

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

Bebauungsplan 2423
für ein Gebiet in Bremen-Neue Vahr zwischen Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee,
Mittelkampfleet und Carl-Severing-Straße
(Bearbeitungsstand: 23.11.2016)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Vahr, Ortsteil Neue Vahr-Nord. Nach Aufgabe der Grundschule Otto-Braun-Straße wurde der westliche Gebäude- und Grundstücksbestand an die heutige Freie Evangelische Bekenntnisschule Bremen (FEBB) veräußert. Der östliche Teil des ehemaligen Schulgrundstücks soll zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Kindertagesstätte Carl-Severing-Straße, die in ihrem Bestand erhalten bleiben soll.

Der rechtskräftige Staffel- und Gewerbeplan 424 trifft für diesen Bereich keine baulichen Festsetzungen. Der Plan nennt für den Planbereich lediglich die Nutzungen Schule, Jugendheim und Kindergarten.

B) Lösung

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

Die vorgesehene Wohnnutzung weicht vom Flächennutzungsplan Bremen, der hier Flächen für Gemeinbedarf darstellt, ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans 2423 wird der Verkauf von bisher im Eigentum der Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) sowie Infrastruktur befindlichen Flächen angestrebt. Die Verkaufserlöse fließen den Sondervermögen zu.

Zur Finanzierung der Erschließung im Plangebiet ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag mit dem Erwerber des Grundstücks abzuschließen. Die Kosten für die Erschließung, für die Errichtung des Lärmschutzwalls sowie für die Herrichtung und Unterhaltung der am östlichen Rand liegenden öffentlichen Grünanlage hat der Vorhabenträger zu übernehmen. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus der Maßnahme.

Nur wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass 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

Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Wohnquartier soll sich zu einem lebenswerten Wohnort entwickeln. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bedienen keine spezifischen Nachfragegruppen.

Der geplante Bolzplatz soll Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben, ungestört und ausgiebig verschiedene Ballsportarten zu betreiben. Der Platz soll so konzipiert werden, dass er für Mädchen und Jungen gleichermaßen nutzbar ist. Die Ausgestaltung des Platzes wird mit der Kita und dem Bildungsressort abgestimmt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

D) 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). Gemäß dem Senatsbeschluss vom 28.08.2012 tritt die Verpflichtung dann ein, wenn mehr als 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau oder mindestens 50 neue Wohnungen (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder gemischt mit Geschosswohnungen) errichtet werden. Gemäß städtebaulichem Vertrag sollen insgesamt 39 Reihenhäuser errichtet werden. Die Voraussetzungen für die Schaffung von sozialem Wohnraum liegen somit nicht vor.

E) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und angepasst worden.

Die Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt 7.1 enthalten; hierauf wird verwiesen.

Die Planänderungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplans 2423 (Bearbeitungsstand: 23.11.2016) enthalten.

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2423 erfolgten Planänderungen (siehe Gliederungspunkt 7.1 des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Das ist hier der Fall.

Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Behörden, Grundstückseigentümer (Investor) sowie der Nachbarin und wurden mit den davon berührten Behörden, dem Investor und der Nachbarin einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

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

F) Abstimmungen

Der Beirat hat dem Bebauungsplanentwurf 2423 zugestimmt.

Dem Ortsamt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 7 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in Bauangelegenheiten vom 17. November 2016 übersandt.

II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2423 für ein Gebiet in Bremen-Neue Vahr zwischen Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee, Mittelkampsfleet und Carl-Severing-Straße (Bearbeitungsstand: 23.11.2016) einschließlich Begründung abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2423 für ein Gebiet in Bremen-Neue Vahr zwischen Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee, Mittelkampsfleet und Carl-Severing-Straße (Bearbeitungsstand: 23.11.2016) einschließlich Begründung.

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2423 (Bearbeitungsstand: 23.11.2016)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2423 (Bearbeitungsstand: 23.11.2016)

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2423

**für ein Gebiet in Bremen-Neue Vahr zwischen Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee,
Mittelkampfleet und Carl-Severing-Straße
(Bearbeitungsstand: 23.11.2016)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2423 (Bearbeitungsstand: 23.11.2016) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 6. Februar 2014 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 10. Februar 2014 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Zum Bebauungsplan 2423 ist am 12. November 2012 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. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2423 sind die Behörden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 6. Februar 2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 2423 mit Begründung öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19. Februar 2014 bis 19. März 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. 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 und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu redaktionellen Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts wird verwiesen.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Planänderung und Änderung/Ergänzung der Begründung

7.1 Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Der geplante Bolzplatz wurde von der östlichen Position in der öffentlichen Grünanlage auf das Grundstück des Kinder- und Familienzentrums Carl-Severing-Straße verlegt.

Anstatt einer Lärmschutzwand soll ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m errichtet werden.

Für die südliche Bauzone wird anstelle der geschlossenen Bauweise die abweichende Bauweise festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3).

Außerdem wird für die südliche Bauzone im Plangebiet festgesetzt, dass hier nur Reihenhäuser errichtet werden dürfen.

