

Bremen, den 06. April 2016

Telefon: 361-89429 (Frau Weth)
361-2640 (Frau Brünjes)

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

Vorlage Nr. 19/127 (S)
Tagesordnungspunkt

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-
Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg
(Bearbeitungsstand: 08.03.2016)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die GEWOBA AG Wohnen und Bauen (Vorhabenträgerin) beabsichtigt südlich der Otto-Brenner-Allee sieben zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit insgesamt 70 Wohneinheiten zu errichten. Außerdem ist im westlichen Teil des Plangebiets eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss des dort geplanten Gebäudes vorgesehen. Das Vorhaben dient der Schaffung von gefördertem Wohnraum.

Derzeit besteht für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Vorhaben sind gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (13a BauGB).

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) ist am 27.07.2015 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. 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 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) ist am 21.07.2015 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

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

5. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Begründung:

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage. Die Fläche war zuvor bereits mit einer mehrgeschossigen Großwohnanlage bebaut, die vor sieben Jahren im Zuge des integrierten Stadtumbaukonzepts abgebrochen wurde. Seitdem liegt die Fläche brach. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

6. Umweltbelange

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

7. Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

Die neue Wohnbebauung soll für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Die Kindertagesstätte dient der Verbesserung des bedarfsgerechten, wohnortnahen Kinderbetreuungsangebots und richtet sich gleichermaßen an Mütter und Väter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Die Planung ist dem Beirat Osterholz am 27.07.2015 im Zuge der Einwohnerversammlung vorgestellt worden. Der Beirat hat der vorgestellten Planung zugestimmt.

Das Ortsamt Osterholz wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Dem Ortsamt Osterholz 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

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger

Weg und Pfälzer Weg nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg (Bearbeitungsstand: 08.03.2016) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg (Bearbeitungsstand: 08.03.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (Bearbeitungsstand: 08.03.2016)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 98 (Bearbeitungsstand: 08.03.2016)

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg
(Bearbeitungsstand: 08.03.2016)**

A) Plangebiet

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz im Ortsteil Tenever. Es umfasst die Flurstücke 33/5, 33/6 und 33/13 (Flur 284, Gemarkung VR) und wird begrenzt

- im Norden durch die Otto-Brenner-Allee,
- im Osten durch den Pfälzer Weg,
- im Süden und Westen durch den Binger Weg.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Aufgrund vielschichtiger Probleme verbunden mit massiven Leerständen in der Großwohnanlage Tenever wurde durch Senatsbeschluss 2002 ein integriertes Stadtumbaukonzept beschlossen. Auf dessen Basis fand zwischen 2003 und 2008 ein flächenhafter Rückbau von etwa 1.000 der bisher 2.600 Wohnungen in Kombination mit der grundlegenden Sanierung und Aufwertung des verbleibenden Wohnungsbestands, sozialräumlicher Maßnahmen und einer aufwändigen Imagekampagne statt. Die Großwohnsiedlung konnte so städtebaulich neu strukturiert und soziale Problemlagen entschärft werden. Heute ist Tenever ein beliebter Wohnstandort, in dem insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen für große Familien sowie Single- und Zwei-Personen-Appartements im Bestand nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Der mehrgeschossige Gebäudekomplex im Plangebiet aus den 1970er Jahren wurde im Zuge dieses Stadtumbaukonzepts abgebrochen. Seitdem liegt die Fläche brach. Lediglich im südöstlichen Randbereich befindet sich eine provisorische Container-Kitanutzung. Der ehemalige Erschließungsstich mit Wendeanlage ist im Norden der Fläche noch vorhanden und wird temporär durch eine kleine Skateanlage genutzt. Nördlich des Erschließungsstichs entlang der Otto-Brenner-Allee und auf einem Wall am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich Baumgruppen. Südlich des Walls grenzt außerhalb der Plangebietsgrenze ein großer Spiel- mit Bolzplatz und dichter Baum- und Strauchbestand an das Plangebiet an. Östlich und südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich mehrgeschossige, sanierte Wohnbebauung mit oberirdischen Garagenanlagen. Im Westen schließt an das Plangebiet dichter Baumbestand an, der den nördlichen Abschluss eines langgestreckten Grünzugs darstellt. Dieser ist Teil des Grundstücks der angrenzenden Egestorff-Stiftung. Jenseits der Otto-Brenner-Allee - nördlich des Plangebietes - befinden sich nach dem Abriss dortiger Gebäudekomplexe weitere Brachflächen sowie die Ganztagschule Andernacher Straße. Eine ÖPNV-Haltestelle der Straßenbahn-Linie 1 (Neuwieder Straße) befindet sich direkt nordöstlich des Plangebietes an der Otto-Brenner-Allee.

