

Bremen, 3. Juni 2013

Telefon: 361-10369 (Frau Ahlers)
361-89428 (Herr Eickhoff)
361-10859

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

Vorlage Nr. 18/264
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2429
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt
zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich
Sophie-Germain-Straße
(Bearbeitungsstand: 07.05.2013)

Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Huckelriede/ Sielhof. Ziel dieser Sanierung ist, die Lebensbedingungen im Gebiet wesentlich zu verbessern und seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nachhaltig zu stärken. Das ca. 15.800 m² große Plangebiet ist ungenutzt und liegt seit Anfang der 1990er Jahre brach. Der Bereich gehört zum sogenannten „Cambrai-Dreieck“ nahe dem Werdersee zwischen Niedersachsendamm und Buntentorsdeich und war Teil der ehemaligen „Cambrai-Kaserne“. Diese Lagegunst sowie das städtebauliche Konzept sollen dazu beitragen, ein Wohnquartier mit eigener Identität für Familien, alleinlebende Menschen und Interessenten an besonderen Bauformen (z.B. Baugemeinschaften) zu entwickeln. Die angestrebte Mischung aus Eigenheimen (Reihenhäuser) und Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auch die gewünschte Vielfalt unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen befördern. Ebenso sollen neben dem für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Wohnungsneubau in zentraler Lage wichtige Gemeinbedarfsangebote zur sozialen Stabilisierung des Gebietes beitragen.

Zur Realisierung der vorgenannten Planungsziele fehlen die entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen.

B) Lösung

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

Geförderter Wohnungsbau

Der Senat hat am 28.08.2012 beschlossen, dass beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden soll (25 % geförderter Wohnungsbau).

Im Plangebiet mit insgesamt ca. 105 Wohneinheiten ist ein wesentlich höherer Anteil für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. So beabsichtigt der Investor, die 47 Wohneinheiten des geplanten drei- bzw. fünfgeschossigen Gebäudes am Niedersachsendamm insgesamt nach den Regelungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Darüber hinaus baut eine Baugemeinschaft im nordwestlichen Teil des Plangebiets am Buntentorsdeich 17 Wohnungen. Bis zum Abschluss des Verfahrens sollen diese Absichten vertraglich fixiert werden.

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Februar 2012 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 14. Februar 2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2429 ist am 31. Mai 2012 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2429 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 4. Juni 2012 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplanentwurf 2429 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

5. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Prüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf, da die überbaubare Grundfläche mit ca. 15.800 m² unter dem o. g. Grenzwert liegt.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB liegen vor.

Ergänzend zum Planaufstellungsbeschluss vom 9. Februar 2012, mit dem die Aufstellung des Planes gemäß § 12 BauGB erfolgen sollte, ist die Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB zweckdienlich.

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist in Privatbesitz.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Kosten:

- Artenschutzkonzept Baumgutachten, – 2.611,46 Euro (brutto)
- Lärmgutachten - 6.732,43 Euro (brutto)
Die Kosten des Lärmgutachtens wurden aus Sanierungsmitteln gezahlt.

Die Kosten für die Suche und Beseitigung möglicher Kampfmittel werden von den Eigentümern getragen.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2429 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan 2429 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen, die Betreuung von Kindern und für ein Quartierszentrum für soziale Zwecke.

Mit der beabsichtigten Planung sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 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 der Bebauungsplan 2429 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich Sophie-Germain-Straße (Bearbeitungsstand: 07.05.2013) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2429 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich Sophie-Germain-Straße (Bearbeitungsstand: 07.05.2013) mit Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2429 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich Sophie-Germain-Straße (Bearbeitungsstand: 07.05.2013) mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2429 (Bearbeitungsstand: 07.05.2013)
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Entwurf des Bebauungsplanes 2429 (Bearbeitungsstand: 07.05.2013)

Begründung

**Bebauungsplan 2429
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt
zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich
Sophie-Germain-Straße
(Bearbeitungsstand: 07.05.2013)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede.

B) Ziel, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 15.800 m² große Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Huckelriede / Sielhof zwischen den Straßen Niedersachsendamm und Buntentorsdeich und war ehemals Teil der „Cambrai-Kaserne“.

Die Fläche ist ungenutzt und liegt seit Anfang der 1990er Jahre brach.

Sie wird durch Baumreihen stark eingegrünt; ebenfalls befinden sich dort Einzelbäume und Baumgruppen.