Teile der westlichen Grenze der Flächen für Gemeinbedarf (Kita-Gelände) werden begradigt.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes ist auf dem westlichen und nordöstlichen Teil des Grundstücks der Schule (FEBB) die Bauzone erweitert worden.

Folgende Textliche Festsetzungen werden eingefügt:

- Abweichend von § 2 Abs. 6 BremLBO darf das oberste Geschoss nach § 2 Abs. 7, Satz 2 BremLBO auch dann errichtet werden, wenn es nicht gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktritt (§ 87 BremLBO). (textliche Festsetzung Nr. 4)
- Abweichend von § 6 Abs. 7 BremLBO dürfen Garagen und Carports, wenn sie besonders festgesetzt sind, an der Grundstücksgrenze mit mehr als 9,0 m Gesamtlänge errichtet werden. (textliche Festsetzung Nr. 7)

Die vorhandene Fernwärmeleitung ist unter den Nachrichtlichen Übernahmen übernommen worden.

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 23.11.2016) enthält die vorgenannten Änderungen.

7.2 Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet und entsprechend den Planänderungen angepasst. Die Begründung (Bearbeitungsstand: 23.11.2016) enthält die redaktionellen Änderungen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2423 erfolgten Planänderungen (siehe Gliederungspunkt 7.1 des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Das ist hier der Fall.

Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Behörden, Grundstückseigentümer (Investor) sowie der Nachbarin und wurden mit den davon berührten Behörden, dem Investor und der Nachbarin einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Schwachhausen/Vahr hat zu dem Planentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung Änderungswünsche hinsichtlich der Festsetzung der Geschossigkeit und Bauweise vorgetragen. Nach den Planänderungen hat der Beirat dem Bebauungsplan zugestimmt.

Dem Ortsamt Schwachhausen/Vahr wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 7 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2423 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

**zum Bebauungsplan 2423
für ein Gebiet in Bremen – Neue Vahr, zwischen
Otto-Braun-Straße, August-Bebel-Allee, Mittelkampsfleet und Carl-Severing-Straße
(Bearbeitungsstand: 23.11.2016)**

A) Plangebiet

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Vahr, Ortsteil Neue Vahr-Nord. Nach Aufgabe der Grundschule Otto-Braun-Straße wurde der westliche, städtische Gebäude- und Grundstücksbestand an die Freie Evangelische Bekenntnisschule Bremen (FEBB) veräußert. Der östliche Teil des ehemaligen Schulgrundstücks soll zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Kindertagesstätte Carl-Severing-Straße.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Der westliche Teil des Plangebiets ist mit den Schulgebäuden der Freien Evangelischen Bekenntnisschule Bremen (FEBB) bebaut. Die unterschiedlich genutzten Einzelgebäude der Schule sind ein- bis dreigeschossig ausgebildet. Im südlichen Teil des Schulgeländes ist die Turnhalle gelegen. Der heute leerstehende nordöstliche Trakt der Schule sollte anfänglich einer neuen Nutzung zugeführt und veräußert werden. Dies ist nicht gelungen. Daher soll dieser Teil der vorhandenen Bebauung zurückgebaut werden und steht ebenso wie das übrige Gelände für eine neue Entwicklung zur Verfügung.

Auf dem südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Bolzplatz, der auf das Gelände des Kinder- und Familienzentrums Carl-Severing-Straße verlegt werden soll. Der zentrale Planbereich ist überwiegend bebaut oder versiegelt.

Das Plangebiet ist insbesondere in den Randbereichen von einem bedeutenden Baumbestand umfasst.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar.

Der Staffel- und Gewerbeplan 424, rechtsverbindlich seit dem 6. Juli 1962, der für den Bereich Neue Vahr-Nord aufgestellt worden ist, enthält für die Flächen des Planbereichs keine Festsetzungen. Der Staffel- und Gewerbeplan nennt lediglich für den Planbereich die Nutzungen (Schule, Jugendheim und Kindergarten). Der Bereich südlich und außerhalb des Plangebiets ist in dem Staffel- und Gewerbeplan 424 als Gewerbeklasse IV festgesetzt. Die Gewerbeklasse IV entspricht etwa einem Allgemeinen Wohngebiet.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die gesamte Vahr - bestehend aus fünf Nachbarschaften - ist überwiegend geprägt von Geschosswohnungsbauten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen. In den 60er Jahren wurden rund 11.000 Wohnungen errichtet. Nur am Rande befinden sich ca. 1.000 Einfamilienhäuser. Den Nachbarschaften sind Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, eigene Schulen und Kindergärten zugeordnet; die soziale und verkehrliche Infrastruktur ist stabil.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Neuen Vahr Nord. Durch die Aufgabe der Schulnutzung stehen Flächen zur Verfügung, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Ziel ist es, hier ein Wohnungsangebot überwiegend für Familien, speziell durch den Wohnungsbautyp des Reihenhauses, zu entwickeln. Durch dieses Angebot soll die soziale Stabilität im Stadtteil gestärkt, die Eigentumsquote in der Vahr gesteigert und die Bewohnerstruktur durchmischet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Plangebiet ein Wohngebäude mit variierenden Grundrissen zu entwickeln. Hier könnte im Quartier ein Angebot für Singles oder Alleinerziehende geschaffen werden, die insbesondere die Angebote des nahegelegenen Quartiersbildungszentrums nutzen könnten.