Im Jahr 2008 wurde ein neuer städtebaulicher Rahmenplan erstellt (Nordquartier Osterholz-Tenever - Städtebaulicher Rahmenplan für die Neuordnung `Nordquartier` Osterholz-Tenever, Hamburg 2008). Dieser lässt eine klare städtebauliche Figur entstehen, die in dem heterogenen Umfeld zwischen Hochhäusern, Einfamilienhäusern, Schulgebäuden und Freiflächen ein attraktives Wohnumfeld mit eigener Identität schafft. Der Rahmenplan gliedert sich in vier separate „Quartiere“. Das vorliegende Plangebiet bildet das südlichste dieser Quartiere. Der Rahmenplan sieht hier Wohnungsbau mit einer bis zu 3-geschossigen Bebauung und private Erschließungswege vor, wie er nun auch realisiert werden soll.

Vorhabenträgerin der Planung ist die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen. Sie beabsichtigt den Bau von sieben Baukörpern, in denen insgesamt 70 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich sechs Gruppen, eine Nachmittagsbetreuung für Schulkinder sowie eine Familienberatungsstelle untergebracht werden sollen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Mit der vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Am 05.02.2009 hat die Deputation für Bau und Verkehr einen Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2396 gefasst. Das Plangrundstück ist im Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses. Darin ist als Planungsziel für das 4. Bauquartier (südlich der Otto-Brenner-Allee) Wohnungsbau mit einer bis zu 3-geschossige Bebauung benannt. Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine Rechtskraft erlangt; dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt für das Plangebiet das Bebauungsplanverfahren.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein qualifizierter Bebauungsplan. Gegenwärtig sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bau neuer Wohngebäude mit insgesamt 70 Wohneinheiten, der Bau einer Kindertagesstätte für 100 Kinder sowie einer Einrichtung der Familienhilfe ermöglicht werden. In den Wohngebäuden sollen große Wohnungen für Familien mit 5 und mehr Personen und sehr kleine 1-2-Personen-Appartements entstehen, deren Nachfrage derzeit nicht angemessen im Stadtteil gedeckt werden kann.

In dem großen Baukörper im Westen des Plangebietes soll die gegenwärtig provisorisch in Containern untergebrachte Kindertagesstätte, ergänzt um Räume für Nachmittagsbetreuung von Schülern und Räumen für die Familienhilfe, einziehen.

4. Planungsverfahren

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Überplanung einer ehemals baulich in Anspruch genommenen und weitestgehend brachliegenden Fläche in städtebaulich integrierter Lage ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") vorgesehen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Gleichwohl werden die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange ermittelt und bewertet. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerversammlung) sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.

C) Planinhalt

Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenplan basiert auf einem Entwurf der Architekten Spengler-Wiescholek (Hamburg). Er sieht sieben Baukörper mit zwei und drei Geschossen vor. Im Westen liegt ein großer Baukörper, in dem im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte sowie ergänzende soziale Einrichtungen untergebracht werden sollen. In den beiden darüber liegenden Geschossen sind sowohl große Familienwohnungen als auch kleine Appartements vorgesehen. Die östlich hiervon angeordneten sechs Baukörper sind in drei Zeilen gegliedert. In drei unterschiedlichen Haustypen ist ebenfalls eine Mischung aus großen und kleinen Wohnungen vorgesehen. Nebengebäude an den Nord- und Südenden der Baukörper dienen sowohl der Schaffung von Abstellflächen als auch der räumlichen Gliederung und Abschirmung. Zwischen den Wohngebäuden sind gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen vorgesehen, die Raum für Kleinkinderspielflächen, Sitzplätze und andere Möglichkeiten der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bieten sollen.

1. **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der vorgesehenen Nutzung, bei der das Wohnen überwiegt. Die vorgesehene Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke im WA allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle von ihrer Nutzungsstruktur bzw. durch den durch sie implizierten Verkehr an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Die GRZ von 0,4 ist die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu beschränken wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Vorgesehen ist der Bau von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden.

Zusätzlich erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe (GH) auf 13 m über dem festgesetzten Bezugspunkt. Jeweiliger Bezugspunkt ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des der baulichen Anlage am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Otto-Brenner-Allee". Für technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf diese festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Um die optische Wirkung dieser Anlagen auf das städtebauliche Umfeld zu beschränken, ist ein Abstand dieser Anlagen von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 65 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das langgestreckte Wohn- und Kitagebäude im Westen des Plangebietes zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern der Anteil der so vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (St) im Norden des Plangebietes zulässig, da Kraftfahrzeugverkehr nur im Bereich der dortigen Stellplatzanlage stattfinden soll.

