsamt Schwachhausen/Vahr hat mit Schreiben vom 24. Februar 2012 mitgeteilt, dass „der Beirat Schwachhausen zu dem VuE-Plan 68 für eine Wohnbebauung östlich der Grundschule an der Freiligrathstraße in Bremen-Schwachhausen keine Bedenken geäußert hat. Die Anregung des Sozialressorts, die Verkehrsflächen als Spielstraßen auszuweisen, wurde unterstützt.“

Das Sozialressort wurde darüber informiert, dass eine Widmung der Verkehrsfläche als Spielstraße hier nicht möglich ist, da es sich um eine private Verkehrsfläche handelt. Vor dem Hintergrund der vorhandenen ausreichenden Spielmöglichkeiten in der angrenzenden Grünfläche ist das Sozialressort mit der Behandlung seiner

Empfehlung einverstanden. Aus demselben Grund kann auch dem inhaltsgleichen Anliegen des Beirates nicht gefolgt werden.

Dem Ortsamt Schwachhausen / Vahr wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

**C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Wohnbebauung östlich der Grundschule an der Freiligrathstraße in Bremen-Schwachhausen (Bearbeitungsstand: 27.03.2012) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Sprecher

# Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68  
(Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für eine Wohnbebauung östlich der Grundschule an der Freiligrathstraße in Bremen  
Schwachhausen  
(Bearbeitungsstand: 27.03.2012)**

## **A) Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schwachhausen und ist ca. 8.870 m<sup>2</sup> groß. Es umfasst Teile des Flurstücks 317/238 der Flur 83 in der Gemarkung VR. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf dem östlichen Teil des Grundstücks der Grundschule an der Freiligrathstraße. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Kurfürstenallee. Nach Norden schließen sich ein Waldorfskindergarten sowie ein Kinderspielplatz an. Östlich liegen Reihenhausbebauungen.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Rasenflächen, die von prägendem Baumbestand umgeben sind. Die Fläche ist Teil des Schulgrundstückes ohne eigene Erschließung. Sie ist erreichbar über die bestehende Feuerwehrezufahrt der Grundschule, die nur teilweise befestigt ist.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Die Fläche wird für schulische Zwecke nicht mehr benötigt; die Stadt beabsichtigt daher, das Grundstück an die Vorhabenträgerin zu veräußern.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan 1308 setzt derzeit für das Plangebiet „Gemeinbedarfsfläche Schule“ fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar.

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Die Stadtgemeinde Bremen hat die oben genannte Fläche für Wohnbebauung ausgeschrieben. Die Baustudio Lilienthal GmbH hat im Ausschreibungsverfahren den Zuschlag erhalten und wird das Grundstück erwerben.

Das geplante Vorhaben umfasst vier Gebäudezeilen mit 20 Reihenhäusern und vier Geschossbauten an den Stirnseiten der Zeilen. Die Erschließung erfolgt von der Kurfürstenallee. In Ergänzung zur Fahrerschließung wird eine separate Fußwegeverbindung zur Kurfürstenallee geführt. Dort befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV. Aufgrund der Nähe des Planbereiches zur Kurfürstenallee sind im Baugebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.



Bei der Neubebauung soll ein reduzierter Energiebedarf von Gebäuden insbesondere durch bauliche und technische Maßnahmen erreicht werden. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen handelt, kann ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Festsetzung entspricht den Umgebungsstrukturen.

Im Rahmen der Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Vorgaben zu Gebäudehöhen definiert. Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 der Obergrenze der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ermöglicht eine relativ hohe bauliche Dichte und flächensparende Bebauung. Diese Verdichtung ist vertretbar aufgrund der vorhandenen privaten Grünflächen im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes sowie der zentralen Lage im Stadtgebiet.