Das Baugebiet soll von der Otto-Braun-Straße erschlossen werden. Eine 6,0 m breite Erschließungsstraße führt in das Plangebiet und endet nach ca. 100 m in einer Wendeanlage.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nimmt Planungsgrundsätze der Neuen Vahr auf, wie die serielle Bauweise und die mit großen Freiräumen verbundene Durchgrünung. Die geplanten Reihenhäuser nehmen die serielle Bauweise auf; die Durchgrünung soll durch einen Freiraum zwischen der Schule und den geplanten Baukörpern als private Grünanlage angelegt werden; der Freiraum bietet Platz zum Spielen und für den Aufenthalt. Die rechteckige Anordnung der Baukörper fügt sich in die vorhandenen Strukturen der Neuen Vahr ein. Die geplanten zwei- und dreigeschossigen Reihenhäuser sollen den kubischen Charakter der Gebäude der Neuen Vahr durch die Festsetzung von Flachdächern (s. Textliche Festsetzung Nr. 8) aufnehmen. Bei einer Reihenhäuserbreite von ca. 5,00 – 6,00 m könnten ca. 34 - 39 Wohneinheiten entstehen. Sollte das Baukonzept kombiniert werden mit Etagenwohnungen im südlichen Teil, würde sich die Anzahl der Reihenhäuser entsprechend verringern.

Der öffentliche Grünbereich entlang des Mittelkampfleets soll neu gestaltet und angelegt werden. Er schließt sich nördlich an den Spiel- und Grünbereich des Kinder- und Familienzentrums Carl-Severing-Straße an. Der nördliche Teil des Geländes ist für die Anlage des Bolzplatzes vorgesehen.

Die vorhandenen Baumbestände an der Südseite und im Randbereich des Mittelkampfleets sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. In den geplanten Bauzonen werden 34 Bäume entfernt. Die östlich des Schulgeländes stehende Baumreihe soll vorbehaltlich einer Vitalitätsprüfung der Baumbestände erhalten bleiben. Für die Beurteilung des vorhandenen Baumbestandes liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Landschaftsbüros Kreikenbaum+Heinemann vor (s. Anlage 1), die sich für den Erhalt der Bäume ausspricht.

Eine weitere Zielsetzung der Planung ist die Entwicklung eines Konzepts für eine dezentrale Oberflächenentwässerung. Das unbelastete Regenwasser soll weitgehend vor Ort versickert und überschüssiges Wasser in das Mittelkampffleet eingeleitet werden.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Die vorgesehene Wohnnutzung weicht von dem Flächennutzungsplan Bremen, der hier Flächen für Gemeinbedarf darstellt, ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen soll daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Schule und die geplante Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern. Die textliche Festsetzung Nr. 2, die Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe ausschließt, wird dem Ziel der ungestörten Nachbarschaften gerecht. Diese Nutzungen sind nicht mit dem Gebietscharakter der geplanten Wohnbebauung vereinbar.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie ebenso dem Ziel der ungestörten Nachbarschaften entgegenstehen würden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhenfestlegung der Gebäude bestimmt.

Entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Wohngebiet mit den geplanten Reihenhäusern und dem ggf. zu errichtenden alternativen Wohngebäude eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das realisierbare Bauvolumen wird außerdem durch die Zahl der Vollgeschosse (II+III) begrenzt. Die gewählte Dichte ist städtebaulich vertretbar aufgrund der naheliegenden, ausgedehnten Grünbereiche. Das Quartier leistet einen Beitrag zu dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung.

Die Gebäudehöhen werden in dem geplanten Wohngebiet auf eine Gesamthöhe von 10,50 m (Höhe bei der 2-Geschossigkeit) und 13,50 m (Höhe bei der 3-Geschossigkeit) begrenzt. Das Maß wird bestimmt durch das Erdgeschoss und die zwei Obergeschosse von jeweils 3,0 m sowie ein Staffelgeschoss von 3,0 m. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die Straßenoberkante. Hinzu kommt ein Toleranzmaß für eine überhöhte Attika, damit Solaranlagen oder andere vergleichbare technische Anlagen die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigen (s. Textliche Festsetzung Nr. 10).

Der städtebauliche Entwurf sieht für die Reihenhäuser Grundstückstiefen von 28,0 m vor. Die Grundstücksgröße reicht in der Praxis häufig nicht aus, um das Grundstück beim Verkauf real in einzelne Flurstücke zu teilen. Um die Möglichkeit der Realteilung herbeizuführen, wird im Bebauungsplan 2423 festgesetzt, dass die Flächen der Stellplatzanlage als Gemeinschaftsanlage zur Ermittlung der überbaubaren Grundfläche anteilig hinzugerechnet werden können. Diese Festsetzung gilt nicht für Endreihenhäuser (s. Textliche Festsetzung Nr. 5).