Der Bereich grenzt im Norden an die bereits zum Wohnen umgebauten ehemaligen Gebäude der "Cambrai-Kaserne". Südlich des Plangebietes, getrennt durch die Straße Buntentorsdeich, liegt der im Jahre 2010 neu gestaltete Huckelrieder Park. Westlich grenzt das Gewerbegebiet Huckelriede an das Plangebiet.

Der östlich gelegene Niedersachsendamm soll im Rahmen der Sanierungsplanung entsprechend seiner Bedeutung als wichtige Wegeverbindung im Stadtteil umgebaut und neu gestaltet werden.

Das weitere Umfeld ist von unterschiedlichen Nutzungen und Strukturen geprägt.

2. Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt die Flächen im Plangebiet als Sonderbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof (Bekanntmachung im Amtsblatt am 18. Dezember 2008).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes / Städtebauliches Konzept / Geförderter Wohnungsbau

3.1 Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel der Neuplanung ist die Schaffung von Planungsrecht, um die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes zu ermöglichen.

Die Grundstückslage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Huckelrieder Park und zum Naherholungsgebiet Werdersee bietet gute Voraussetzungen für die Erstellung eines differenzierten Wohnraumangebotes. Der Standort ist sehr gut erreichbar, insbesondere mit dem ÖPNV durch die nahe gelegene Haltestelle „Huckelriede“, die sowohl von Straßenbahnen als auch von Bussen bedient wird. Vernetzte Radwege optimieren die Erreichbarkeit.

Das Konzept geht von einer klaren nord-süd-ausgerichteten Baukörperstruktur aus, im Bereich des Niedersachsendamms straßenbegleitend mit Gebäudehöhen von bis zu 5 Geschossen. Die westlich anschließenden Bauflächen sollen mit Reihenhäusern bebaut werden, deren Gärten durch die Baukörperausrichtung zum Westen orientiert sind.

An zentraler Stelle im Plangebiet, im Kreuzungsbereich von der Straße am Niedersachsendamm und Buntentorsdeich, soll eine Kindertagesstätte gebaut werden können. Es ist geplant, für ca. 80 Kinder der Altersgruppe 0 bis 6 Jahre ein Betreuungsangebot zu schaffen.

Im Ortsteil besteht dringender Bedarf an Begegnungsräumen, die keiner besonderen Organisationsform oder Vereinsstruktur zuzuordnen sind. Daher soll hier ein Quartierszentrum entstehen, mit multifunktionalen Räumen, die von verschiedenen Gruppen und sozialen Diensten genutzt werden können.

Für diese Planungen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Plan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Sonderbauflächen) ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Das Grundstück gehört zum sogenannten „Cambrai-Dreieck“ und liegt im Stadtteil Neustadt-Huckelriede nahe dem Werdersee zwischen Niedersachsendamm und Buntentorsdeich. Diese Lagegunst sowie das städtebauliche Konzept sollen dazu beitragen, ein Wohnquartier mit eigener Identität für Familien, alleinlebende Menschen und Interessenten an besonderen Bauformen (z.B. Baugemeinschaften) zu realisieren. Die angestrebte Mischung aus Eigenheimen (Reihenhäuser) und Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auch die gewünschte Vielfalt unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen befördern. Ebenso sollen neben dem für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Wohnungsneubau in zentraler Lage wichtige Gemeinbedarfsangebote zur sozialen Stabilisierung des Gebietes entscheidend beitragen.

3.3 Geförderter Wohnungsbau

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik hat auch zum Ziel, in Bremen den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Zu diesem Zweck soll u.a. beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden (25 % geförderter Wohnungsbau).

Der Plan bietet die Möglichkeit, innerhalb seines Geltungsbereichs ca. 105 Wohneinheiten zu errichten. Ein Investor beabsichtigt knapp die Hälfte davon als Sozialwohnungen herzustellen. Diese Absicht soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

3.4 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Huckelriede/Sielhof. Ziel des Sanierungsgebietes ist es, die Lebensbedingungen im Gebiet wesentlich zu verbessern und seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nachhaltig zu stärken. Die städtebaulichen Maßnahmen sollen weiterhin der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Unterstützt werden diese Ziele durch Städtebauförderungsmittel der Bund- / Länderprogramme "Stadtumbau West" und "Soziale Stadt" sowie des Bremer Programms "Wohnen in Nachbarschaften - WiN".

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA). Somit dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind u.a. aber auch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für den größten Teil des Plangebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Höchstwert der Ausnutzung ermöglicht. In Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen und Geschossezahlen kann die zur Verfügung stehende Fläche intensiv baulich genutzt werden.