Vorgesehen sind Gebäudezeilen mit überwiegend maximal 9,0 m Gebäudehöhe (Reihenhäuser). Die Reihenhauszeilen gehen an jeweils einer Stirnseite (Ausrichtung zur Kurfürstenallee sowie zum gebietsinternen Wendeplatz) in Geschosswohnungsbau über. Die Gebäudehöhe nimmt am Zeilenende daher zu und beträgt rd. 12,0 m. Das oberste Geschoss der Gebäudezeilen wird zu den jeweiligen Gartenseiten hin deutlich abgestaffelt. Die Höhenvorgaben werden jeweils von der angrenzenden privaten Erschließungsstraße bzw. der südlich verlaufenden privaten Zufahrt gemessen.

### **3. Bauweise und Baugrenzen**

In Fortsetzung der umgebenden Baustrukturen sind Gebäudezeilen in geschlossener Bauweise vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und geben eine konsequente Süd- bzw. Westorientierung der Bebauung vor. Die Stellung der Gebäude ist hinsichtlich der Zuordnung der Freiflächen optimiert. Die nördliche Zeile im Plangebiet bietet für die optimale Nutzung von Sonnenenergie eine Südausrichtung, aufgrund der Anforderungen aus dem Lärmschutz sind die anderen Zeilen für diese Ausrichtung nicht geeignet.

### **4. Erschließung, Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt als Privaterschließung von der Kurfürstenallee aus. Die Erschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und verkehrsberuhigt ausgebaut. Vorgesehen sind eine Mischverkehrsfläche von

5,00 m Breite sowie ein Wendebereich mit 20,00 m Durchmesser (Wenderadius von Müllfahrzeugen). Der Wendebereich wird platzartig gestaltet.

Der unmittelbare Anschluss an die Kurfürstenallee liegt außerhalb des Plangebietes und wird von der Vorhabenträgerin hergestellt. Der Ausbau ist inhaltlich mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Am Westrand des Plangebietes verläuft ein privater Geh- und Radweg, der einen weiteren Anschluss zur Kurfürstenallee ermöglicht (Bushaltestelle) und die wegemäßige Vernetzung optimiert. Diese Verbindung soll allgemein genutzt werden können und wird entsprechend über Geh- und Radfahrrechte gesichert.

Entlang der südlichen Bauzeile wird der Anliegerverkehr über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke geregelt. Diese Erschließung dient im Wesentlichen als Zufahrt für die angrenzenden Garagen im südlichen Planbereich.

#### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Aufgrund der relativ dichten Bebauung des Gebietes werden die Standorte für Stellplätze und Garagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsflächen konkret vorgegeben. Das Gleiche gilt für Gartenhäuser, die von der Vorhabenträgerin einheitlich hergestellt werden. Die Gestaltung, Größe und Lage wird im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 6. Private Grünflächen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten privaten Grünflächen umfassen den vorhandenen Baumbestand. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Randbereich der Grünflächen werden Stellplätze in begrenzter Anzahl zugelassen. Die genauen Standorte werden unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bremischen Baumschutzverordnung örtlich festgelegt.

Zulässig sind darüber hinaus Spielmöglichkeiten, die durch die Vorhabenträgerin im breiteren östlichen Grünbereich vorgesehen werden. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

#### 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch Kfz-Verkehre auf der südlich vorbeiführenden Kurfürstenallee belastet. Der Fahrbahnrand befindet sich ca. 25 m von den Bauflächen entfernt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht daher Lärmschutzvorkehrungen an der zur Kurfürstenallee ausgerichteten Süd- und Westseite des Baugebietes vor. Errichtet wird eine 5,0 m hohe Abschirmung in Richtung Kurfürstenallee, bestehend aus einer Kombination von Garagenzeilen, Gebäudeseiten und Lärmschutzwänden. Auf der Westseite erfolgt die Abschirmung durch eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die Wand dient gleichzeitig als Einfriedungsmauer. Mit diesen Maßnahmen können die für allgemeine Wohngebiete (WA) maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Tageszeit (55 dB(A)) eingehalten werden.