Für das Grundstück der Schule (FEBB) wird das Maß der baulichen Nutzung mit ei-

ner Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer dreigeschossigen Bebaubarkeit festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück der Kindertagesstätte wird mit 0,3 und einer zweigeschossigen Bebaubarkeit festgesetzt. Die Grundstücke sind großzügig zugeschnitten. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit sichern Freiräume und bieten beiden Nutzungen Entwicklungsmöglichkeiten.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet ist die offene und abweichende Bauweise festgesetzt.

Für Teile des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Kindergartens wird die offene Bauweise festgesetzt. Dort können sowohl einzeln stehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als auch Baukörper bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden. Dies bedeutet für das Wohngebiet als auch für den Kindergarten große bauliche Spielräume für die Zukunft.

Die abweichende Bauweise wird für den südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Hier soll eine Reihenhauszeile entstehen, deren Länge über 50 m reicht und deren Reihenhäuser einen Grenzabstand einhalten wie in der offenen Bauweise, um diesen Charakter beizubehalten (s. Textliche Festsetzung Nr. 3).

Um großzügige Dachterrassen zu ermöglichen ist festgesetzt, dass ein im Rahmen der Zweigeschossigkeit zulässiges Staffelgeschoss nicht gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten muss (s. Textliche Festsetzung Nr. 4).

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen bestimmt.

4. Verkehr

Das Plangebiet wird von der Otto-Braun-Straße erschlossen. Eine neue Straße in einer Breite von 6,0 m führt von Westen kommend in das Plangebiet. Sie endet nach ca. 90 m in einer Wendeanlage. Seitlich der Fahrbahn werden im Eingangsbereich des Plangebiets Parkbuchten eingerichtet, die insbesondere für BesucherInnen des Wohngebiets angeboten werden.

Mit der Wendeanlage endet die öffentliche Erschließung. Sie wird nach Norden weitergeführt durch einen privaten Erschließungsweg, der begleitet wird durch eine Reihung von Stellplätzen und Bäumen sowie einer privaten, knapp 10,0 m breiten Grünanlage.

Private Stellplätze und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

In dem Reihenhausquartier wird bei der Anordnung der Stellplätze eine dezentrale Unterbringung der Pkw bevorzugt. Die Stellplätze werden zum einen an dem privaten Erschließungsweg angeordnet, zum anderen gibt es noch seitlich der ersten südlich gelegenen Reihenhauszeile und parallel zu der an der Wendeanlage liegenden Reihenhauszeile eine Stellplatz- oder Garagenzeile, die mit Kellerersatzräumen für die einzelnen Wohneinheiten kombiniert werden können.

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dort zulässig, wo sie festgesetzt sind (s. Textliche Festsetzung Nr. 6). Die festgesetzten Garagen und Carports dürfen an der Grundstücksgrenze mit mehr als 9,0 m Gesamtlänge errichtet werden. Die Anordnung entspricht dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Es ist beabsichtigt, die Carportanlage durch Bäume zu gliedern und gleichzeitig ist die Anpflanzung einer Hecke zur westlichen Grundstücksseite (Schule) festgesetzt (s. Textliche Festsetzung Nr. 7).

5. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen des Kinder- und Familienzentrums Carl-Severing-Straße werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude“ festgesetzt.

6. Gestalterische Festsetzungen

Es ist das Ziel, dass sich das neue Quartier in die gestalterischen Qualitäten der Neuen Vahr einfügt. Die Hauptkennzeichen der gestalterischen Qualität sind die Freiräume und der kubische Charakter der vorhandenen Bauten mit deren Flachdächern. Die zentral geplante und die östlich gelegene Grünfläche am Mittelkampsfleet trägt dieser Zielsetzung Rechnung. Zum anderen soll die zukünftige Ausgestaltung der Neubauten klaren Regeln folgen, so dass insbesondere zur Ausgestaltung der Dachformen, aber auch zu den Einfriedungen der Grundstücke Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Der Bebauungsplan setzt im Einzelnen Folgendes fest:

- Dächer: Die Neue Vahr ist von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern geprägt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind in dem Wohngebiet nur Flach- oder flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) zulässig (s. Textliche Festsetzung Nr. 8).
- Solaranlagen: Ziel der Planung ist es, den kubischen Charakter der Gebäude mit den Flachdächern in der Neuen Vahr widerzuspiegeln. Daher sollen Solaranlagen oder andere vergleichbare technische Anlagen mit ihren Spiegeloberflächen so in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einbezogen werden, dass sie ihn nicht beeinträchtigen. Dies könnte durch eine überhöhte Attika am Gebäude gelingen (s. Textliche Festsetzung Nr. 10). Auf eine detaillierte Festlegung wird verzichtet, um die Gestaltungsspielräume nicht einzuschränken.
- Baumpflanzungen: Die Stellplatzanlage soll durch Baumpflanzungen die private Grünanlage gestalterisch ergänzen. Hierdurch soll eine gemeinsame Platz- und Grünfläche entstehen. Daher ist je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu erhalten (s. Textliche Festsetzung Nr. 12).
- Einfriedigungen: Einfriedigungen der Baugrundstücke an den Straßen und öffentlichen Grünanlagen sind nur in Form von Hecken oder Stabgitterzäunen in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Die Festsetzung dient dem Ziel, einen attraktiven privaten Freiraum zu entwickeln, der nicht von einer Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungsmaterialien bestimmt wird (s. Textliche Festsetzung Nr. 6 und Nr. 13). Das gilt ebenso für die Nebenanlagen.