Abstellanlagen für Müllbehälter (M) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig, da an diesen Standorten die Erreichbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gegeben ist.

Sonstige Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradabstellanlagen, sind darüber hinaus auch außerhalb dieser Flächen und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Private Grünflächen

Im Norden und im Süden des Plangebietes befinden sich Grünflächen, die als private Grünflächen festgesetzt werden. Sie bleiben im Eigentum der Vorhabenträgerin und werden durch diese auch gepflegt.

Die nördliche private Grünfläche bildet einen Puffer zwischen der neuen Wohnbebauung und der Otto-Brenner-Allee. Die dort vorhandene Lindenreihe wird weitestgehend erhalten und ergänzt. Innerhalb dieser Grünfläche werden Standorte für Müllcontainer angeordnet.

Die südliche private Grünfläche bildet einen Übergang zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Binger Weg sowie dem öffentlichen Spielplatz im Süden.

5. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Otto-Brenner-Allee am nördlichen Rand des Plangebiets. Der hierfür notwendige Erschließungsstich ist bereits größtenteils vorhanden (Planstraße). Dieser diene bereits für die abgerissene Bebauung als Zufahrt und Stellplatzanlage. Zur Anbindung der Kita wird er nach Westen erweitert. Außerdem erhält er eine weitere Ein- und Ausfahrt östlich der vorhandenen Zufahrt. Diese dient insbesondere dazu, Entsorgungsfahrzeugen eine Durchfahrt ohne Rückwärtsfahren zu ermöglichen.

Die Planwege 1-3 dienen der fußläufigen Erschließung der Wohngebäude für Fußgänger und Radfahrer. Sie sind, wie auch der Binger Weg und der Pfälzer Weg, nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Lediglich für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind sie befahrbar. Die Planwege 4 und 5 dienen dem Zugang zum Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer von der Otto-Brenner-Allee aus.

Durch den Anschluss der Wege nach Norden bis an die Otto-Brenner-Allee und nach Süden bis an den Binger Weg ist das Plangebiet an seine direkte Umgebung angebunden.

Im Norden des Plangebiets ist eine Stellplatzanlage mit insgesamt 52 Stellplätzen vorgesehen. Für die geplanten 70 Wohnungen, die Kindertagesstätte und das Stadtteilbüro sind 66 Pflicht- und 18 Besucherstellplätze erforderlich. Da nicht alle Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können, wird ein Teil in der vorhandenen Garage Pirmasenser Straße 26-30 nachgewiesen, die etwa 110 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegt. Die übrigen Stellplätze werden abgelöst.

Da sich die Betriebszeiten der Kita mit den normalen Arbeitszeiten überlagern, ist davon auszugehen, dass die geplante Stellplatzanlage zu den Betriebszeiten der Kita stets freie Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr aufweist.

6. Entwässerung und Entsorgung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird aufgrund der Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung nicht empfohlen. Zum einen ist die in Teilbereichen aufgefüllte Mutterbodenschicht aufgrund organischer Beimengungen mit einer Versickerungsrate von $k_f < 10^{-6}$ m/s nicht für die Versickerung geeignet. Zum anderen ist aufgrund des größtenteils geringen Grundwasserflurabstandes eine Versickerung nur in Teilbereichen möglich.

Die Ableitung des Niederschlags- und des Schmutzwassers erfolgt daher über das im Erschließungsstich noch vorhandene Trennsystem. Dieses ist bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Müllentsorgung erfolgt über Abstellanlagen für Müllbehälter in der nördlichen privaten Grünfläche, die als Abstellanlagen für Müllbehälter gesondert festgesetzt sind. Sie werden von dort aus entleert.

7. Immissionsschutz

Die Bremer Lärmkarten stellen für das Plangebiet Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Otto-Brenner-Allee dar. Demnach werden am nördlichen Rand der Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 zu Schallschutz im Städtebau (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr an den nördlichen Fronten der Gebäude im Norden des Plangebietes rechnerisch mittlere Belastungen von 62-63 dB(A) am Tag und 55-57 dB(A) in der Nachtzeit ergeben. An den Gebäudelängsseiten (Ost- und Westseiten) reduzieren sich diese in südliche Richtung je nach Gebäude um bis zu 11 dB(A). Die südlich gelegenen Gebäude sind aufgrund des größeren Abstands zur Straße und den davor gelegenen Gebäuden deutlich geringer belastet. Für die jeweiligen Gebäudesüdseiten ergeben sich geringe bis sehr geringe Außenlärmbelastungen.

Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des gesamten Baugebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung wird die Überschreitung der Orientierungswerte jedoch aufgrund der Beschränkung dieser Überschreitungen auf die nördlichen Gebäudeabschnitte für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist.

Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Tagsüber gilt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A)

nicht überschritten wird. Die Festsetzungen zum Schallschutz stellen sicher, dass ein Wohnen und Schlafen ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ermöglicht wird.

Durch die Außenlärmbelastungen werden jedoch im Plangebiet insbesondere für die nördlichen Baukörper Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen getroffen, die Maßnahmen zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume und zur Abschirmung der Freibereiche von Wohnungen durch die Vorhabenträgerin vorsehen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden durch die Angabe des einzuhaltenden Mittelungspegels für Aufenthaltsräume (textliche Festsetzung Nr. 12.1) und Schlaf- und Kinderzimmer (textliche Festsetzung 12.2) bestimmt. Im Einzelfall kann von den in den textlichen Festsetzungen 12.1 und 12.2 genannten Anforderungen abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der tatsächliche Außenlärmpegel niedriger liegt (z. B. in den Erdgeschossen).

Für hausnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) soll ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten werden. Dies ist an den nördlichen Gebäuden teilweise nicht möglich. Geschützte hausnahe Freibereiche in denen der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird, stehen den Anwohnern der drei nordöstlichen Wohngebäude alternativ in den Gemeinschaftsflächen zwischen den Wohngebäuden zur Verfügung.

8. Klimaschutz

Die Gebäude sollen mindestens mit einem Energiestandard hergestellt werden, der den Anforderungen an ein KfW 55-Haus entspricht. Es wird ein ganzheitliches Energiekonzept für das Bauvorhaben erstellt, in dem auch die Nutzung von regenerativen Energien definiert wird. Die Eckpunkte dieses Konzepts werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der Bebauungsplan setzt außerdem fest, dass die Dächer statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von entsprechenden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich ist. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

9. Kampfmittel und Altlasten, archäologische Bodenfundstellen

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung der Landesarchäologie bei Erdarbeiten sichergestellt.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die entlang der Otto-Brenner-Allee vorhandenen Linden werden überwiegend als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sie tragen wesentlich zur Gestaltung des Straßenraums und der Eingangssituation zum Plangebiet bei. Für die geschützten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Als Ausgleichspflanzung für 16 zu fällende, geschützte Bäume sind im Plangebiet 27 großkronige standortheimische Laubbäume der Arten Eiche (*Quercus robur/ Quercus petraea*), Linde (*Tilia cordata* oder *Tilia x intermedia `Pallida`*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm - gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden - zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

11. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 85 Abs. 3 Bremen LBO)

Zur Begrünung des Plangebietes wird auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) festgesetzt, dass die Grundstücke durch Hecken einzugrünen sind. Zäune sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungswegen nur verdeckt durch die Hecken auf der innenliegenden Seite des Grundstücks zulässig.

Für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des Plangebiets wird außerdem festgesetzt, dass Abstellanlagen für Müllbehälter dreiseitig mit einer mindestens 1,50 m hohen Hecke als Sichtschutz zu umgeben sind.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die errechnete Grundfläche unter Berücksichtigung der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unter 7.000 m² liegt. Auf eine Umweltprüfung konnte daher verzichtet werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen und die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- **Baugrunduntersuchung**
Krauss & Partner GmbH (Oldenburg, 15.04.2015)
- **Schalltechnische Untersuchung**
Ingenieur-Büro Gerlach (Bremen, 2015)
- **Biotoptypenkartierung**
Karin Hobrecht (02.07.2015)
- **Artenschutzrechtliche Erstabschätzung Fledermäuse, Vögel und Amphibien**
Niels Dresing (15.09.2015)

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

(a) Artenschutzrechtliche Prüfung gem. Bundesnaturschutzgesetz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Im Rahmen der Artenschutzprüfung relevant sind dabei die streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.

Die Biotoptypenkartierung hat ergeben, dass es sich beim Großteil des Plangebiets um sonstiges mesophiles Grünland, teilweise im Übergang zu artenarmen Extensivgrünland trockener Mineralböden, handelt. Der Bereich des Walls im Süden des Plangebietes ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Im Bereich parallel zur Otto-Brenner-Allee, nördlich des dort vorhandenen Erschließungsstichs, besteht artenreicher Scherrasen. Im Übrigen befinden sich mehrere Bäume im Plangebiet (Ahorn, Hainbuchen, Linden und Platanen). Es handelt sich hierbei weder um gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope noch um FFH-Lebensraumtypen.