Die Nachtwerte (45 dB(A) von 22.00 – 06.00 Uhr) werden zu den der Kurfürstenallee zugewandten Fassaden um bis zu 10 dB(A) überschritten. Trotzdem ist eine Wohnbebauung vertretbar, wenn durch technische und bauliche Vorkehrungen sichergestellt

wird, dass in Schlaf- und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) in der Nacht eingehalten wird. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass in Bereichen mit Lärmwerten bis 50 dB(A) Vorkehrungen zu treffen sind, die die Innenwerte (30 dB(A) am „Ohr der Schlafenden“) bei geöffnetem Fenster gewährleisten. Dieses Ziel kann erreicht werden durch Grundrissgestaltung (Ausrichtung der ruhebedürftigen Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite) und technische Vorkehrungen an den Fenstern (z.B. schallabsorbierende Fensterlaibungen sowie Kippfensterbegrenzungen).

In Bereichen zwischen > 50 und 55 dB(A) (teilweise in straßennahen obersten Geschossen) reichen diese Maßnahmen nicht aus; festgesetzt werden für diese Fälle schallgedämmte Dauerlüftungen, sodass die notwendige Nachtruhe bei geschlossenen Fenstern erreicht wird (hierzu auch Ausführungen unter Punkt D (b) der Begründung).

Um die schützende Wirkung der Lärmriegelbebauung sicherzustellen, wird eine zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen festgesetzt. Die sich zur Kurfürstenallee orientierenden Reihenhäuser dürfen erst errichtet werden, wenn die Kopfbauten mit den jeweils westlich anschließenden Garagen und Lärmschutzwänden hergestellt worden sind.

## **D) Umweltbelange**

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von rund 8.870 m<sup>2</sup> der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich unterschritten wird,
- die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt. Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich waren und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange darstellen:

- Schalltechnik Nave, geändertes Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung an der Freiligrathstraße“ in 28211 Bremen vom 21.10.2011;
- Baumkataster, Grontmij GfL GmbH, 2010;
- Baugrunderkundungen, Grundbaulabor Bremen, 2008.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das schalltechnische Gutachten hinsichtlich der Verkehrsmengen aktualisiert (Schalltechnik Nave, Zweite Änderung des schalltechnischen Gutachtens im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung an der Freiligrathstraße“ in 28211 Bremen vom 15.03.2012). Die Ergebnisse wurden im Planverfahren berücksichtigt.

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

### **(a) Natur und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a

Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich 44 nach der Baumschutzverordnung geschützte Gehölze. Diese stehen im Wesentlichen in den Randbereichen des Baugebietes.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ein geschützter Baum zu fällen. Als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzverordnung wird durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Fachbehörde ein großkroniger Laubbaum der Arten Eiche (*Quercus robur/ Quercus petraea*), Linde (*Tilia cordata* oder *Tilia x intermedia* „Pallida“), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) der Qualität 16-18 cm Stammumfang auf dem Grundstück gepflanzt werden.

(b) Lärm

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) betragen:

tagsüber	nachts
55 dB(A)	45 dB(A)

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Südlich des Plangebietes verläuft die Kurfürstenallee, von der Lärmbelastungen durch Kfz-Verkehre ausgehen. Zur konkreten Beurteilung der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach liegen die Immissionsbelastungen - unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen - tagsüber unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005.

Nachts werden die Werte teilweise um bis zu 10 dB(A) überschritten (maximal 55 dB(A)). Die höchsten Werte treten in den oberen Geschossen auf, da diese nicht durch die vorgesehenen Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Garagenzeilen) abgeschirmt werden.

Durch ergänzende Maßnahmen an den Gebäuden wird sichergestellt, dass die erforderlichen Werte (30 dB(A) im Innenraum) eingehalten werden. Ausreichend sind überwiegend Maßnahmen wie Kippfensterbegrenzungen und schallabsorbierende Fensterlaibungen, um bei geöffnetem Fenster die notwendige Nachtruhe zu gewährleisten. In wenigen Einzelfällen sind schallgedämmte Dauerlüftungen erforderlich, um in Schlaf- und Ruheräumen der obersten Geschosse in den nahe zur Kurfürstenallee gelegenen Wohnungen die genannten Innenraumwerte einhalten zu können.