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünanlagen

Die im östlichen Teil des Plangebiets gelegene Grünanlage am Mittelkampsfleet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wanderweg festgesetzt. Die Grünanlage bietet mit ihrem ausgeprägten Baumbestand wohnungsnaher Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Sie dient einer Vielzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern der Vahr als Wegebeziehung in Nord- / Südrichtung.

Die Flächen und der Baumbestand sind in Absprache mit dem zuständigen Ressort durch den zukünftigen Investor/Eigentümer herzurichten und langfristig zu unterhal-

ten. Die Unterhaltung kann auch abgelöst werden. Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag geregelt.

7.2 Private Grünanlagen

Im Plangebiet werden drei private Grünanlagen festgesetzt.

Im Eingangsbereich des Quartiers befindet sich die erste Anlage. In der Fläche befinden sich zwei unregelmäßig stehende Baumreihen. Die am südlichen Rand der Grundstücksgrenze stehende Reihe soll durchgängig erhalten werden. In die zweite Baumreihe sollen in Absprache mit dem zukünftigen Eigentümer Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner integriert werden. Die Bäume sollen, soweit dies möglich ist, erhalten werden.

Die private Grünanlage nimmt den vorhandenen Baumbestand auf und bietet den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen Freiraum. Räumlich erweitert wird dieser Bereich durch die Stellplatzanlage, die durch zusätzliche Baumpflanzungen begrünt wird. Ähnlich dem Vorbild eines Dorfangers wird dieser Raum zur Kommunikation als Treff- und Spielraum gesehen.

In der südlichen privaten Grünanlage befinden sich dominante Gehölze, die einen gebührenden Abstand verlangen. Der Bestand soll vollständig erhalten werden. In dieser ca. 10,0 m breiten Anlage soll das Oberflächenwasser in einer Mulde aufgenommen werden und versickern.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Immissionen werden in dem mit WA² gekennzeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA) aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (s. Textliche Festsetzung Nr. 9).

Weitere Erläuterungen zu den Immissionsschutzmaßnahmen sind unter D) Umweltbericht dargestellt.

9. Hinweise

Es wird auf mögliche Kampfmittel, Bodenkontaminationen sowie archäologische Bodenfunde hingewiesen.

D) Umweltbelange

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

- die festgesetzte maximale Grundfläche von ca. 2.900 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt,
- die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Auch wenn keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt worden.

Dabei wurden folgende Unterlagen herangezogen, die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach § 2 a BauGB darstellen:

- Begutachtung Baumbestand, Kreikenbaum + Heinemann, Architekten und Ingenieure für Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung GmbH & Co KG, Bremen, August 2013.
- Schalltechnische Stellungnahme, technologie, entwicklungen & dienstleitungen GmbH (ted), Bremerhaven, August 2013 mit 1. Ergänzung, Mai 2014, und 2. Ergänzung, Oktober 2016.

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Stadt- und Landschaftsbild durch Flächeninanspruchnahme

Im Bebauungsplanverfahren für die Innenentwicklung gelten gem. § 13 a 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.

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet setzt sich zusammen aus unterschiedlichen Nutzungen und Oberflächenqualitäten. Um eine Abwägung hinsichtlich der naturräumlichen Qualitäten zu erhalten, ist ein Gutachten des Baumbestandes durch das Büro Kreikenbaum+Heinemann, Bremen, erstellt worden.

Im Osten befindet sich das Gelände der Kindertagesstätte Carl-Severing-Straße mit einem vorhandenen 1-geschossigen Gebäude und einem großzügigen Freiraumgelände mit Baumbestand. Im Westen befindet sich die Freie Evangelische Bekenntnisschule Bremen (FEBB) mit ihren 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. Auf deren Grundstück sind dominante Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden, die vollständig erhalten bleiben.

Die teilweise dominanten Bäume nahe dem Mittelkampfleet sollen überwiegend erhalten bleiben. Mit der Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünanlage, die an die bestehende Grünanlage innerhalb des Bebauungsplans 2075 angrenzt, werden die Standorte gesichert.

Der für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Planbereich ist größtenteils versiegelt. Dennoch befinden sich nördlich und südlich des vorhandenen Bolzplatzes, an der Grundstücksgrenze zur Schule und im Eingangsbereich erhaltenswerte Baumbestände. Außerdem sind verschiedene Einzelbaumbestände anzutreffen (siehe Anlage 1, Bestandsplan).