Fledermäuse

Zwei kleinere Baumbestände im Plangebiet wurden auf Baumhöhlen und ihre Nutzbarkeit als Fledermausquartier untersucht. Der gemischte Baumbestand im Nordosten des Plangebietes besitzt ein relativ junges Alter und weist mit zwei Ausnahmen keine Höhlen auf. Zwei Hainbuchen hatten je eine kleinere Höhlung. Diese beiden Höhlen besaßen keine ausreichende Tiefe, um als Fledermausquartier von Bedeutung zu sein. Eine Quartierbesiedlung durch Fledermäuse ist hier auszuschließen und eine Fällung hat keinen nennenswerten Einfluss auf eine bestehende Fledermauspopulation.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe aus älteren Bergahornbäumen. Etwas abseits steht eine Platane. In der Platane konnten keine Höhlen festgestellt werden. Die Bäume des Bergahorns besaßen in einzelnen Fällen Höhlen. Diese Höhlen sind etwas tiefer als die Höhlen in den Hainbuchen. Die Nutzung als Sommer- oder Balzquartier für Fledermäuse ist eher unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich unmöglich. Eine Nutzung als Wochenstube ist aufgrund der geringen Größe der Höhlen nicht anzunehmen. Ein Winterquartier für einzelne Fledermäuse ist aufgrund der geringen Tiefe auszuschließen. Eine Nutzung als Jagdraum durch Fledermäuse ist hier anzunehmen, auch durch die Nähe zu weiteren Gehölzen der angrenzenden Grünanlage. Die Beseitigung der Bäume im Winterhalbjahr hat aber keinen wesentlichen Einfluss auf die örtliche Fledermauspopulation.

Vögel

Das Untersuchungsgebiet ist ein eher offener Lebensraum mit relativ wenigen Gehölzen. Durch die Verortung im Siedlungsraum und die frei zugängliche Lage mit einer hohen Frequenz an menschlichen Einflüssen wie Spaziergängern, spielenden Kindern und Hunden ist mit seltenen oder streng geschützten Bodenbrütern nicht zu rechnen. Durch die geringe Anzahl an Gehölzen sind auch Baumbrüter potenziell nicht in höheren Anzahlen zu erwarten.

Gefährdete Arten (wie z.B. Grünspecht) oder streng geschützte Arten (wie z. B. Waldohreule), die typisch für Gartenstädte, Parks und ähnliche Lebensräume sind, können das Eingriffsgebiet potenziell besiedeln. Es ist aber aufgrund des relativ geringen Gehölzbestandes davon auszugehen, dass sie eher seltene Nahrungsgäste sind. Spechthöhlen konnten in den vorhandenen Gehölzen nicht nachgewiesen werden. Durch die Randlage zu vorhandenen Parks und der Größe des Eingriffsgebietes sowie dem eher geringen Gehölzbestand ist eine Beeinträchtigung seltener Vogelarten nicht zu erwarten.

Ein gravierender Einfluss auf gefährdete Arten oder streng geschützte Vogelarten ist nicht vorhanden. Durch eine Fällung der Bäume zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar sollten auch keine Nester oder Jungvögel häufigerer Arten betroffen sein.

Amphibien

Im Eingriffsgebiet gibt es keine offenen Gewässer. Da es sich eher um einen trockenen Lebensraum handelt, ist hier eine Reproduktion von Amphibien auszuschließen. Einzelne Individuen der Arten Grasfrosch und Erdkröte können zwar potenziell aus der Umgebung zur Nahrungssuche einwandern. Es dürfte sich dabei aber nur um wenige Tiere in sehr geringer Anzahl mit einer kurzen Aufenthaltsdauer handeln.

Die artenschutzrechtliche Erstabschätzung kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt werden. Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres nicht gefällt werden.

(b) Bremische Baumschutzverordnung

Gemäß Bremischer Baumschutzverordnung (BremBaumSchV) sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm in einer Höhe von 1m geschützt. Weiden sind ab einem Stammumfang von mindestens 300 cm geschützt.

Im Plangebiet müssen folgende Laubbäume entfernt werden, die gemäß Bremischer Baumschutzverordnung geschützt sind (Tab. 1).

Tab. 1: Zu entfernende geschützte Bäume im Bereich des geplanten Vorhabens

Art	Species	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Ausgleichspflanzung
Zuckerahorn	<i>Acer saccharinum</i>	230	14	3
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	170	10	2
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	130	9	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	130	8	1
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	128	7	1
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	182	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	182	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	173	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	160	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	138	8	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	128	8	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	188	10	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	125	7	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	180	9	2
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	192	10	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	180	7	2
insgesamt				27