Der durch die Kinder verursachte Lärm der Grundschule an der Freiligrathstraße, des Waldorfkinder Gartens und des Kinderspielplatzes ist als sozialadäquat einzustufen und im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen (Bremisches Immissionsschutzgesetz – BremImSchG § 2 Abs. 2).

(c) Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung neuer Gebäude wird ein reduzierter Energiebedarf durch bauliche und technische Maßnahmen wie zum Beispiel eine bessere Wärmedämmung oder eine zentrale Wärmeversorgung auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung angestrebt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages, bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen die gewährleisten, dass der Höchstwert der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) für den Jahres-Primärenergiebedarf eines Gebäudes um mindestens 30% unterschritten wird.

(d) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Sonstige Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) und (c) hinaus nicht bekannt.

**E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Aus der Veräußerung des städtischen Grundstücks werden Einnahmen im Sondervermögen Immobilien und Technik erzielt.

2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 68 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Nutzungsangebot „Allgemeines Wohngebiet“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Grundschule, einem Kindergarten sowie Kinderspielplatz und ist deshalb besonders gut geeignet für Familien mit Kindern.

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten der Gebäude

<u>Für Entwurf und Aufstellung</u> Grontmij GmbH  Bremen, den	<u>Vorhabenträgerin</u>  Baustudio Lilienthal GmbH  Bremen, den
--	---

Anlage

der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Bearbeitungsstand: 27.03.2012)