Festzustellen ist, dass sich im Planbereich ca. 30 geschützte Gehölze überwiegend aus einheimischen Arten befinden, zum großen Teil in Gehölzgruppen mit kleinem Unterwuchs. Diese werden teilweise durch die Bebauung entfallen. Ziel der Planung ist es, die Grünbestände in den Randbereichen möglichst zu erhalten. So werden mittig, südlich und westlich im Planbereich private Grünanlagen festgesetzt, die die Bäume integrieren und deren Erhalt sichern.

Die Bäume und Gehölze im Eingangsbereich des Quartiers sollen soweit wie möglich in die Stellplatzanlage integriert werden.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung stehen im Plangebiet öffentliche und private Grünanlagen als Naherholungsflächen zur Verfügung. Zusätzlich entstehen private Hausgärten.

Die Planung ermöglicht eine Innenentwicklung, die die Qualität des Stadtbildes erhält. Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben daher nicht ausgelöst.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Reihenhausquartier umfasst eine Fläche von ca. 13.200 m². Heute ist dieser Teil des Plangebiets mit 8.100 m² versiegelt. Mit der neuen Entwicklung zum Reihenhausquartier werden nur 5.400 m² versiegelt, so dass ca. 2.700 m² entsiegelt werden; die Versickerung des Niederschlagswassers wird verbessert.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

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. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2423 ist eine schalltechnische Berechnung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch den geplanten Bolzplatz vom Büro **technologie entwicklungen & dienstleitungen GmbH (ted)**, Bremerhaven, erstellt worden.

Geplant ist ein Bolzplatz auf dem Gelände des Kinder- und Familienzentrums Carl-Severing-Straße. Der Platz soll an Werktagen vormittags und in den frühen Nachmittagsstunden von den Kindern der Tagesstätte genutzt werden. In den späteren Nachmittagsstunden bis zu den frühen Abendstunden werktags sowie an den Wochenenden steht der Platz den Kindern und Jugendlichen aus dem Quartier zur Verfügung.

Bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen ist die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) – Sportanlagenlärmschutzverordnung zu Grunde gelegt worden.

In der 18. BImSchV werden für allgemeine Wohngebiete folgenden Immissionsrichtwerte angegeben:

Gebietseinstufung	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags Innerhalb der Ruhezeiten	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	50 dB(A)	40dB(A)

Bei seltenen Ereignissen (an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr) dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschritten werden. Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB sowie nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

Zu beurteilende Tage	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags Innerhalb der Ruhezeiten	nachts
Werktage	8.00 – 20.00 Uhr	6.00 – 8.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
Sonn- und Feier- tage	9.00 – 13.00 Uhr 15.00 – 20.00 Uhr	7.00 – 9.00 Uhr 13.00 – 15.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr	

Die schalltechnischen Berechnungen wurden in Bezug auf fünfzehn Immissionsorte an den geplanten, westlich angrenzenden Wohngebäuden durchgeführt. Die Berechnungen wurden für die dem Bolzplatz zugewandten Gebäudeseiten in Erd-, Ober- und Dachgeschosshöhe durchgeführt.

Die Auslastung von Bolzplätzen schwankt erfahrungsgemäß sehr stark. Beruhend auf den Erfahrungen aus dem Stadtteil und in Abstimmung mit dem Sozialressort wurde für den geplanten Bolzplatz eine mittlere Anzahl von 8 bis 10 Spielerinnen und Spielern angenommen. Die bespielte Nutzungszeit wurde beschränkt auf die Monate März bis Oktober, wobei in den Monaten Mai bis August und an den Wochenenden sowie Feiertagen von einer höheren Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. Außerdem wurde von geringeren Nutzungszeiten ausgegangen, da die Kinder und Jugendlichen zum größten Teil Ganztagschulen besuchen. Für das Lärmgutachten wurden die Nutzungsmonate von März bis Oktober zu Grunde gelegt.

Folgende Nutzungszeiten wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den geplanten Bolzplatz berücksichtigt:

	Einwirkzeiten		
Wochentag	6.00 – 8.00 Uhr	8.00 – 20.00 Uhr	13.00 – 15.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr
Montag bis Freitag	---	4 Stunden	---
Samstag	---	6 Stunden	---

Wochentag	Einwirkzeiten		
	7.00 – 9.00 Uhr	9.00 – 13.00 Uhr 15.00 – 20.00 Uhr	13.00 – 15.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr
Sonn- + Feiertage	---	6 Stunden	---

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV an den westlich geplanten Reihenhäusern ohne Schallminderungsmaßnahmen an Werktagen im Mittel um 3 dB(A) überschritten werden. Sonn- und feiertags sind an den betrachteten Immissionsorten Richtwertüberschreitungen von maximal 6 dB(A) prognostiziert worden. Um diesen Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV zu begegnen, wird westlich des Bolzplatzes ein 2,5 m hoher begrünter Lärmschutzwall festgesetzt (aktiver Schallschutz).

Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahme können an den Wochentagen von Montag bis Freitag die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für den Samstag sowie für die Sonn- und Feiertage haben sich geringfügige Richtwertüberschreitungen ergeben. Von den fünfzehn Immissionsorten ergeben sich an zwei Orten Überschreitungen von 1-2 dB(A). Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden in sämtlichen Betrachtungsvarianten eingehalten.