Nach § 6 BremBaumSchV soll die zuständige Naturschutzbehörde die Beseitigung von Bäumen gestatten, sofern eine nach einem Bebauungsplan zulässige Nutzung andernfalls nicht verwirklicht werden kann oder in unzumutbarer Weise beschränkt würde. Auch für diesen Fall schreibt § 9 Abs. 1 BremBaumSchV vor, dass im Rahmen der Angemessenheit und Zumutbarkeit eine Ersatzpflanzung zu fordern ist, die den eingetretenen Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild in ausreichendem Maße ausgleicht oder ersetzt. Vor diesem Hintergrund wird in den Durchführungsvertrag die Verpflichtung aufgenommen, dass durch den Vorhabenträger 27 großkronige standortheimische Laubbäume an anderer Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen sind. Mit dieser Maßgabe wird erwartet, dass eine Befreiung nach § 6 Abs. 1 BremBaumSchV erteilt werden kann und der Planung insoweit unüberwindliche Hindernisse nicht entgegenstehen.

(c) Weitere Umweltbelange

Neue Gebäude werden auf einer Brachfläche gebaut, die bis vor wenigen Jahren bereits mit einer Großwohnanlage bebaut war.

Menschen werden durch die geplante Maßnahme nur in geringem Umfang betroffen. Für die benachbarten Wohngebäude ist durch das Bauvorhaben von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Da im Plangebiet Immissionen aus Verkehrslärm bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Nachtruhe und einen Schutz von hausnahen Freibereichen zu gewährleisten. Diese werden durch entsprechende textliche Festsetzungen gesichert.

Durch die geplante Bebauung wird gegenwärtig unversiegelter Boden versiegelt. Die Speicher-, Rückhalte- und Filterfunktionen gehen verloren. Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung reduziert. Die Eingriffe können bei einer zumindest partiellen Rückhaltung des Regenwassers minimiert werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund des teilweise hoch anstehenden Grundwassers und der teilweise schlechten Versickerungsrate von $k_f < 10^{-6}$ m/s nicht erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohngebäude im

Umfeld geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch die vorhandene Wohnbebauung von untergeordneter Bedeutung. Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung der Brachfläche daher nicht beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Umweltbelange werden von der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind nicht bekannt.

(d) Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen

• Artenschutz:

Um potenzielle Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, dürfen die Gehölze gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar gefällt werden.

• Baumschutzverordnung:

Im Zuge der geplanten Maßnahme müssen 16 gemäß Bremischer Baumschutzverordnung geschützte Bäume entfernt werden. Für sie sind Ausgleichspflanzungen zu leisten. Als Ausgleichspflanzung sind 27 großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür sind autochthone Eichen (*Quercus robur*/ *Quercus petraea*), Linden (*Tilia cordata*/ *Tilia x intermedia* 'Palilida'), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) in der Qualität 16-18 cm Stammumfang vorzusehen.

E) **Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

1. **Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. **Genderprüfung**

Die neue Wohnbebauung soll für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Die Kindertagesstätte dient der Verbesserung des bedarfsgerechten, wohnortnahen Kinderbetreuungsangebots und richtet sich gleichermaßen an Mütter und Väter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

GEWOBA GmbH Wohnen und Bauen

Bremen,

.....

Ortsamt Osterholz Bremen
Osterholzer Heerstr. 100
28325 Bremen

Protokoll
über die Einwohnerversammlung am 27. Juli 2015 im Ortsamt Osterholz
(Sitzungssaal), Osterholzer Heerstraße 100, 28325 Bremen zum Thema:
" Vorhabenbezogener Bebauungsplan 98 für die Errichtung von sieben
Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der
Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg".

Dauer der Sitzung: 18.00 Uhr bis 18.45 Uhr

Anwesende:

Herr Haase – Beiratssprecher
Frau Haase – Beiratsmitglied
Herr Hohn – Beiratsmitglied
Herr Last – Beiratsmitglied
Frau Osterhorn - Beiratsmitglied
Herr Plagemann - Gewoba
Herr Schlodtmann - Protokollführung
Herr Schlüter - Versammlungsleitung
Herr Schumann - Gewoba
Herr Sporleder - Beiratsmitglied

Herr Schlüter eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die anwesenden Einwohner, Beiratsmitglieder sowie die Vertreter der Gewoba und der Presse. Einleitend weist Herr Schlüter darauf hin, dass dieses Bauvorhaben dem Beirat bereits zweimal vorgestellt wurde und dieser sich zustimmend zu diesem Vorhaben geäußert hat. Anhand der diesem Protokoll beigefügten PDF-Präsentation erläutert Herr Plagemann den aktuellen Planungsstand, der folgende wesentliche Essentials beinhaltet:

- Errichtung von 68 Wohnungen auf dem südlich der Otto-Brenner-Allee gelegenen Areal.
- Der Gesamtkomplex umfasst einen dreigeschossigen Bau mit Single- und Mehrzimmer-Wohnungen sowie Mehrfamilienhäuser, die auf die Bedarfe großer Familien ausgerichtet sind.
- Die ursprünglich geplante straßennah ausgelegte Bebauung kann nicht realisiert werden, so dass die im südlichen Bereich angesiedelte Baumreihe dem Bauvorhaben weichen muss. Dennoch wird dieser Wohnkomplex durch ausgeprägte Grünräume (*Bäume an drei vorgesehenen Stichwegen sowie Anpflanzungen im Außenbereich des Atrium-Gebäudes, in dem die Kita angesiedelt werden soll*) gekennzeichnet sein.
- Zwischen den Mehrfamilienhäusern werden kleinkindgerechte Spielzonen geschaffen. Für die Kita wird der von der Behörde geforderte kindgerechte Außenbereich mit Spielmöglichkeiten eingerichtet.
- Das Parkplatzkonzept ist planerisch noch nicht abgeschlossen, zumal von den eigentlich 67 benötigten Parkplätzen, lediglich 33 hergestellt werden können. Zu prüfende Alternativlösung könnte die Nutzung von Garagen an der Pirmasenser bzw. die Entwicklung eines „Mobilitätskonzeptes“ (Carsharing-Standorte, Zeitkarten ÖPNV-Netz) sein.

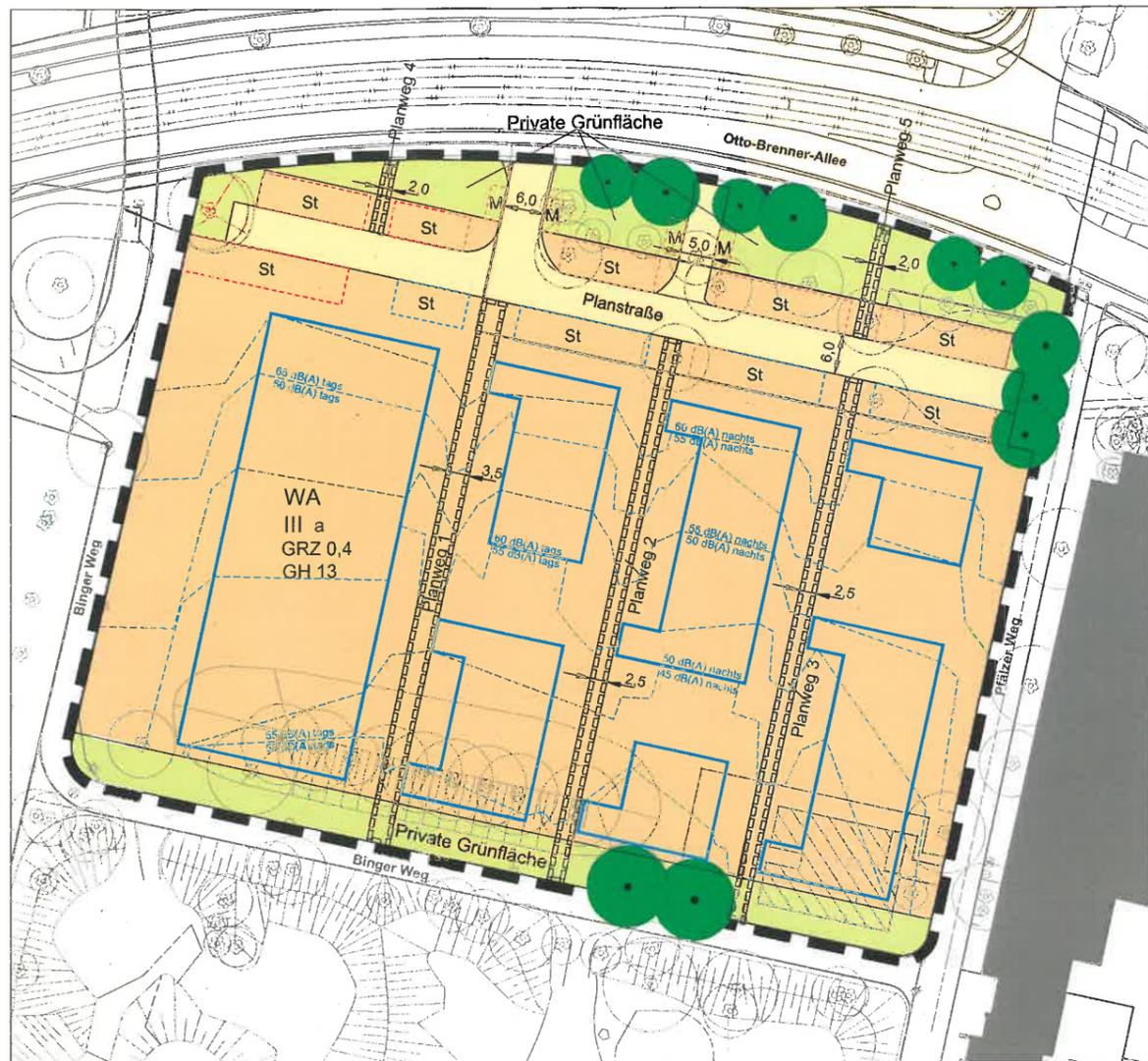
Auf Nachfrage erklärte Herr Plagemann, dass unter der Voraussetzung eines weiteren reibungslosen Planungsverlaufes mit einem Baubeginn Ende 2016 gerechnet werden kann.