Aus städtebaulichen Gründen soll die vorhandene stringente dichte und straßenbegleitende Bebauung des Niedersachsendamms im neuen Plangebiet fortgesetzt werden. Dafür ist in diesem Bereich eine GRZ von 0,5 erforderlich.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen der Grundflächenzahl überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Dies ist hier der Fall. Der hier geplante Baukörper markiert das Entree ins neue Wohngebiet, zusammen mit den zu erstellenden sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte und Quartierszentrum) bildet er in diesem Bereich eine wichtige städtebauliche Markierung. Der kompakte Baukörper dient zudem als passiver Lärmschutz für die geplanten Reihenhäuser im Plangebiet. Straßenlärm des Niedersachsendamms kann nur vermindert ins Plangebiet eindringen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Huckelrieder Park und zum Naherholungsraum der kleinen Weser. Diese besondere Lage kompensiert die Erhöhung der Obergrenze der zu überbauenden Fläche für den Bereich entlang des Niedersachsendamms. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, sonstige öffentliche Belange stehen dieser Festsetzung nicht entgegen. Zudem soll das übrige Plangebiet stark durchgrünt werden.

Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung soll der Geschosswohnungsbau entlang des Niedersachsendamms in Angleichung an die vorhandenen Baustrukturen dieser Straße kompakt sein, allerdings in der Höhe variieren. So soll im Kreuzungsbereich Niedersachsendamm und Buntentorsdeich eine bis zu fünfgeschossige städtebauliche Raumkante den Eingangsbereich ins neue Quartier markieren. Die Geschosshöhe wird daher als zwingend festgesetzt. Der Hauptbaukörper ist mit 3 Geschossen zu errichten. Diese Zahl der Geschosse ist zwingend einzuhalten, um die bauliche Ausformung des Stadtquartiers am Niedersachsendamm zu betonen.

Für die öffentliche Nutzung (Kita und Quartierszentrum) wird eine aufgeweitete, eingeschossig überbaubare Fläche ausgewiesen.

Als Obergrenze werden für die geplanten Reihenhäuser zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 10.50 m festgesetzt.

Das Wohngebäude im nordwestlichen Planbereich kann mit max. 4 Geschossen bebaut werden, um hier den Abschluss des neuen Quartiers zu betonen.

3. Bauweise

Um das Ziel, einen weitgehend geschlossenen Straßenraum am Niedersachsendamm zu erreichen, wird für die Bebauung entlang des Niedersachsendamms in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch diese konsequente und kompakte Bauweise wird auch das störende Eindringen von Lärm und Abgasen von den Verkehren des Niedersachsendamms ins Baugebiet minimiert.

Für die Reihenhäuser wird ebenfalls geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Bauzone im nordwestlichen des Planbereichs ist Einzelhaus in offener Bauweise festgesetzt.

4. Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen definiert.

In Angleichung an die vorhandene Bauflucht am Niedersachsendamm wird hier eine Baulinie festgesetzt, damit die Stringenz der Bebauung beibehalten und fortgesetzt wird.

5. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Im Kreuzungsbereich Buntentorsdeich und Niedersachsendamm sind Ein- bzw. Ausfahrten ins Plangebiet unzulässig, damit dieser relativ verkehrsintensive Bereich nicht durch zusätzliche Verkehre belastet wird.

Eine Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt vom Buntentorsdeich und wird entsprechend gekennzeichnet. Die Einfahrten zu den Stellplätzen sind entsprechend dargestellt. Die Erschließung des Plangebietes vom Niedersachsendamm zu den jeweiligen Stellplätzen (zentrale Anlage, Tiefgarage) erfolgt lediglich durch zwei Zufahrten. So bleibt der gesamte Verlauf des Niedersachsendamms mit den bestehenden alten Straßenbäumen weitestgehend erhalten. Über diese Zufahrt werden ebenso die Flächen für kurzfristiges Parken (Bringen- und Abholen der Kinder der Kindertagesstätte) erreicht.

Durch diese Regelungen zur Erschließung des Plangebiets können störende Zu- und Abfahrten im sonstigen Planbereich vermieden werden.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Das Plangebiet soll umweltfreundlich durch ein Blockheizkraftwerk mit Strom und Wärme versorgt werden. Der Standort, zentral im Plangebiet, ist entsprechend gekennzeichnet.

7. Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In den rückwärtigen Grundstücken der Reihenhäuser können Nebenanlagen in den gekennzeichneten Bereichen errichtet werden, damit größere Grundstücksareale unbebaut bleiben und die Nebenanlagen städtebaulich geordnet die Fläche strukturieren. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, nur zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind (textliche Festsetzung Nr. 3).

Nebenanlagen sind je Baugrundstück nur bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4).

Das Plangebiet soll nicht durch den motorisierten Individualverkehr belastet werden. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten vom Buntentorsdeich aus sind zulässig.

Für die geplanten Reihenhäuser wird, mit einer Einfahrt vom Niedersachsendamm, eine zentrale Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.

Die Planung geht davon aus, dass die erforderlichen Stellflächen für den Geschosswohnungsbau in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt, mit Rücksicht auf den Baumbestand, vom Niedersachsendamm. Weitere dezentrale Stellplätze sind, vom Buntentorsdeich aus erschlossen, im Plangebiet ausgewiesen.

Für das kurzfristige Parken (Bringen und Abholen der Kinder der Kindertagesstätte) werden 4 Stellplätze am östlichen Kopfende des Baukörpers am Niedersachsendamm ausgewiesen.

8. Grünflächen, Bäume

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Huckelrieder Park und soll durch die Anlage von privaten Gärten stark durchgrünt werden. Die Freiraum- und Gebäudestruktur ermöglicht Wegebeziehungen zum Park.

Die Bäume im Plangebiet wurden begutachtet; ebenso die Straßenbäume „Am Buntentorsdeich“ (Gutachten: „Begutachtung des Baumbestandes“, Bremen 16.01.2013, von Rahel Jordan Landschaftsplanung).

Von den insgesamt 46 untersuchten Bäumen befinden sich 26 Bäume im Plangebiet. (Die restlichen 20 Bäume sind Straßenbäume entlang des Buntentorsdeich). Von den 26 Bäumen im Plangebiet sind 10 Bäume gemäß der Bremer Baumschutz-Verordnung geschützt und von diesen wiederum weisen 4 Bäume deutliche bzw. erhebliche Schäden auf. Fast alle Bäume stehen innerhalb der geplanten Bauzonen für Wohngebäude oder Nebenanlagen. Die geschützten Bäume, die keine erheblichen Schäden aufweisen aber in den geplanten Bauzonen stehen, können aufgrund der geplanten Bebauung nicht erhalten bleiben. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der besonderen Lage des Plangebiets. So soll die Nähe zum Huckelrieder Park durch die nord-süd-orientierte Stellung der Gebäude für alle Bewohner wahrnehmbar sein und gleichzeitig eine hohe städtebauliche Dichte erzielt werden.

Als Ausgleich für den Verlust von Bäumen sind 22 Laubbäume zu pflanzen. Um ein durchgrüntes Wohnquartier zu entwickeln, sollen weitere 21 Laubbäume das Gebiet strukturieren. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind im Plan als Pflanzgebot festgesetzt.

Straßenbäume, die wegen der Zufahrten ins Plangebiet zu den Stellflächen und der Feuerwehrezufahrten beseitigt werden müssen, sind zu ersetzen.

Weitere Erläuterungen auch zu Fragen des Artenschutzes, insbesondere wegen der Nisthöhlen in den Bäumen werden unter Punkt D) Umweltbelange dargestellt.

9. Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 2).

Weitere Erläuterungen zur Lärmsituation und zu Lärmschutzmaßnahmen werden unter dem Gliederungspunkt D) Umweltbelange thematisiert.

D) Umweltbelange

Nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt, kann das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Prüfung dieses Bebauungsplans hat ergeben, dass die festgesetzte maximale Grundfläche von ca. 10.000 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan 2429 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB liegen vor.

Von einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- a) „Potenzialeinschätzung einer Brachfläche in Huckelriede (Bremen) als Lebensraum von Fledermäusen und Brutvögeln/ artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG vor dem Hintergrund geplanter Baumfällungen“ Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2429 HB-Huckelriede, Rahel Jordan, Bremen, November 2012
- b) „Begutachtung des Baumbestandes“, Aufstellung des Bebauungsplanes 2429 in Bremen – Huckelriede, Rahel Jordan, Bremen, 16.01.2013
- c) „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2429 „Wohnen am Cambraidreieck“ zwischen Buntentorsdeich und Niedersachsendamm in 28201 Bremen“, Dipl.-Ing. Stefan L. Nave, Bremen 28.01.2013
- d) „Cambrai-Dreieck in 28201 Bremen, Niedersachsendamm – Ergebnisbericht zu orientierenden Altlastenerkundungen“, Umtec, Bremen 2011

(a) Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich 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 in Natur und Landschaft ist im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Region „Watten und Marschen“ in der naturräumlichen Landschaftseinheit „Bremer Wesermarsch“.