Es zeigt sich somit, dass die Immissionsbelastung durch die berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen deutlich reduziert werden. Darüber hinaus soll durch bauliche Ausbildung (feststehende Fenster oder Lärmschutzfenster) der betroffenen Gebäudeseiten sichergestellt werden, dass der Lärmbeeinträchtigung entgegengewirkt wird. Ebenso sollen die hausnahen Freibereiche durch Ausrichtung und Gestaltung geschützt werden (s. Textliche Festsetzung Nr. 9.2).

- d) **Auswirkungen auf Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)**
Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen.

Schmutzwasser

In der Straße Otto-Braun-Straße liegen im Trennsystem geführt ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal soll in die geplante Erschließungsstraße verlängert werden.

Oberflächenwasser

Aus den Geowissenschaftlichen Informationen geht hervor, dass es aufgrund der bindigen Böden (oberflächennahe Auenlehme) schwer möglich ist, Oberflächenwasser versickern zu lassen. Trotz dieser allgemeinen Information des Geologischen Dienstes für Bremen wurde untersucht, ob es auf dem Gelände Möglichkeiten für eine dezentrale Oberflächenentwässerung geben kann.

Die Untersuchung hat ergeben, dass Teile des Geländes aufgeschüttet und erhöht worden sind und somit Möglichkeiten der dezentralen Entwässerung (Versickerung) gesehen werden. Daher soll das Niederschlagswasser über Mulden/Gräben jeweils nördlich vor den vier östlichen Reihenhauseilen und im rückwärtigen Bereich der südlichen Reihenhauseile soweit wie möglich zur Versickerung gebracht werden. Das überschüssige Niederschlagswasser soll über einen Notüberlauf in das Mittelkampsfleet eingeleitet werden.

Daher wird in dem Bebauungsplan 2423 für die Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen festgesetzt, dass das Niederschlagswasser den Mulden zuzuführen ist, soweit es nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann (s. Textliche Festsetzung Nr. 11).

Die Ausbaudetails werden in der Ausbauplanung geklärt.

Grundwasser

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Durch die Entsiegelung von ca. 2.700 m² [s. D) b)] wird die Versickerung des Niederschlagswassers unterstützt.

e) Auswirkungen auf den Boden durch Altlasten

Das Gebiet wurde vor dem Bau des Schulzentrums in den 60er Jahren landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzt.

Aus der Vergangenheit ist bekannt, dass Sportflächen zeitweise auch aus dioxinhaltigen Materialien hergestellt wurden. Kieselrotbedingte Dioxinbelastungen eines ehemaligen Bolzplatzes und einer Anlaufbahn auf dem Schulgelände konnten mittels Bodenuntersuchungen aber ausgeschlossen werden.

Sofern im Rahmen einer Erschließung Aushubmaterial als Abfall anfällt, wie etwa schlackehaltiges Unterbaumaterial im Bereich der Anlaufbahn, ist dieses gemäß den „Anforderungen an eine stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen“ der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Ansonsten liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen vor, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

f) Auswirkungen auf das Klima

Klimaschützende Wirkungen können u. a. durch eine die Kohlendioxid-Emission senkende Stadtentwicklung erzielt werden. Beiträge hierzu sind eine verbesserte Verdunstungsrate und die Anpflanzung von heimischen Gehölzen. Weiterhin ist es das erklärte Ziel von Bremen zum Klimaschutz, die Nutzung der erneuerbaren Energien auszubauen.

Entwicklung eines integrierten Wohnstandortes

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils versiegelt. Mit der Entwicklung des Wohnquartiers wird einerseits die Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen vermieden und andererseits die Innenentwicklung gefördert. Durch die integrierte Lage des Quartiers haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, den öffentlichen Personennahverkehr zu nutzen, so dass die Emissionen durch die Nutzung des privaten Individualverkehrs begrenzt werden können. In der August-Bebel-Allee befindet sich die Buslinie 24 mit der Haltestelle Otto-Braun-Straße auf der Höhe des Plangebiets (Entfernung von Mitte Plangebiet bis Haltestelle ca. 250 m). In der Kurt-Schumacher-Allee auf Höhe des Einkaufszentrums Berliner Freiheit fährt eine Buslinie und die Straßenbahnlinie 1 (Entfernung von Mitte Plangebiet bis Haltestelle Berliner Freiheit ca. 600 m).

Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünungsmaßnahmen

Die überwiegende Erhaltung des Baumbestandes und die geplanten öffentlichen und privaten Grünanlagen tragen mit dem Bestand und den Neuanpflanzungen zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Die neuen Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage, die geplanten Hausgärten mit den Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Gehölzen als Einfriedigungen werden zusätzlich für eine Verbesserung des Kleinklimas sorgen.

g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (e) hinaus nicht bekannt.