Bremen, 26.08.2015

Gez.

Schlüter
Versammlungsleitung

Schlodtmann
Protokoll

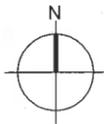


Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Gebäude und städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 04/2015)
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 17.04.2015
 Geoinformation Bremen
 im Auftrag
 gez. Tietjen

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 - Brem. GBl. S. 313)
 ©GeoBasis-DE/Geoinformation Bremen/17.04.2015/ 15130133

Originalmaßstab 1:500



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH 13 Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise
 Baugrenze

VERKEHRSLÄRMBEREICHE

private Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

private Grünfläche

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

SVM Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/ Abstellanlagen für Müllbehälter

mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

KENNZEICHNUNGEN

Abgrenzung der Außenlärmpegelbereiche (8,5 m über Gelände) tags (grün) / nachts (violett)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Der jeweilige Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des der baulichen Anlage am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Otto-Brenner-Allee".
- In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge bis zu 65 m zulässig sind.
- Für Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St) sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Abstellanlagen für Müllbehälter (M) sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungswegen sind nur als standortgerechte heimische Laubhecken zulässig. Diese müssen eine Mindesthöhe von 0,80 m haben. Zäune sind verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges. (§ 85 Abs. 3 BremLBO)
- Abstellanlagen für Müllbehälter sind dreiseitig mit einer Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu umgeben. (§ 85 Abs. 3 BremLBO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je abgegangenem Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
 - Als Ausgleichspflanzung sind im Plangebiet 27 großkronige standortheimische Laubbäume der Arten Eiche (*Quercus robur/Quercus petraea*), Linde (*Tilia cordata* oder *Tilia x intermedia 'Pallida'*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Schallschutz
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet ist tagsüber infolge von Verkehrslärm mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln zu rechnen. In den Bereichen mit Außenlärmpegeln über 55 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet ist nachts infolge von Verkehrslärm mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln zu rechnen. In den Bereichen mit Außenlärmpegeln über 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. In dem Bereich mit Außenlärmpegeln von 45-50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 - Im Einzelfall kann von den Anforderungen der vorstehenden Nrn. 12.1 und 12.2 abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Außenlärmpegel niedriger liegt.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzes bleiben von den Festsetzungen unberührt.
 Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.
 Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfunde vorhanden. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
 Planzeichenverordnung (PlanzV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg

Entwurf

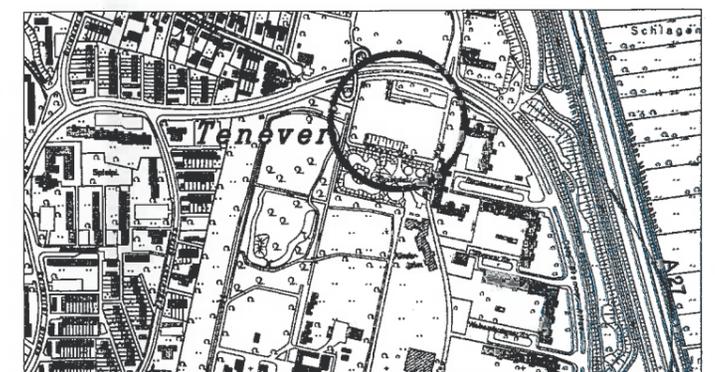
(Bearbeitungsstand: 08.03.2016)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner
 Stadt- und Regionalplanung
 Osterortsteinweg 70-71 28203 Bremen

Bremen,

Vorhabenträgerin: GEWOBA
 Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
 Rembertiring 27
 28195 Bremen

Bremen,



Übersichtsplan

Der Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Osterholz vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

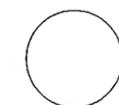
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung
 des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der
 Stadtbürgerschaft am



Senator



Direktor bei der
 Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Planung: Weth

Bearbeitet: Thies (BPW baumgart + partner)
 Verfahren: Brünjes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 98