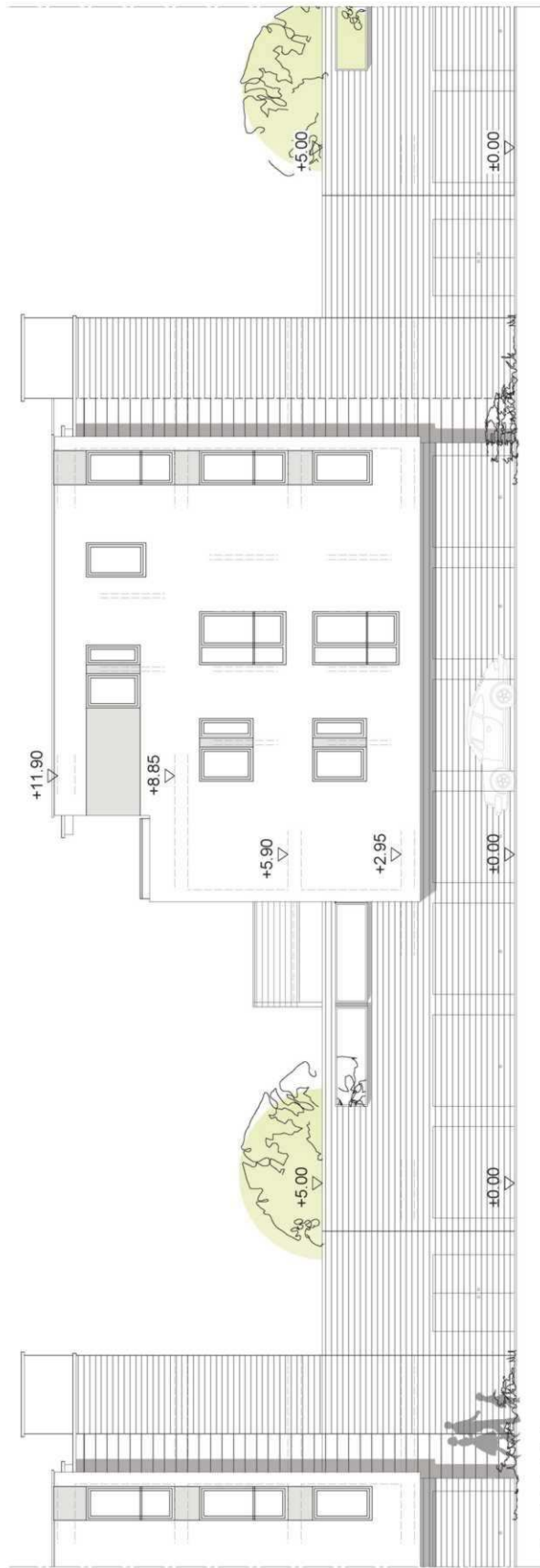
**Lageplan**



Anlage

der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Bearbeitungsstand: 27.03.2012)

**Ansichten**



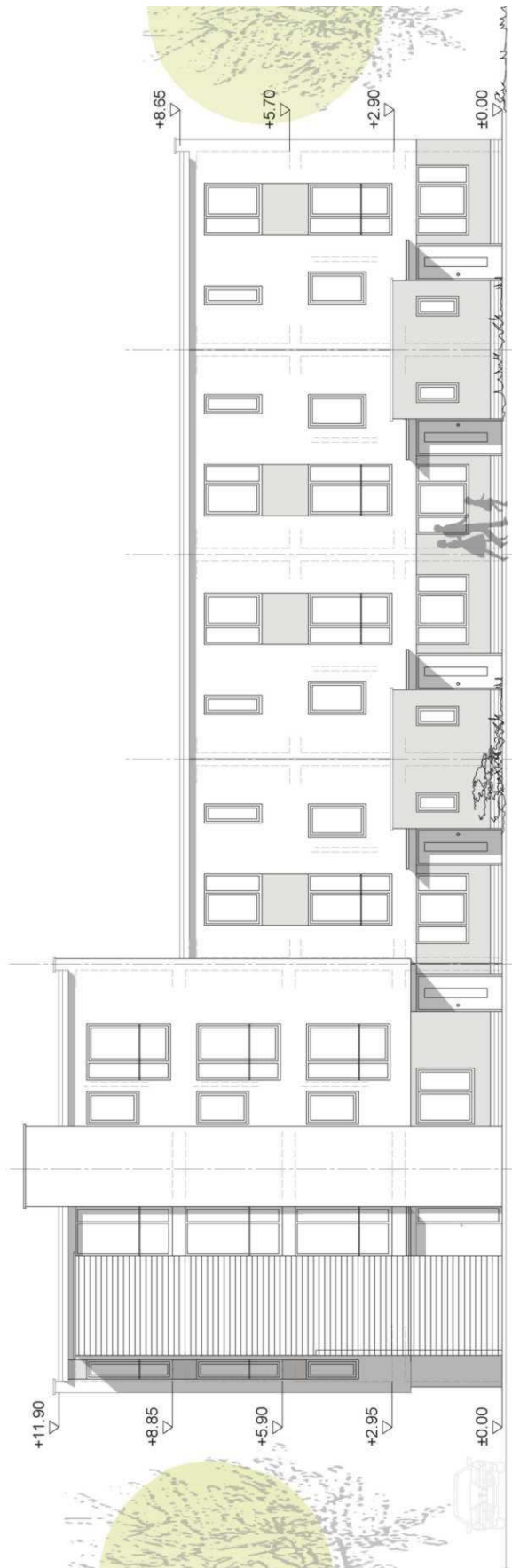
Ansicht Süden

**BAUANTRAG**

14.01.2012	
23.11.2011	
Datum	Änderung
<b>Neubau von 4 Stadthäusern Bremen, Freiligrathstraße</b>	
Ansicht Süden	BA. 1, 2, 3, 4 M. 1:100
Bauherr: Baustudio Lilienthal Edisonstr. 19 28357 Bremen	
REINHARD HERICH ARCHITEKT Salzburger Straße 9a · D · 30519 Hannover	

Anlage

der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Bearbeitungsstand: 27.03.2012)



Ansicht Osten

**Ansichten**

**BAUANTRAG**

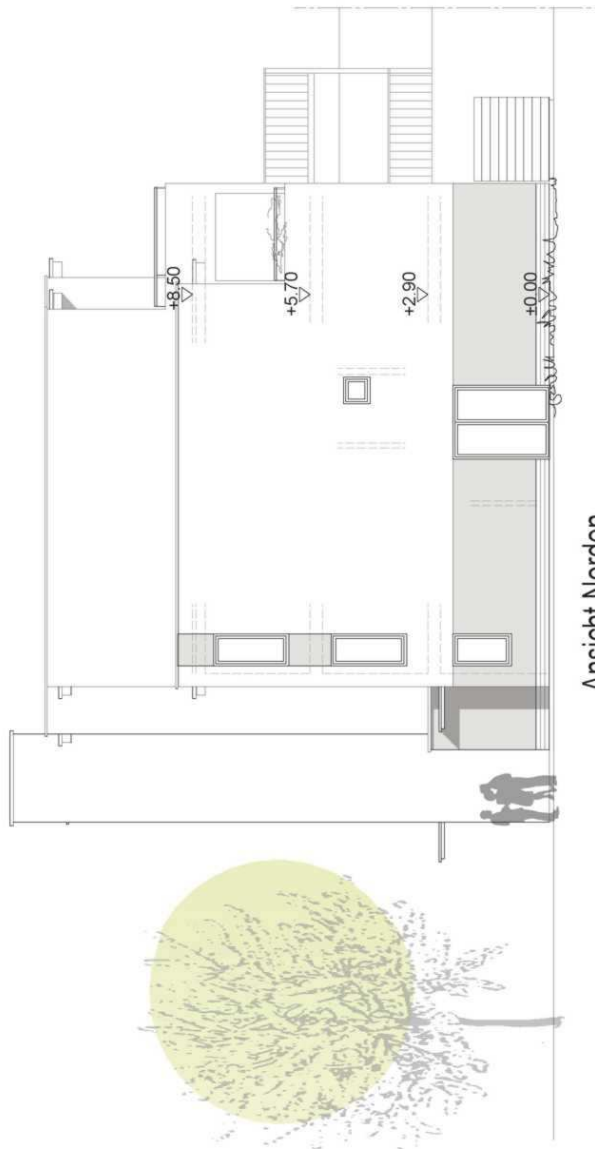
14.01.2012	
23.11.2011	Änderung
Datum	Änderung
<b>Neubau von 4 Stadthäusern Bremen, Freiligrathstraße</b>	
Ansicht Osten	BA. 1, 2, 3, 4 M. 1:100
Bauherr: Baustudio Lilienthal Edisonstr. 19 28357 Bremen	
REINHARD HERICH ARCHITEKT Salzburger Straße 9a · D - 30519 Hannover	



Anlage

der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Bearbeitungsstand: 27.03.2012)

**Ansichten**



**BAUANTRAG**

14.01.2012	
23.11.2011	Änderung
Datum	Änderung
<b>Neubau von 4 Stadthäusern Bremen, Freilgrathstraße</b>	
Ansicht Norden	BA. 1, 2, 3, 4 M. 1:100
Bauherr: Baustudio Lilienthal Edisonstr. 19 28357 Bremen	
REINHARD HERICH ARCHITEKT Salzburger Straße 9a · D - 30519 Hannover	

Anlage

der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68 (Bearbeitungsstand: 27.03.2012)



Ansicht Westen

**Ansichten**

BAUANTRAG

14.01.2012	
23.11.2011	Änderung
Datum	Änderung
<b>Neubau von 4 Stadthäusern Bremen, Freilgrathstraße</b>	
Ansicht Westen	BA. 1, 2, 3, 4 M. 1:100
Bauherr: Baustudio Lilienthal Edisonstr. 19 28357 Bremen	
REINHARD HERICH ARCHITEKT Salzburger Straße 9a · D - 30519 Hannover	