Im Plangebiet bestehen vorwiegend Ruderalvegetationen und Wege mit Offenbodenbereichen. Es sind einzelne Baumgruppen und Einzelbäume vorhanden. Abgesehen von einigen schützenswerten Bäumen gibt es keine besonders wertvollen Biotoptypen im Plangebiet. Wertvoller Baumbestand befindet sich angrenzend zum Geltungsbereich entlang des Buntentorsdeichs und des Niedersachsendamms, der durch die Bebauung im Plangebiet jedoch nicht beeinträchtigt wird.

(b) Tiere/Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinreichend zu berücksichtigen, sind zwei Gutachten in Auftrag gegeben worden, die die möglichen Eingriffe in Lebens- oder Ruheräume untersuchen.

Im Artenschutzkonzept wurden sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche des Niedersachsendamms und des Buntentorsdeichs betrachtet. Die Standorte der vorhandenen Bäume mit aktuellem Kronendurchmesser wurden durch Geo-Information erfasst.

Der Lebensraum der Brutvögel wird durch die markanten Baumreihen östlich und westlich des Plangebietes dominiert; an den Rändern hat sich dichtes Gebüsch und Gestrüpp entwickelt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Nester gefährdeter oder geschützter Arten.

Das betrachtete Gebiet ist als ein Teilgebiet eines größeren Fledermauslebensraumes anzusehen, zu dem u. a. auch die (Alt) Baumbestände (z. B. Huckelrieder Park, Friedhof Huckelriede), die Gebäude, Straßenzüge und Freiflächen der Umgebung zu zählen sind.

Innerhalb des Plangebietes sind vor allem Bäume mit Höhlen und Altbaumbestände wertbestimmend, die für die Fledermausfauna (potenzielle) Quartierstandorte, Nahrungshabitate und Leitstrukturen darstellen.

Auf der zunehmend verbrachten und verbuschten Fläche befinden sich lediglich in zwei Bäumen Baumhöhlen (Baumhöhle A+B), wobei der Baum B nur noch ein Baumstumpf ist.

Zur Vermeidung von Störungen und Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt sind die Höhlenbäume und die Nisthöhle im Baumstumpf (im Bebauungsplan mit A+B gekennzeichnet) zu erhalten.

Bei Abgang dieses Baumes bzw. des Baumstumpfes müssen als Ersatz Nistkästen bzw. Fledermauskästen aufgestellt werden. Pro Höhle sind 3 Nistkästen in den zu pflanzenden Bäumen nach Absprache mit der Naturschutzbehörde aufzustellen (textliche Festsetzung Nr.6).

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG ist für Brutvögel und Fledermäuse bei Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

(c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach dem 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. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tagsüber 55 dB(A)	nachts 40/45 dB(A)
----------------------	-----------------------

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation durch

- Straßenverkehrslärm (Niedersachsendamm, Buntentorsdeich)
- Fluglärm (Bremer Verkehrsflughafen) und
- Gewerbebetriebe

wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 2429 erstellt.

Straßenverkehrslärm

Die Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm und die PKW-Stellplatzanlage stellt sich wie folgt dar:

Tag, EG 43dB(A) – ca. 65dB(A)	Nacht 33dB(A) - ca .55dB(A)
Tag, 1.OG 44dB(A) - ca. 63dB(A)	Nacht 33dB(A) - ca .53dB(A)
Tag, 2.OG 45 dB(A) - ca. 62dB(A)	Nacht 33dB(A) - ca. 52dB(A)
Tag 3.OG 48dB(A) - ca. 62dB(A)	Nacht 56dB(A)

Die Tages- und Nachtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die Tagesbeurteilungspegel für die straßenabgewandten Außenbereiche werden fast vollständig eingehalten. Überschreitungen der Tagwerte sind an den Stirnseiten der geplanten Gebäude am Buntentorsdeich und an der Straßenfront am Niedersachsendamm zu erwarten. Hier betragen die Werte am Tag 55 bis 65 dB(A). In der Nacht werden an den straßenseitigen Fassaden entlang des Buntentorsdeichs und des Niedersachsendamms Werte von 45 bis 55 dB(A) angenommen.

Fluglärm

Nach § 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sind in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche einzurichten. Diese wurden mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Bremen – rechtsverbindlich seit 22.12.2009.- neu geregelt.

Der Lärmschutzbereich eines Flugplatzes wird nach dem Maße der Lärmbelastung in zwei Schutzzonen für den Tag und eine Schutzzone für die Nacht gegliedert. Dabei sind Schutzzonen die Gebiete, in denen der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel bestimmte definierte Werte übersteigt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 2429 liegt weder in einer Tag-Schutzzone noch in der Nacht-Schutzzone, so dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Wohnbebauung möglich ist.

Aufgrund der messtechnisch ermittelten Maximalpegel durch die Überflüge wird für alle Schlaf- und Kinderzimmer baulicher Schallschutz festgesetzt.

Gewerbelärm

Das westlich des Planbereichs angrenzende Gebiet setzt eingeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan 1808 B) fest, in dem nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig sind, die die angrenzende Wohnnutzung nicht stören. Somit wird die Nutzung der Gewerbebetriebe an der östlichen Seite der Max-Eyth-Straße schon jetzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1808 B eingeschränkt.

Die Messergebnisse der einwöchigen Dauermessstation, der Tagesbeurteilungspegel, liegt bei 55 dB(A), entsprechend wird der Tagesrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten.

Zusammenfassend ist festzustellen:

1. Die Geräuschimmissionen des öffentlichen Straßenverkehrs überschreiten die erforderlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags und nachts um bis zu 10 dB(A).
2. Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten Grenzen der Tag- und Nachtschutzzonen für Fluglärm.
3. Die Geräuschimmissionen des umliegenden Gewerbebetriebs halten die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA-Lärm von 55 dB(A) tags im Plangebiet ein.

Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte bzgl. des öffentlichen Straßenverkehrs sind geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen, damit in Schlaf – und Kinderzimmern der Mittelungspegel innen von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Im Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 2) wird daher Folgendes festgesetzt: Aus Gründen des Schallschutzes ist insbesondere durch bauliche Ausbildung (z.B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, schallabsorbierende Fensterlaibung, Kippfensterbegrenzung) zu gewährleisten, dass in den überwiegend Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen folgende Mittelungspegel innen nicht überschritten werden:

tagsüber: 35dB(A)	nachts: 30dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster)
-------------------	---

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Nr. 5 DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen.

(d) Auswirkungen durch Altlasten

Das Gebiet des Bebauungsplans 2429 wurde aufgrund seiner Vornutzung und künstlichen Auffüllungen als altlastenverdächtiger Standort geführt.

Es wurde eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben („Cambrai-Dreieck in 28201 Bremen, Niedersachsendamm – Ergebnisbericht zu orientierenden Altlastenerkundungen“, Umtec, Bremen 2011). Ziel der Erkundung war, die Eignung der Fläche für Wohnnutzung zu untersuchen.

Ergebnis des Gutachtens:

Der Boden und der Untergrund im Bereich des B-Planes 2429 ist für Wohnnutzung nach den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) geeignet. Es wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV im Boden und Untergrund festgestellt.

Die obere Auffüllungsschicht ist zwischen 0,4 m und 0,8 m und eine darunterliegende sandige Auffüllungsschicht zwischen 2,90 m und 5,20 m mächtig.

Die Auffüllungen enthalten geringe Anteile an Fremdbeimengungen, wie Bauschutt, leicht erhöhte Schadstoffgehalte oder Aschen. Bei externer Verwertung z.B. beim Aus-
hub, sind diese nach den jeweils gültigen abfallrechtlichen bzw. -fachlichen Regelungen zu verwerten.

(e) Energieversorgung

Die Energieversorgung für das Plangebiet soll nach Möglichkeit durch ein Blockheizkraftwerk sichergestellt werden. Dafür definiert der Plan einen geeigneten Standort.

E. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist in Privatbesitz.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Kosten:

- Artenschutzkonzept Baumgutachten, – 2.611,46 Euro (brutto)
- Lärmgutachten - 6.732,43 Euro (brutto)
Die Kosten des Lärmgutachtens wurden aus Sanierungsmitteln gezahlt.

Die Kosten für die Beseitigung möglicher Kampfmittel werden von den Eigentümern getragen.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2429 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan 2429 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen, die Betreuung von Kindern und für ein Quartierszentrum für soziale Zwecke.

Mit der beabsichtigten Planung sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen,

Im Auftrag

.....
Senatsrat