2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplanung ermöglicht eine Nachnutzung der größtenteils versiegelten Flächen für Wohnungsbau. Diese Entwicklung ist gewünscht. Anderweitige städtebauliche Planungsmöglichkeiten sind nicht geeignet, die Planungsziele der Innenentwicklung zu unterstützen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Innenentwicklung soll der verbleibende Teil des ehemaligen Schulgeländes an der Otto-Braun-Straße zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Das Plangebiet ist Bestandteil der prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen Bremens. Die Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2423 geschaffen werden.

Durch den geplanten Bolzplatz entstehen Lärmbelastungen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Dieser Konflikt ist durch ein Lärmgutachten des Büros, technologie entwicklungen dienstleistungen (ted) GmbH, Bremerhaven, untersucht worden. Das Ergebnis wird wie folgt zusammengefasst:

Ohne Schallminderungsmaßnahmen können die geltenden Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV an den westlich geplanten Reihenhäusern an allen Wochentagen nicht eingehalten werden. Um diesen Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte zu begegnen, wurde westlich des Bolzplatzes ein 2,5 m hoher begrünter Lärmschutzwall berücksichtigt (aktiver Schallschutz).

Mit dieser Schallschutzmaßnahme können an den Wochentagen von Montag bis Freitag die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für den Samstag sowie für die Sonn- und Feiertage haben sich geringfügige Richtwertüberschreitungen ergeben. Von den fünfzehn Immissionsorten ergeben sich an zwei Orten Überschreitungen von 1-2 dB(A). Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden in sämtlichen Betrachtungsvarianten eingehalten.

Daher soll durch bauliche Ausbildung (feststehende Fenster oder Lärmschutzfenster) in den gefährdeten Gebäudeseiten sichergestellt werden, dass in den Wohnräumen

der maßgebliche Beurteilungspegel eingehalten wird. Ebenso sollen die hausnahen Freibereiche durch Ausrichtung und Gestaltung geschützt werden (s. Textliche Festsetzung Nr. 9.2). Die teilweise dominanten Baumbestände nahe dem Mittelkampsfleet sollen überwiegend erhalten bleiben. Mit der Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünanlage werden die Standorte gesichert. Im Planbereich befinden sich ca. 30 geschützte Gehölze überwiegend aus einheimischen Arten, zum großen Teil in Gehölzgruppen mit kleinem Unterwuchs. Diese werden teilweise durch die Bebauung entfallen. Ziel der Planung ist es, die Bestände in den Randbereichen möglichst zu erhalten. So werden im Planbereich private Grünanlagen festgesetzt, die die Baumbestände integrieren und deren Erhalt sichern.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe, negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden von der Planung berücksichtigt.

4. Geowissenschaftliche Informationen

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt bei ca. 3,0 m bis 3,5 m über Normalnull (NN). Die teilweise anzutreffenden Auffüllungsmächtigkeiten liegen auf dem Grundstück um 0,5 m bis 1,0 m.

Darunter stehen als jüngste geologische Schicht etwa 3 m mächtige Schluffe und Tone an, in denen partiell Torfe vorhanden sein können. Es können aber auch grundsätzlich größere Mächtigkeiten erreicht werden. Ebenfalls könnten Sandlagen in diesen Weichschichten vorkommen.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als „stark setzungsempfindlich“ eingestuft werden (Baugrundkarte 1980/81). Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Lage und Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab – 25,0 mNN (= tiefer als 28 m u.GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976 / 2010) ergaben freie Grundwasserstände um 1,25 m über NN (entsprechend etwa 2,0 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2,25 mNN (entsprechend 1,0 m unter Gelände!) zu erwarten. Das Grundwasser steht gespannt unter den genannten Weichschichten an.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betongreifend“ einzustufen (pH: 6-6,5; Gesamteisen: 30-40 mg/L; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 120-160 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l).

Die Anlage von geothermischer Installation für die Gebäudeheizung und –kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans 2423 wird der Verkauf von bisher im Eigentum der Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) sowie Infrastruktur befindlichen Flächen angestrebt. Die Verkaufserlöse fließen den Sondervermögen zu.

Zur Finanzierung der Erschließung im Plangebiet ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag mit dem Erwerber des Grundstücks abzuschließen. Die Kosten für die Erschließung, für die Errichtung des Lärmschutzwalls sowie für die Herrichtung und Unterhaltung der am östlichen Rand liegenden öffentlichen Grünanlage hat der Vorhabenträger zu übernehmen. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus der Maßnahme.

Nur wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass 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

Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Wohnquartier soll sich zu einem lebenswerten Wohnort entwickeln. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bedienen keine spezifischen Nachfragegruppen.

Der geplante Bolzplatz soll Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben, ungestört und ausgiebig verschiedene Ballsportarten zu betreiben. Der Platz soll so konzipiert werden, dass er für Mädchen und Jungen gleichermaßen nutzbar ist. Die Ausgestaltung des Platzes wird mit der Kita und dem Bildungsressort abgestimmt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

Im Auftrag

.....
Senatsrat

Bremen, den

Anlage 1:

Baumbestand in Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung

Baumbestandsplan in Verbindung mit der geplanten Bebauung
Hier: Kategorisierung der Bäume



Auszug aus der Begutachtung für das Bebauungsplan-Verfahren 2423 von: